

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

BAGNI SAN FILIPPO



IL PIANO PARTICOLAREGGIATO



Cosa è un Piano Particolareggiato

Perché è necessario il Piano Particolareggiato

Cosa prevede il Piano Particolareggiato di Bagni San Filippo

I termini di validità del Piano e la «Flessibilità»

Come viene approvato il Piano Particolareggiato



Cosa è il Piano Particolareggiato

- ▶ Il Piano Particolareggiato rientra nella categoria degli strumenti urbanistici denominata «Piani Attuativi»
 - ▶ L.R. 10/11/2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio. Art. 107 Piani attuativi.
I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono **strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del piano operativo (per il Comune di Castiglione d'Orcia «REGOLAMENTO URBANISTICO»)**
 - ▶ **Il Piano Particolareggiato di Bagni San Filippo ATTUA le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione d'Orcia, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale**

Perché è necessario il Piano

Particolareggiato :

- il Piano Strutturale

- il Regolamento

Urbanistico



Le previsioni del Piano Strutturale

► **Approvato definitivamente nel 2008:**

159.04 Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica

In ragione della opportunità dell'esecuzione programmata e contestuale degli interventi... al fine di garantire la loro organicità, le trasformazioni previste per l'UTOE n. 4... sono sottoposte a Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica

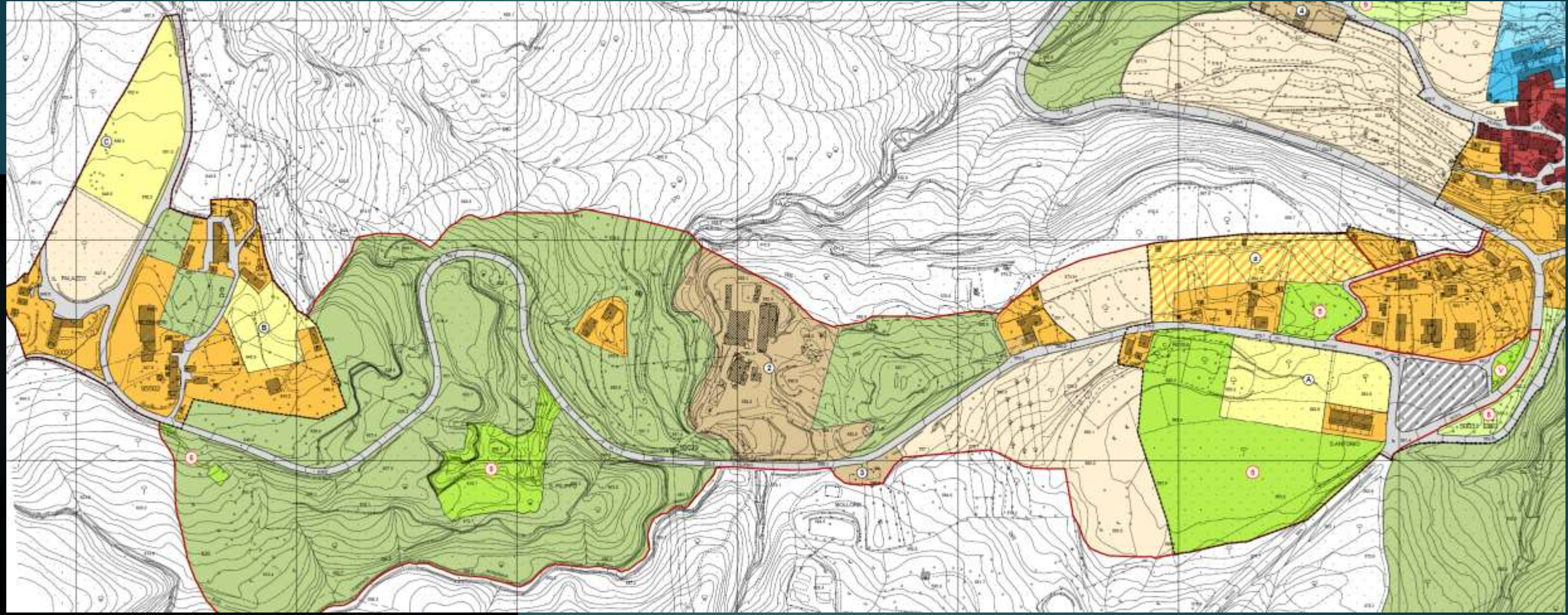
Le previsioni del Regolamento Urbanistico

