



# Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia

all."b"



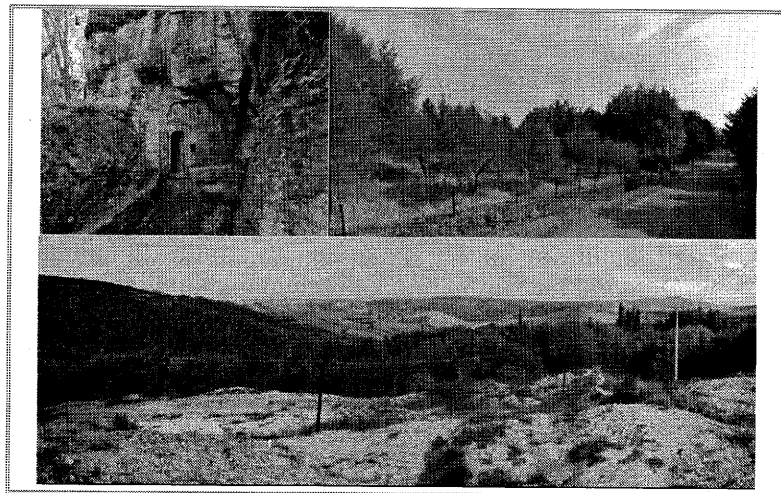
- Area Gestione del Territorio -

RELAZIONE DI COERENZA AL PIANO STRUTTURALE E CONFORMITA' AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
(art.33 c.2 della L.R.n.65 del 10.11.2014)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI BAGNI SAN FILIPPO

PIANO ATTUATIVO

**- FASE ADOZIONE -**



# 1. illustrazione dell'iter

## 1.1. Premessa

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

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

## 1.2. Le proposte pervenute

In relazione alle campagne informative alla cittadinanza sui contenuti e sulle modalità di partecipazione per la formazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, che hanno anticipato la necessità di subordinare alla approvazione di un Piano Particolareggiato l'attuazione delle principali previsioni relative alla frazione di Bagni San Filippo, alcuni soggetti interessati hanno fatto pervenire proposte e note conoscitive utili alla definizione dei contenuti del Piano Particolareggiato. Si riportano di seguito i riferimenti sintetici:

	Prot.n°	Ambito di riferimento
06.07.2010	5699	Viabilità di collegamento tra via del Bollore e al SP61
12.09.2012	6341	Zona B di Regolamento Urbanistico
02.01.2014	11	Ambito edificabile zona Vignone

## 1.3. Avvio del Procedimento

Il primo atto amministrativo relativo al procedimento per la formazione del Piano Particolareggiato, quale strumento della pianificazione urbanistica facente parte degli atti di governo del territorio ex art.10 della L.R.n.65 del 10.11.2014, si è sostanziato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 23.05.2012, con la quale è stato dato avvio alla procedura di valutazione del documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 della L.R:n.10/2010.

La predetta deliberazione è stata inviata ai soggetti gestori di infrastrutture di interesse generale, nonché alla Giunta Comunale, che con Deliberazione n.45 del 12.06.2012 ha approvato il documento preliminare e avviate le consultazioni con i soggetti individuati aventi competenze ambientali, come specificato al successivo capitolo.

## 1.4. Esiti delle valutazioni sul documento preliminare della VAS

La Regione Toscana, con propria Legge n°10 del 12.02.2010, ha provveduto a legiferare in merito alla disciplina relativa alla Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi di cui al D.lgs.152/2006.

Nel rispetto della predetta disciplina, il Documento preliminare, unitamente alle deliberazioni sopra richiamate, è stato inviato ai soggetti con competenze in materia ambientale come di seguito riassunto, con a fianco annotato l'eventuale contributo pervenuto e la nota di trasmissione ai tecnici progettisti per tenerne conto per la redazione del progetto di Regolamento Urbanistico:

Il documento preliminare è stato inviato ai soggetti individuati congiuntamente dal soggetto competente e dal soggetto procedente (prot.n.4609 del 25.06.2012) come riassunto di seguito:

Regione Toscana-Direzione generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità  
 Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio  
 Provincia di Siena-Settore Politiche Ambientali  
 Provincia di Siena-Assetto del Territorio  
 Provincia di Siena-Servizio Ambiente  
 Comunità Montana Amiata Val d'Orcia  
 Comunità Montana Amiata Val d'Orcia-Ufficio Difesa del Suolo-Assetto Idrogeologico  
 Autorità di Bacino del Fiume Ombrone  
 ATO 6 Acque  
 ATO 8 RIFIUTI  
 Parco della Val d'Orcia  
 Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena  
 A.R.P.A.T.  
 ASL 7 – Abbadia San Salvatore  
 Legambiente  
 W.W.F. Delegazione Toscana  
 Italia Nostra

In risposta alla trasmissione sopra citata e a quella relativa agli enti gestori delle infrastrutture d'interesse generale sono pervenuti i seguenti pareri/contributi:

