



**COMUNE DI  
CASTIGLIONE D'ORCIA**  
Provincia di Siena

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

## **RAPPORTO AMBIENTALE**

relativo alla procedura di  
**Valutazione Ambientale Strategica**  
*(L.R. 12.02.2010, n.10 e s.m.i.)*

**DICEMBRE 2015**

**COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA**  
Provincia di Siena

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

**RAPPORTO AMBIENTALE**

relativo alla procedura di  
**Valutazione Ambientale Strategica**  
(L.R. 12.02.2010, n.10 e s.m.i.)



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, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituito da fogli numerati da 2 a 87 di cui è stampato solo il fronte.*

## **Indice**

1. INTRODUZIONE.....	2
2. METODOLOGIA .....	3
3. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	4
3.1 Contenuti e obiettivi.....	4
3.2 Interventi previsti .....	6
4. RACCORDI CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE .....	17
4.1 Verifica di coerenza con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico.....	18
4.2 Verifica di coerenza con la disciplina paesistica del PTCP.....	26
4.3 Verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione comunale .....	33
5. NOTE SULLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE .....	45
6. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DEGLI AMBITI INTERESSATI DAL PIANO .....	51
7. CONSULTAZIONI.....	53
7.1 Contributi pervenuti .....	53
7.2 Conferenza di servizi.....	60
8. VALUTAZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEGLI EFFETTI ATTESI.....	62
9. MISURE DI ATTENUAZIONE E DI COMPENSAZIONE.....	70
10. SINTESI DELLE ALTERNATIVE CONSIDERATE.....	73
11. MONITORAGGIO .....	82
12. SINTESI NON TECNICA .....	83

## 1. INTRODUZIONE

Il Presente documento costituisce il *Rapporto ambientale* relativo alla procedura di *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) di cui alla Parte II, Titolo II del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, svolta contestualmente al procedimento di formazione del *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo*.

L'Amministrazione comunale, con Del. n. 16 del 22.04.2009, ha individuato nella Giunta Comunale l'*Autorità competente* e nel Consiglio Comunale l'*Autorità procedente* relativamente all'attività di Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano Particolareggiato è redatto in accordo con le disposizioni di cui all'art. 81 delle NTA del Regolamento Urbanistico (L.R. 1/2005, art. 55) del Comune di Castiglione d'Orcia (SI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012.

Il ricorso, per l'attuazione delle strategie previste, a un Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, nasce dalla considerazione della necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geomorfologici, ambientali, storici ed economico-produttivi del luogo, che ne costituiscono la peculiarità.

In questo senso il Piano Particolareggiato, che ricomprende le aree di trasformazione previste all'interno del territorio delimitato dall'UTOE 4 - *Bagni San Filippo e Pietrineri*, individuata dal Piano Strutturale e successivamente acquisita dal Regolamento Urbanistico, assume uno specifico significato di 'progetto di paesaggio' finalizzato a una programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione, anche nell'ottica di articolare in un numero maggiore di 'passaggi' l'attività di valutazione, consentendo un controllo maggiore dell'attività progettuale alle diverse scale.

Il RU del Comune di Castiglione d'Orcia è stato sottoposto alla procedura di VAS in accordo con quanto disposto dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.

Il Piano Particolareggiato in oggetto ricade quindi nella fattispecie degli strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla VAS, pertanto a questo livello della pianificazione la VAS si limita ai soli potenziali effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati da altri strumenti e atti di governo del territorio, secondo quanto disposto all'art.12, c.6, del D. Lgs. 152/2006.

Nella stesura del presente documento si è quindi tenuto conto delle valutazioni già effettuate, al fine di individuare le tematiche da prendere in considerazione e/o da approfondire in relazione al grado di maggior dettaglio rappresentato dal Piano in oggetto, anche nell'ottica di evitare possibili duplicazioni delle valutazioni, così come disposto all'art. 8 della L.R. 10/2010.