- ▶ **Approvato definitivamente nel 2012:**

Art. 81 - Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

81.1 Il RU individua i seguenti ambiti, come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*, la cui attuazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica...

TAVOLA U3 del Regolamento Urbanistico



Cosa prevede il
Piano

Particolareggiato di
Bagni San Filippo

ZONA PIETRINERI

ZONA BOLLORE

ZONA VIGNONE

Pietrineri

- ▶ **Comparto E1 - Pietrineri 1 - Destinazione d'uso: Residenza**
- ▶ **N° massimo alloggi: 22**



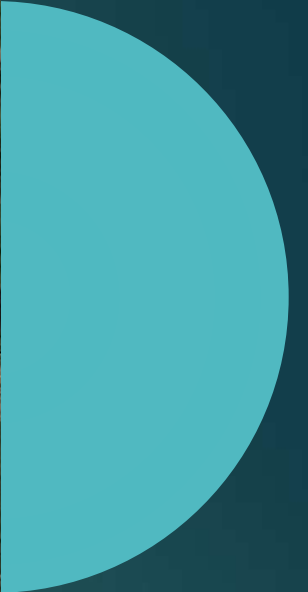
O = ORDINE ARCHITETTI
PPC SIENA/92001420527
C = IT



Pietrineri

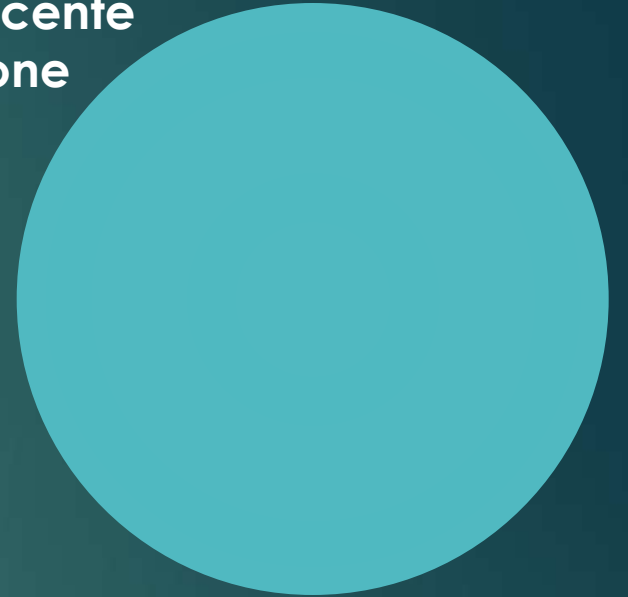
- ▶ Comparto E2 - Pietrineri2 - Destinazione d'uso: Residenza
- ▶ N° massimo alloggi: 4





Pietrineri

- ▶ **Comparto F1 - Potenziamento dell'impianto di depurazione di recente realizzazione, contestualmente agli interventi di nuova edificazione residenziale**



Bollere

- ▶ **Comparto F2 - Parco 'Grotta del Santo' - Interventi di sistemazione finalizzati alla valorizzazione del sito**