ENTE	CONTRIBUTO PERVENUTO IN DATA/PROT	CONTENUTO SINTETICO DEL PARERE
<i>Siambiente</i>	29.06.2012 / 4727	L'espansione di aree ricettive, commerciali e residenziali potrà determinare un incremento di produzione di rifiuti urbani e speciali... ...la gestione dei rifiuti speciali...deve fare riferimento alle normative nazionali e regionali vigenti, in particolare al Piano Regione di Gestione dei Rifiuti Speciali da attività produttive, commerciali e di servizi. Per quanto attiene invece ai rifiuti urbani prodotti da utenze domestiche non si ravvisano particolari problematiche...
<i>Ufficio Tecnico del Genio Civile</i>	13.07.2012 / 5014	- per gli aspetti urbanistici... le indagini geologico tecniche di supporto dovranno essere depositate presso lo scrivente Ufficio e redatte ai sensi del DPGR 25.10.2011 n.53R; - per gli aspetti sismici... si ricorda che l'area ricade in zona 3s e che le eventuali opere andranno depositate presso lo scrivente Ufficio; - per gli aspetti idraulici occorrerà tener presente quanto espresso dal RD 523/1904 e quanto viene richiamato dall'art.36 del PIT (2007)
<i>Autorità Idrica Toscana n.6 Ombrone</i>	18.07.2012 / 5104	...si allega istruttoria di Acquedotto del Fiora che indicando la mancanza di trattamenti appropriati sul territorio e avendo verificato che non vi è la loro programmazione nell'immediato futuro nel Piano d'Ambito condiziona l'emissione di parere positivo solo se a valle degli interventi previsti siano realizzati dei trattamenti appropriati
<i>Regione Toscana – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana</i>	24.06.2009 / 6019	Al fine di agevolare la consultazione e l'acquisizione dei dati conoscitivi...segnala i seguenti elementi da inserire nel suddetto documento ...(omissis)
<i>Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio</i>	20.07.2012 / 5178	Si ritiene che debba essere assoggettato a VAS qualsiasi ipotesi di intervento ribadendo sin d'ora la necessità, al di là delle modalità di attuazione, di elaborare un'ipotesi non invasiva compatibile con il contesto e sviluppata in maniera tale da permettere di formulare giudizi di assetto generale dell'area.
<i>Regione Toscana – Settore Strumenti della Valutazione, programmazione</i>	26.07.2012 / 5317	a) ...si ritiene che siano state individuate in maniera soddisfacente le indicazioni necessarie per la successiva fase di VAS... il Rapporto Ambientale...dovrà:

<i>negoziata e controlli comunitari</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>b) Individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale, paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del Piano Particolareggiato...;</li> <li>c) Individuare descrivere e valutare le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi/azioni definiti nel corso di redazione del Piano Particolareggiato in coerenza con il PIT, il PTCP e la pianificazione di settore...</li> <li>d) Indicare i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio;</li> <li>e) Dare atto delle consultazioni di cui all'art.23 ed evidenziare come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti;</li> </ul>
<i>Telecom Italia</i>	31.07.2012 / 5430	...sarà necessario procedere ad una analisi di dettaglio... della nuova configurazione che la porzione di territorio interessata verrà ad assumere, alla luce della architettura di rete telefonica attualmente esistente
<i>Terna Rete Italia</i>	02.08.2012 / 5529	...esprimiamo parere favorevole anche per l'eventuale allacciamento alla rete di alta tensione...
<i>Amministrazione Provinciale di Siena – Settore Politiche Ambientali</i>	03.08.2012 / 5551	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preso atto della stretta connessione, dal punto di vista del ciclo delle acque, tra l'abitato di Bagni San Filippo ed il SIR/SIC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone... dovrà essere condotta una valutazione degli effetti cumulativi dei reflui in relazione al nuovo carico urbanistico previsto e all'efficacia della depurazione sulla risorsa idrica sotterranea e superficiale...</li> <li>- nelle attività di monitoraggio degli effetti del Piano, si ritiene utile prevedere il controllo dell'efficacia dello smaltimento dei reflui con i sistemi di trattamento indicati dal RU...</li> </ul>
<i>ARPAT</i>	03.08.2012 / 5564	...è parere del Dipartimento che, ai fini della redazione del Rapporto ambientale, il Documento Preliminare esaminato vada integrato approfondendo i possibili effetti ambientali significativi connessi agli interventi previsti dall'attuazione del PP in esame.
<i>Autorità di Bacino del Fiume Ombrone</i>	03.08.2012 / 5566	...si comunica che alcune delle dieci aree di intervento ricadono in aree perimetrate dal PAI Ombrone...
<i>Autorità Idrica Toscana n.6 Ombrone</i>	23.08.2012 / 5895	<p>...le attuali tubazioni permettono di fornire le dotazioni calcolate in aggiunta di quelle esistenti. Sarà comunque necessario provvedere all'efficientamento della rete idrica come riportato nella nota di protocollo tra AIT, Acquedotto del Fiora e Comune di Castiglione d'Orcia...</p> <p>E' inoltre obbligatorio che le nuove infrastrutture si dotino di un proprio serbatoio di accumulo, adeguato alle portate richieste.</p>
<i>Soprintendenza per i Beni Archeologici</i>	08.11.2013 / 8768	La Soprintendenza ricorda che gli eventuali interventi di scavo e movimento terra ricadenti nell'area, che venga preventivamente informata la competente Soprintendenza Archeologica