## 2. METODOLOGIA

In mancanza del Regolamento regionale di attuazione di cui all'art. 38 della L.R. n.10/2010, l'attività di Valutazione Ambientale Strategica è espletata in riferimento al testo, redatto dalla Commissione Europea, *'ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE CONCERNENTE LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DI DETERMINATI PIANI E PROGRAMMI SULL'AMBIENTE'*.

In relazione alla metodologia di valutazione, si è assunto quale testo di riferimento il documento *'Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale degli Enti locali ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16 gennaio 1995, n.5 "Norme per il governo del territorio"* e il relativo *Allegato esplicativo 'Analisi e sviluppo dei contenuti ambientali'*, redatto dal Dipartimento delle politiche territoriali e ambientali della Regione Toscana. Si ritiene infatti che tali documenti, ancorché datati, costituiscano comunque un valido riferimento allo svolgimento delle attività di valutazione previste.

L'attività di valutazione, che a livello di Piano Particolareggiato assume valore prettamente operativo, è finalizzata alla verifica della sostenibilità ambientale delle azioni di trasformazione previste, attraverso la determinazione dei potenziali effetti attesi in termini di *riduzione, mantenimento o aggravamento* del carico ambientale relativamente alle risorse ambientali prese in considerazione.

Il presente documento contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 della L.R. n.10/2010 e s.m.i. e costituisce un approfondimento delle valutazioni effettuate in sede di Regolamento Urbanistico in relazione all'ambito territoriale sottoposto a Piano Particolareggiato.

In particolare, il presente documento contiene:

- l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano Particolareggiato e del suo rapporto con gli altri strumenti della pianificazione (All.2, lett. a);
- una sintesi descrittiva sullo stato dell'ambiente e delle risorse, sulla base di quanto già elaborato in sede di RU (All.2, lett. b);
- l'analisi delle caratteristiche culturali, paesistiche e ambientali degli ambiti interessati da interventi di trasformazione previsti dal PP (All.2, lett. c), effettuata attraverso l'approfondimento dei potenziali aspetti di criticità già individuati ai precedenti livelli di pianificazione (All.2, lett. d);
- una sintesi degli esiti delle consultazioni, che illustra come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti ai fini delle verifiche di coerenza con gli obiettivi di protezione ambientale (All.2, lett. e);
- la valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, condotta in relazione alle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali, attraverso l'individuazione, la descrizione e la quantificazione dei potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente alla attuazione di detti interventi sul territorio (All.2, lett. f);
- la definizione di specifiche misure di attenuazione e di compensazione ambientale in relazione alle risultanze emerse dall'attività di cui al punto precedente (All.2, lett. g);
- la descrizione sintetica delle alternative prese in considerazione in fase di definizione della disciplina attuativa relativa alle previsioni del PP (All.2, lett. h);
- le disposizioni relative all'attività di monitoraggio (All.2, lett. i);
- una sintesi non tecnica delle informazioni (All.2, lett. l).

### 3. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

#### 3.1 Contenuti e obiettivi

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

Nel caso di Bagni San Filippo, tale strategia trova la sua ragion d'essere in relazione all'attuale inadeguatezza di dotazioni e servizi in termini di rispondenza alle attuali tendenze della domanda relativa al comparto termale, a fronte dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali") e della collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e culturali, non 'assorbita' dal turismo di massa e baricentrica rispetto ad un ambito territoriale che ospita le più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia). In tal senso, il rafforzamento e l'attualizzazione della componente ricettiva/termale all'interno della stazione, con le conseguenti prospettive di sviluppo economico, assumono il ruolo di 'elemento trainante' delle attività di trasformazione previste.

Ai fini dell'attuazione delle strategie delineate dal PS, il Regolamento Urbanistico ha previsto una serie di azioni distinte in relazione alla loro modalità di attuazione, prevedendo l'intervento diretto per gli interventi rivolti alla riqualificazione e valorizzazione dell'abitato storico di Bagni San Filippo (attuazione di un progetto di iniziativa pubblica di sistemazione e arredo urbano degli spazi aperti del centro storico; acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito del Fosso Bianco; consolidamento della struttura ricettiva-termale presente all'interno del centro abitato, attraverso interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi scoperti) e disponendo, coerentemente con quanto disposto in sede di PS, il ricorso alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione degli interventi di recupero, riqualificazione ambientale e nuova edificazione localizzati nella restante parte dell'UTOE.