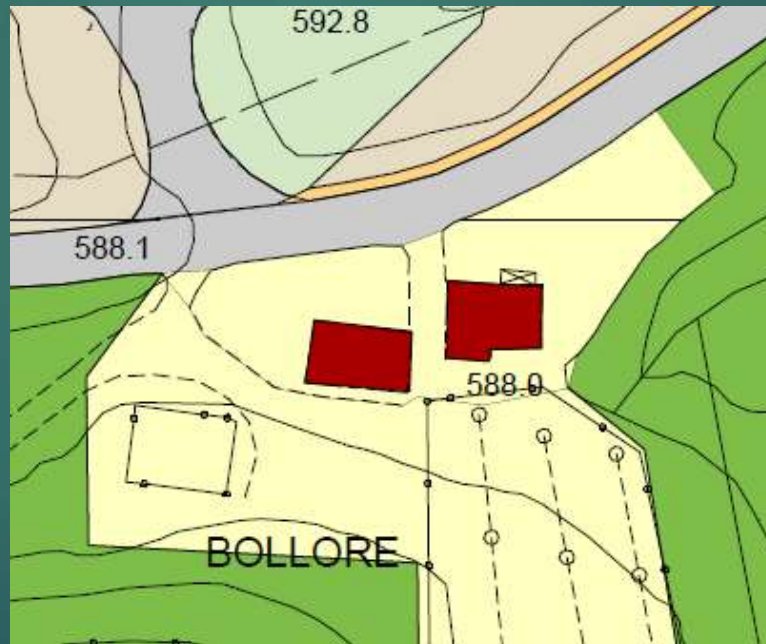
Bollere

- ▶ Comparto R1 - ex area produttiva 'Amiata Marmi' - Destinazione d'uso: Turistico-ricettiva e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo.
- ▶ N. massimo posti letto: 150



Bollore

- ▶ **Comparto R2 - Podere Bollore - Destinazione d'uso: Residenza - recupero dei manufatti esistenti**



Vignone

- ▶ Comparto E3 - Vignone - Destinazione d'uso: Residenza
- ▶ N° massimo alloggi: 15



Vignone

- ▶ **Comparto E4 - Sorgentelle 1 - Destinazione d'uso: Residenza**
- ▶ **N° massimo alloggi: 20**



Vignone

- ▶ Comparto E5 - Sorgentelle 2 - Destinazione d'uso: Residenza
- ▶ N° massimo alloggi: 14



Vignone



► **Comparti E4 ed E5**



Vignone

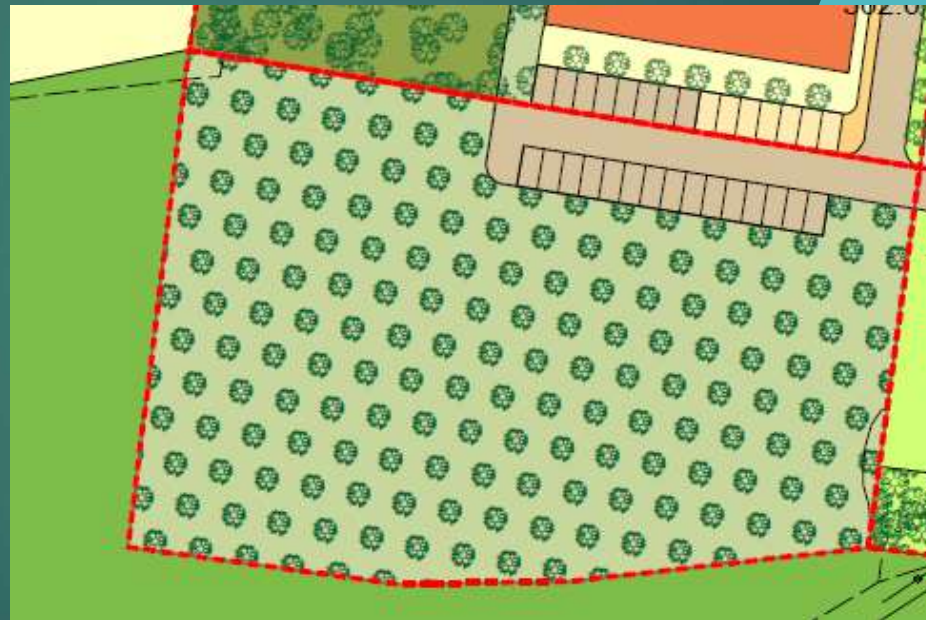
- ▶ **Comparto F3 - Spazio pubblico di relazione: Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, alla promozione del territorio**

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



Vignone


- ▶ Comparto F4 - Area attrezzata per la sosta dei camper: Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico



Vignone

- ▶ **Comparto F5 - Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio**





I termini di validità del Piano e
la «Flessibilità»

I termini

- ▶ **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 ...
- ▶ **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...