### 1.5.1 Apposizione di Vincoli Preordinati all'Esproprio attraverso il Piano Particolareggiato

Rilevata la necessità dell'Amministrazione Comunale di introdurre vincoli preordinati all'esproprio su aree attraverso l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato, la Giunta Comunale con deliberazione n.97 del 06.10.2012 avente per oggetto "PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA FRAZIONE TERMALE DI BAGNI SAN FILIPPO. PRESA D'ATTO DEL DEPOSITO DELL'ELABORATO RELATIVO ALLE AREE DA ASSOGGETTARE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO", oltre a prendere atto della presentazione di alcuni elaborati da parte del tecnico incaricato, ha dettato alcuni indirizzi per l'avvio delle procedure informative ai proprietari di terreni interessati dalla proposta di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, risultanti proprio da detti elaborati.

Della volontà dell'Amministrazione di apporre vincoli preordinati all'esproprio ne è stata data notizia ai proprietari dei terreni interessati come da elenco allegato riportato nell'allegato alla presente sotto la lettera "a". A seguito della comunicazione conseguente agli indirizzi di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n.97/2012 non sono pervenuti contributi.

Nel corso di formazione dello strumento, in riferimento alla istituzione dei vincoli preordinati all'esproprio attraverso il Piano Particolareggiato, l'area da destinarsi a parcheggio per camper prevalentemente interessante i terreni di proprietà di Marri Azzolino, in prossimità del quadrivio tra la strada comunale per Campiglia d'Orcia e la strada provinciale per Abbadia San Salvatore, è stata valutata negativamente dalla Conferenza dei Servizi per la verifica di coerenza al PIT della Regione Toscana, ed è stata pertanto stralciata dalle previsioni dello strumento nella sua formulazione definitiva. Il Piano Particolareggiato che sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale pertanto non prevedrà apposizioni di vincoli preordinati all'esproprio in detta area (identificativo area n.2 di cui all'allegato "a" alla presente).

### **1.5.2 Le comunicazioni post adozione che saranno effettuate in relazione alla apposizione di Vincoli Preordinati all'Esproprio attraverso il Piano Particolareggiato.**

Ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. n.30 del 2005 e ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, si procederà alla comunicazione dell'avviso di adozione dello strumento urbanistico che contiene la previsione di apposizione del vincolo preordinato. Si dà atto che i vincoli preordinati all'esproprio del Regolamento adottando sono rappresentati attraverso il combinato dei seguenti elaborati:

Art.5.09 delle norme tecniche di attuazione

Tavola 6 Progetto di Piano

Ai sensi dell'art. 7 comma 2 della LRT 30/2005 la validità del vincolo preordinato all'esproprio apposto con il Piano Particolareggiato decorrerà dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione del Piano Particolareggiato stesso.

### **1.6. Deposito ante adozione del Piano Particolareggiato e del Rapporto Ambientale.**

In data 07.12.2015 sono state depositate in libera visione (cartaceo ed internet) le seguenti tavole:

RELAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RAPPORTO AMBIENTALE (Valutazione Ambientale Strategica)

TAVOLA 1 - AMBITO TERRITORIALE

TAVOLA 2 - ZONING

TAVOLA 3 - BENI PAESAGGISTICI

TAVOLA 4 - ELEMENTI PAESAGGIO

TAVOLA 5 - AMBITO DI PIANO

TAVOLA 6 - PROGETTO DI PIANO

TAVOLA 7 - VISTA GENERALE

TAVOLA 8 - PIETRINERI

TAVOLA 9 - BOLLORE

TAVOLA 10 - VIGNONE

Il giorno 31.12.2015, unitamente alla pubblicazione dello schema di proposta di adozione del Piano Particolareggiato approvata con Determinazione n. 689 del 31.12.2015, sono stati pubblicati 3 aggiornamenti ai documenti di seguito elencati, conseguenti ad alcune richieste di approfondimento effettuate dal sottoscritto ai tecnici incaricati, che hanno provveduto a depositare i seguenti elaborati, che sono allegati alla presente proposta:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RAPPORTO AMBIENTALE (Valutazione Ambientale Strategica)

TAVOLA 10 - VIGNONE

### **1.7. Raccordo procedurale tra la procedura VAS e la procedura di approvazione del Piano Particolareggiato**

Sotto il profilo procedurale, l'iter degli adempimenti tecnico amministrativi e la relativa tempistica seguita per la VAS del Regolamento Urbanistico è coordinato con l'iter di approvazione di cui all'art.111 della L.R. 65/2014 al fine di evitare duplicazioni, in linea con quanto disposto espressamente al c.4 dell'art.8 dalla L.R.n°10/10.

Pertanto le fasi relative alla pubblicazione del Rapporto Ambientale e del Piano Particolareggiato stesso sono coincidenti, salvo che per il termine finale:

si evidenzia infatti che la L.R.n.65/2014 art.111 prevede un termine di 30 giorni per la presentazione di osservazioni in riferimento ai contenuti specifici del Piano Attuativo dall'avviso di adozione, mentre in riferimento al rapporto ambientale della VAS l'art.25 comma 2 della L.R.n°10/2010 indica il termine di 60 gg.

## **2. verifiche di coerenza del Piano Particolareggiato**

Dall'analisi dei contenuti della documentazione elaborata dal tecnico incaricato, il Piano Particolareggiato risulta conforme al Regolamento Urbanistico e coerente con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Per l'esplicitazione della verifica di conformità e coerenza si rimanda al Rapporto Ambientale redatto dal tecnico libero professionista incaricato. Il Responsabile del Procedimento si riserva, in riferimento alla complessità delle disposizioni contenute nel PIT, nel PTC ed in particolare nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati, ed in ragione dei tempi stabiliti dall'Amministrazione per l'adozione dello strumento rispetto alla stesura definitiva e conseguente consegna da parte del tecnico incaricato, di provvedere ad un'analisi ancor più approfondita dei contenuti del Regolamento Urbanistico adottando, e di presentare conseguentemente osservazioni d'ufficio per eliminare eventuali posizioni di incoerenza, che al momento non sono state comunque rilevate.

Per quanto attiene alla verifica di conformità al PIT si fa espresso riferimento alle valutazioni congiunte effettuate da Regione Toscana, Amministrazione Provinciale di Siena, Soprintendenza e Comune di Castiglione d'Orcia, che, con lavori conclusi in data 30.07.2015, hanno espresso le valutazioni relative al Piano Indirizzo Territoriale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015.

L'attuazione attraverso il PP delle previsioni del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n.19 del 09.05.2012, si è dovuta conformare ai contenuti del PIT attualmente vigente: la Conferenza dei Servizi ha avuto proprio questo specifico scopo.

### **2.1 VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.S. e R.U.).**

Il ricorso alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione degli interventi finalizzati alla valorizzazione del centro termale di Bagni San Filippo è disciplinato dal Piano Strutturale, il quale 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, individuando una specifica UTOE (UTOE 4 Bagni San Filippo e Pietrineri) quale ambito territoriale di riferimento delle scelte urbanistiche strategiche per una prospettiva di crescita a breve e medio termine (NTA PS, art. 159).

Il PS definisce specifiche azioni (NTA PS, art. 159.03) da attuarsi per il raggiungimento dell'obiettivo generale di rafforzamento e valorizzazione della stazione termale.

Il RU perimetra l'ambito da sottoporre a PP, individua al suo interno specifiche zone omogenee e definisce disposizioni e parametri per gli interventi previsti (NTA RU, art. 81).

Il PP 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 (cfr. Tav. 6 – Progetto di Piano), che definiscono le aree sottoposte a una procedura di attuazione unitaria e costituiscono unità minime di intervento, al fine di dare unitarietà alla disciplina di attuazione e alla funzionalità degli interventi programmati.

In particolare:

a) In corrispondenza dell'ambito perimetrato dal RU e codificato con la sigla 'B1a' (Zone residenziali di completamento) il PP individua il Comparto E3 Vignone.

b) In corrispondenza delle Zone C (Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale) perimetrato dal RU e codificate con la sigle 'C A', 'C B' e 'C C' il PP individua i seguenti Comparti urbanistici:

- 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.

c) In corrispondenza delle Zone Fn (Attrezzature di interesse generale di progetto) perimetrate dal RU il PP individua i seguenti Comparti urbanistici:

- Parco ricreativo e sportivo delle Sorgentelle, costituito dai Comparti F3, F4, F5. 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 (Aree verdi urbane);

- Comparto P - Area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper, la cui ubicazione definitiva, a fronte della valutazione negativa sulla proposta iniziale, è stata suggerita dalla stessa Conferenza dei Servizi;

- Comparto F2 - Parco Grotta del Santo;

- 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.

d) In corrispondenza delle Zone Rt (Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico) perimetrate 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.

Il PP prevede inoltre:

- 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' (Comparto F2), di un sistema di percorsi pedonali di collegamento e di una fascia di verde attrezzato;

- il potenziamento della rete idrica di distribuzione con la sostituzione del tratto di condotta (2Km circa) dal serbatoio a servizio della frazione, già realizzata da Acquedotto del Fiora spa.