La «flessibilità»

- ▶ I Soggetti attuatori, in sede di convenzionamento, ... 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... esclusivamente nei seguenti casi:
 - ▶ ... (elementi tecnologici)
 - ▶ ...modeste variazioni dei limiti delle zone interne ai Comparti e/o riduzione o ampliamento delle stesse;
 - ▶ ...modifiche relative ai tipi edilizi e al loro assetto, nel rispetto della Morfologia prevista e senza modifiche al Campo di edificazione;

Come viene
approvato il Piano
Particolareggiato



La procedura tesa all'approvazione

1.Redazione della proposta di Piano Particolareggiato

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

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

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


Gianni Neri


Fabrizio Milesi

Novembre 2015

La procedura tesa all'approvazione

2. Valutazione della proposta da parte della Conferenza dei Servizi tra Regione Toscana (Settore Pianificazione e Settore Tutela del Paesaggio), Provincia di Siena, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, Comune (fase conclusa il 21/07/2015 con prescrizioni)



La procedura tesa all'approvazione

3.Redazione del progetto modificato in ragione del parere della
Conferenza dei Servizi

ARCHITETTO GIANNI NERI DI SIENA

ARCHITETTO FABRIZIO MILESI DI VAGLIA (FI)

GEOLOGO DANIELE NENCI DI ARCIDOSSO (GR)

La procedura tesa all'approvazione

4. Informazione sulla bozza resa pubblica

Attività a cura del Garante dell'Informazione e della Partecipazione



The screenshot shows the official website of the Comune di Castiglione d'Orcia, Provincia di Siena. The page is titled "PP BAGNI SAN FILIPPO - LE COMUNICAZIONI DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE". The breadcrumb trail indicates the path: [Parco: Home](#) / [Il Comune](#) / [Uffici e servizi](#) / [Tecnico - Urbanistica](#) / [Piano Particolareggiato di Bagni San Filippo](#).

PP BAGNI SAN FILIPPO - LE COMUNICAZIONI DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

AVVISO DEL GARANTE ANTE ADOZIONE
LA BROCHURE INFORMATIVA ANTE ADOZIONE
Contatta il GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Contatta il RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Collegamenti

- [LINK DIRETTO ALLA PAGINA WEB DOVE SONO PUBBLICATI TUTTI GLI EMENDATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA STAZIONE TERMIALE DI BAGNI SAN FILIPPO](#)
- [LINK AL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO](#)
- [LINK AL PIANO STRUTTURALE APPROVATO](#)
- [LINK AL PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA \(PTI\)](#)
- [LINK AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA](#)

The left sidebar contains the following sections:

- Il Comune**
- Amministrazione**
- Uffici e servizi**
 - Ragioneria
 - Tecnico - Urbanistica
 - Tecnico - Lavori Pubblici
 - Segreteria
 - Servizi demografici
 - Sportello Unico Attività Produttive
 - Tributi
- Uffici e servizi associati comunali**
- Statuto**
- Albo Pretorio**
 - Albo Pretorio e altri atti
 - Amministrativi consultabili (in file)
- Atti e procedure**

La procedura tesa all'approvazione

5. Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio
Comunale

- 13.01.2016 -

La procedura tesa all'approvazione

6. Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di approvazione e possibilità di presentare osservazioni da parte di cittadini e soggetti interessati (entro 30 giorni dalla pubblicazione)...

PUBBLICAZIONE AVVENUTA IN DATA

...