Di seguito si riporta uno schema sintetico di confronto tra i contenuti del PS, del RU e del PP:

PS art. 159	RU art. 81	PP
<p><b>Tessuti consolidati.</b></p> <p>Il PS ammette interventi di completamento a seguito di verifica, da effettuarsi in sede di RU, della compatibilità ambientale e della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l'identità dei luoghi. Il RU, nell'ambito di tale verifica, assegna indici fondiari congrui al fine di evitare la concentrazione degli interventi, in particolare per l'area di Vignone.</p> <p>Tra le azioni specifiche, il PS prevede il potenziamento della struttura termale esistente.</p>	<p><b>Zona B</b></p> <p>Il RU consente interventi di ristrutturazione edilizia, senza incrementi del volume e dell'altezza massima, 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.</p> <p>Il RU individua inoltre un ambito, classificato come Zona 'B*', nel quale è consentito un ampliamento <i>una tantum</i> a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL.</p>	<p><b>Zona B</b></p> <p>Il PP conferma le perimetrazioni effettuate dal RU e la relativa disciplina, consentendo inoltre interventi di sostituzione edilizia, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto delle <i>Disposizioni relative alle nuove costruzioni</i> di cui all'art. 43 delle NTA del RU, senza variazione del volume.</p> <p>Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU per la Zona 'B*'</p>
		<p><b>Zona B1a</b></p> <p>Il RU definisce i parametri dell'intervento da attuarsi con il PP (residenza con SUL massima mq 900)</p>

<p><b>Aree di recupero.</b></p> <p>Il PS prevede il potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi, prevedendo il raggiungimento di una SUL massima ammissibile di mq 5.400, di cui mq 2.150 da destinare ad attività ricettiva correlata al settore sanitario, mq 2.500 da destinare a servizi e attrezzature termali, mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all'attività termale e mq 540 con destinazione residenziale di servizio.</p> <p>La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;</p>	<p><b>Zona Rt2</b></p> <p>Il RU individua il perimetro dell'area da sottoporre a recupero e riqualificazione.</p> <p>Il RU fornisce indicazioni al PP, che dovrà necessariamente prevedere specifici interventi di ricostituzione morfologica e di ripristino dei valori paesistici e ambientali, con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle formazioni calcaree presenti. In relazione all'attuazione di tali obiettivi il RU ammette la realizzazione di volumetrie aggiuntive, interrato o seminterrato, necessariamente contestuale e funzionale agli interventi di ripristino morfologico e ambientale di cui sopra.</p> <p>Il RU conferma i parametri funzionali e dimensionali disposti dal PS.</p>	<p><b>Comparto R1</b></p> <p>Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU.</p> <p>Il PP, a seguito di un'analisi morfologica ed ambientale del sito e del suo stato di degrado, individua all'interno del Comparto ambiti distinti per le diverse funzioni, con la prescrizione di utilizzo di 2.500 mq della SUL attribuita (5.400 mq) per spa, centro fitness e funzioni di servizio all'attività ricettiva.</p>
<p>Il PS prevede inoltre il recupero, senza ampliamenti volumetrici, dei manufatti residui del Podere Bollore, con destinazione residenziale per un massimo di mq 200 di SUL.</p>	<p><b>Zona Rt3</b></p> <p>Il RU demanda al PP 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.</p>	<p><b>Comparto R2</b></p> <p>Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU.</p> <p>La carta della fattibilità geologica specifica che la suddivisione del comparto in sottozona a fattibilità differenziata che prescrivono l'ubicazione della possibile ricostruzione dei manufatti.</p>
<p><b>Aree di tutela e sviluppo urbano.</b></p> <p><b>Zona di Vignone:</b></p> <p>Il PS prevede la possibilità di attuare nuove volumetrie per una SUL massima ammissibile di mq 2.850 a destinazione residenziale.</p> <p>Il PS demanda al PP, sulla base delle valutazioni del RU, la definizione di parametri progettuali finalizzati alla riqualificazione del contesto paesistico e ambientale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale. In</p>	<p><b>Zona CA</b></p> <p>Il RU individua e perimetra uno specifico ambito destinato alla nuova edificazione a destinazione residenziale, confermando i dimensionamenti stabiliti dal PS.</p> <p>Il RU fornisce indicazioni al PP, che dovrà prevedere soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, caratterizzato da una sostanziale dispersione insediativa, e alla 'ricucitura' dell'edificio isolato localizzato a valle del comparto, attraverso la definizione di un progetto urbanistico caratterizzato da una sostanziale regolarità di impianto, ove si preveda una definizione</p>	<p>Il PP acquisisce senza variazioni il perimetro individuato dal PP, definendo due distinti Comparti urbanistici di attuazione (<i>Comparti E4-Sorgentelle1 e E5-Sorgentelle2</i>).</p> <p>Al fine di rendere conforme il Piano ai contenuti del PIT della Regione Toscana, come prescritto dalla Conferenza dei Servizi conclusasi in data 30.07.2015, la SUL massima realizzabile sul comparto E4-Sorgentelle1 è di mq.1.250; la SUL massima relativa al comparto E5-Sorgentelle2 è pari a mq.850: si è reso necessario procedere pertanto alla riduzione dei dimensionamenti inizialmente previsti.</p>



<p>particolare, il PP dovrà prevedere interventi atti a riqualificare e valorizzare la strada di Bollore quale elemento di connessione dei tessuti urbani, al fine di innalzare la qualità visuale attraverso un progetto che consideri organicamente l'insieme delle sistemazioni delle aree esterne, pubbliche e private, attraverso la tutela degli elementi rurali di pregio e degli elementi naturali presenti nell'area, la riqualificazione delle aree agricole abbandonate ed in stato di rinaturalizzazione, il rapporto con l'edificato esistente. A tal fine i nuovi volumi edilizi saranno localizzati in rapporto di contiguità con i tessuti edilizi esistenti, evitando la dispersione dei nuovi insediamenti, gli eccessivi impegni di suolo e l'edificazione lungo la Strada provinciale e la Strada comunale di Bollore</p>	<p>dettagliata di tutte le sistemazioni esterne previste e il ricorso a soluzioni tecnomorfologiche adeguate agli obiettivi previsti. Il RU demanda al PP l'eventualità di suddividere l'intervento in più comparti di attuazione, nel rispetto dell'organicità e unitarietà dell'impianto urbanistico e del sistema degli spazi aperti.</p>	
	<p><b>Zona F</b>  Il RU individua e perimetra uno specifico ambito ove prevedere spazi ed attrezzature finalizzate al potenziamento delle dotazioni destinate alla ricreatività e al tempo libero, all'attività sportiva e alla socializzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di uno spazio centrale attrezzato per ospitare manifestazioni collettive quali fiere, eventi culturali ecc.</li> <li>- realizzazione, a valle della viabilità principale, di spazi attrezzati a verde pubblico e altre attività correlate alla ricreatività e al tempo libero, prevedendo la realizzazione di strutture minime di servizio alle attività previste, fino a un massimo di mq 200 di SUL</li> <li>- realizzazione di un progetto organico di percorsi pedonali e spazi per la sosta a integrazione e collegamento dell'insieme degli interventi previsti.</li> <li>- Individuazione di specifiche Zone V ove mantenere i caratteri di prevalente naturalità limitando gli interventi a minime sistemazioni, caratterizzate dalla totale reversibilità, finalizzate a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, nel rispetto della vegetazione esistente, attraverso la conservazione e/o integrazione degli impianti</li> </ul>	<p><b>Parco delle Sorgentelle</b>  Il Piano Particolareggiato individua, all'interno della zona F individuata dal RU, specifici Comparti urbanistici (<i>Comparti F3, F4 e F5</i>), funzionali al potenziamento delle dotazioni territoriali dell'area di Vignone.  Il PP prevede la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sul versante nord della strada di Bollore (comparto F3), uno spazio pubblico di relazione.</li> <li>- sul versante sud della strada sono previsti due distinti interventi, ove si prevede la realizzazione di servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio. Nel primo (F5), localizzato sul tratto stradale di collegamento tra la via di Bollore e la S.P. n. 61, è ammessa una SUL massima di mq 75. Nel secondo (F4), posto a sud delle aree di edificazione, come da indicazione della Conferenza dei Servizi, un'area attrezzata per la sosta camper.</li> </ul>

	arborei e arbustivi, al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.	
<p><i>Aree di tutela e sviluppo urbano. Pietrineri:</i></p> <p>Il PS prevede la riconferma, in riduzione, di due aree di trasformazione a destinazione residenziale previste dal PRG previgente: la zona presso 'il Palazzo' per una SUL massima di mq 1.800 e la zona ricompresa all'interno dei tessuti esistenti per una SUL massima di mq 400. Il PS demanda al PP, sulla base delle valutazioni del RU, la definizione di parametri progettuali finalizzati alla tutela del contesto paesistico e della qualità visuale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione alle sistemazioni esterne e alla visuale dalla strada provinciale.</p>	<p>Il RU individua due <i>Zone C</i>, destinate alla nuova edificazione residenziale.</p> <p>Nella zona classificata <i>C C</i>, localizzata all'ingresso dell'abitato, il RU conferma i dimensionamenti del PS, mentre nella zona classificata <i>C B</i> il RU ha ritenuto di ridurre la SUL massima a mq 300.</p>	<p>In corrispondenza delle <i>Zone C</i> individuate dal RU il PP definisce i <i>Comparti E1-Pietrineri1 e E2-Pietrineri2</i>.</p> <p>Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale.</p> <p>Al fine di rendere conforme il Piano ai contenuti del PIT della Regione Toscana, come da ammonimenti contenuti nel verbale della Conferenza dei Servizi conclusasi in data 30.07.2015, la SUL massima realizzabile sul comparto <i>E1-Pietrineri1</i> è di mq.1.440; la SUL massima relativa al comparto <i>E2-Pietrineri2</i> è pari a mq.240: si è reso necessario procedere pertanto all'adeguamento dei parametri inizialmente previsti, per rendere il PP conforme al sopravvenuto PIT della Regione Toscana (art.20 della disciplina del PIT).</p>
<p><i>Ambiti di pertinenza paesistica</i></p> <p>Negli <i>Ambiti di pertinenza paesistica</i> ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione insediativa. Sono consentiti esclusivamente interventi pubblici rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate a verde pubblico e per la sosta, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.</p>	<p><i>Zone V</i></p> <p>In tali ambiti, corrispondenti a quelli individuati dal PS, tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e 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.</p> <p>Il RU vi consente 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, fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto delle condizioni previste dalle NTA.</p>	<p><i>Zone V</i></p> <p>Il PP acquisisce senza variazioni gli ambiti territoriale e le disposizioni definite dal RU, specificando inoltre l'ammissibilità di interventi minimi di sistemazione (limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto) 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 o che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.</p>