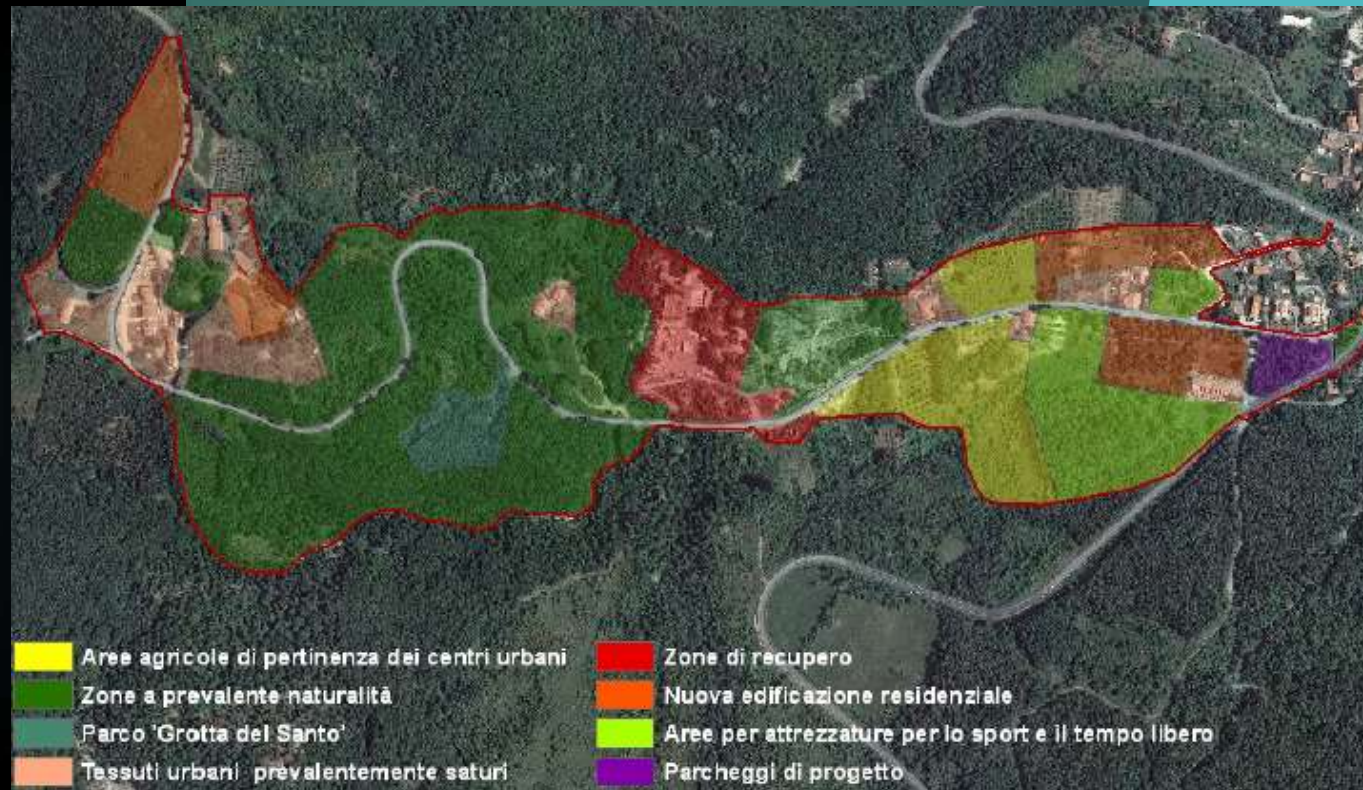
La procedura tesa all'approvazione

7. Le consultazioni relative alla VAS entro 60 giorni, dopodiché espressione del parere da parte dell'Autorità Competente



La procedura tesa all'approvazione

8. Il Consiglio Comunale risponde alle osservazioni presentate (controdeduzioni) e approva il Piano Particolareggiato



Il Piano
Particolareggiato
diviene pienamente
efficace e attuabile