		Il PP integra inoltre la consistenza delle Zone V individuate dal RU classificando al loro interno anche la porzione di territorio, classificata dal RU tra le Zone F, localizzata nella parte meridionale della zona di Vignone
Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione.	Il RU indica puntualmente, in relazione a ciascuna UTOE, gli ambiti ove implementare l'impianto di depurazione. La localizzazione di tali ambiti ha valore di massima e sarà da precisarsi in sede di progetto esecutivo; eventuali variazioni, derivanti da esigenze documentate, non dovranno comunque comportare modifiche sostanziali alle localizzazioni riportate nel RU.	Il PP individua l'attuale impianto di depurazione a servizio della località di Pietrineri, dove è prescritta l'implementazione dell'impianto come condizione per l'attuazione del comparto E1-Pietrineri1. Per gli altri interventi non è stato possibile definire con AIT e Soggetto Gestore un programma che prevedesse sistemi di depurazione a servizio dell'intera frazione di Bagni San Filippo. Pertanto, al fine di dare seguito al contributo prescrittivo fornito da AIT nella fase di valutazione del Documento Preliminare della VAS, il Piano Particolareggiato prevede di dotare ogni ambito di trasformazione con sistemi di depurazione autonomi (art.6.10 delle NTA del Piano Particolareggiato)
Adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.	Il RU non contiene specifiche disposizioni relative ai parcheggi da realizzarsi contestualmente al PP, demandando allo stesso la loro definizione.	Il PP prevede un insieme organico di interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle infrastrutture per la mobilità e la sosta: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisizione e l'adeguamento da parte del tratto stradale esistente di collegamento tra via del Bollone e la S.P. di Bagni San Filippo;</li> <li>- la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra il centro abitato di Bagni San Filippo e il Parco 'Grotta del Santo'.</li> <li>- la realizzazione di parcheggi pubblici funzionali alle previsioni di sviluppo della Stazione termale.</li> <li>- la realizzazione di un'area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper, localizzata come da indicazioni della Conferenza dei Servizi</li> </ul>

		conclusasi in data 30.07.2015 (comparto F4)
--	--	--

La modalità prevista dal PP 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, che sarà oggetto di valutazione da parte di una Conferenza dei Servizi ex art.23.c.3 del vigente PIT, che sarà convocata dalla Regione Toscana (alla quale parteciperanno rappresentanti di Regione, Provincia, Soprintendenza e Comune).

Nella pagina seguente si riportano due tabelle sintetiche di riepilogo dei dimensionamenti relativi agli interventi di edificazione e alle opere di urbanizzazione previste dal PP:

Comparto urbanistico di attuazione	Zone RU	Tipo intervento	SUL mq		
			Residenziale	Ricettivo	Attrezzature
E1 - PIETRINERI 1	C C	Nuova edificazione	1.440	0	0
E2 - PIETRINERI 2	C B	Completamento	240	0	0
E3 - VIGNONE	B1 a	Completamento	900	0	0
E4 - SORGENTELLE 1	C A	Nuova edificazione	1.250	0	0
E5 – SORGENTELLE 2	C A	Nuova edificazione	850	0	0
F3, F4 ,F5 - PARCO RICREATIVO E SPORTIVO DELLE SORGENTELLE	Fn	Nuova edificazione	0	0	400
RECUPERO DELL'EX 'AMIATA MARM'	Rt 2	Ristrutturazione urbanistica	0	2.900	2.500
RECUPERO DELL'EX PODERE BOLLORE	Rt 3	Recupero (solo volume in recupero senza incrementi)	0	0	0
<b>Totale PP</b>			<b>4.680</b>	<b>2.900</b>	<b>2.900</b>

### 3. conclusioni

Il Piano Particolareggiato è coerente e compatibile con gli obiettivi generali, statutari e prestazionali, nonché agli indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, oltre che conforme al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 23.03.2012, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.19 del 09.05.2012.

Il Piano Particolareggiato risulta inoltre conforme al PIT della Regione Toscana, in quanto il progetto definitivo è stato conformato al parere espresso dalla Conferenza dei Servizi i cui lavori si sono conclusi in data 30.07.2015, convocata dalla Regione Toscana alla presenza degli stessi rappresentanti della Regione Toscana, della Soprintendenza del Comune e valutato il contributo della Amministrazione Provinciale di Siena; il vigente Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) ha introdotto salvaguardia cogenti rispetto alle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione comunali ancorché approvati (vedasi a tal proposito i contenuti dell'art. 23 della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale).

Preme evidenziare che detta Conferenza ha licenziato positivamente il Piano Particolareggiato proposto con prescrizioni e ammonimenti, meglio descritti al capitolo 7.2 del Rapporto Ambientale: la conformazione del progetto a questi ultimi rappresenta condizione utile a che lo strumento possa definirsi conforme al PIT vigente, così da poterlo sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale.

### 4. elenco elaborati e tavole

#### RELAZIONE

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### RAPPORTO AMBIENTALE (Valutazione Ambientale Strategica)

#### TAVOLA 1 - AMBITO TERRITORIALE

#### TAVOLA 2 - ZONING

#### TAVOLA 3 - BENI PAESAGGISTICI

#### TAVOLA 4 - ELEMENTI PAESAGGIO

#### TAVOLA 5 - AMBITO DI PIANO

#### TAVOLA 6 - PROGETTO DI PIANO

#### TAVOLA 7 - VISTA GENERALE

#### TAVOLA 8 - PIETRINERI

#### TAVOLA 9 - BOLLORE

#### TAVOLA 10 - VIGNONE

#### RELAZIONE GEOLOGICA

#### TAVOLA 1 - CARTA GEOLOGICA

#### TAVOLA 2 - CARTA IDROGEOLOGICA

#### TAVOLA 3 - CARTA PERICOLOSITA GEOMORFOLOGICA

#### TAVOLA 4 - CARTA PERICOLOSITA IDRAULICA

#### TAVOLA 5 - CARTA ZMPSL

#### TAVOLA 6 - CARTA DELLE FATTIBILITA

Le Norme sono composte da n.29 pagine per 99 articoli.

Castiglione d'Orcia, lì 08.01.2016



Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Stefano Pecci

IDENTIFICATIVO	ZONA	FOGLIO	NUMERO	INTESTATARIO	RICEVUTO IN DATA	TERMINE OSSERVAZIONI	CONFERMATO NEL PROGETTO DEFINITIVO
1	Viabilità	166	124	GUASCONI MASSIMO	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	122	SCURTI FERRUCCIO	04/12/12	03/01/13	SI
1	Viabilità	166	257	ROSSI MAURO	11/12/12	10/01/13	SI
1	Viabilità	166	257	ROSSI RINO	12/12/12	11/01/13	SI
1	Viabilità	166	238	MARRI LUCIANO	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	238	MARRI ANTONELLA	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	238	MARRI MARZIA	04/12/12	03/01/13	SI
1	Viabilità	166	238	MARRI STEFANIA	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	238	PASQUINI ANNA MARIA	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	304	ROSSI NELLO	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	583	PIZZETTI ELISABETTA	04/12/12	03/01/13	SI
1	Viabilità	166	583	CATTEL CARLA	06/12/12	05/01/13	SI
1	Viabilità	166	583	CATTEL MARIA PIA	05/12/12	04/01/13	SI
1	Viabilità	166	583	FERRISECONDO E IMOLA CARLA	07/12/12	06/01/13	SI
1	Viabilità	166	256	SPENNACCHI MARIO	03/12/12	02/01/13	SI
1	Viabilità	166	267	PALLECCHI VITTORIA	05/12/12	04/01/13	SI
1	Viabilità	166	303	MAGLIONI ANNAMARIA	04/12/12	03/01/13	SI
1	Viabilità	166	303	MAGLIONI MIRELLA	06/12/12	05/01/13	SI
1	Viabilità	166	266	BENSI SETTIMIO	06/12/12	05/01/13	SI
1	Viabilità	166	358	FILIPPONE GIANCARLO	03/01/13	02/02/13	SI
1	Viabilità	166	STRADE	COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA		30/01/00	SI
1	Viabilità	166	655	MARRI AZZOLINO	03/12/12	02/01/13	SI
2	Parcheggi di progetto	166	497	MARRI AZZOLINO	03/12/12	02/01/13	NO
2	Parcheggi di progetto	166	175	MARRI AZZOLINO	03/12/12	02/01/13	NO
2	Parcheggi di progetto	166	441	MARRI AZZOLINO	13/12/12	12/01/13	NO
2	Parcheggi di progetto	166	449	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA			NO
2	Parcheggi di progetto	166	285	MARRI AZZOLINO	03/12/12	02/01/13	NO
2	Parcheggi di progetto	166	498	COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA			NO
2	Parcheggi di progetto	166	442	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA			NO
2	Parcheggi di progetto	166	294	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA			NO
2	Parcheggi di progetto	166	STRADE	COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA			NO