In particolare, il RU definisce le seguenti azioni specifiche:

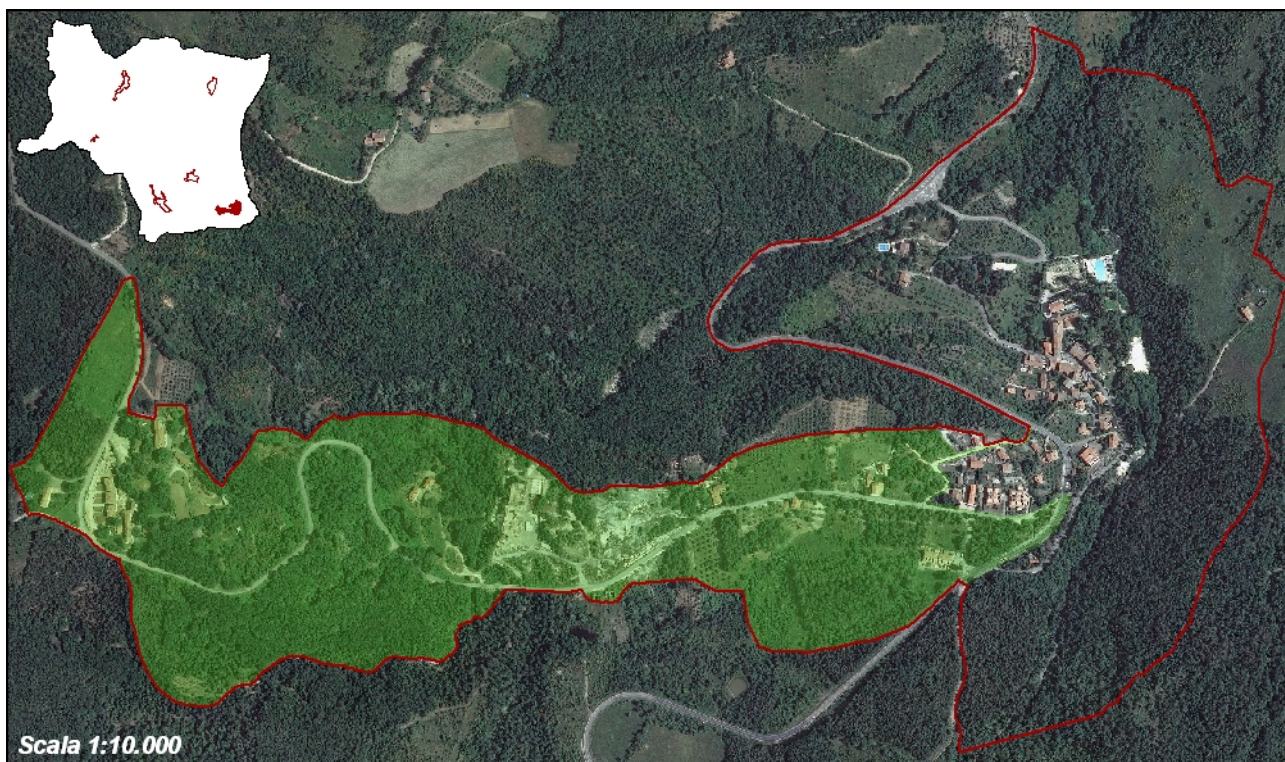
- il pieno recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi e la sua valorizzazione a fini turistico-ricettivi e di servizio alle attività termali;
- la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbano di Vignone, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione;
- il completamento dell'abitato di Pietrineri, che assolve alla duplice finalità di migliorare qualitativamente la 'spazialità' del luogo e di soddisfare la domanda residenziale evitando la concentrazione dei nuovi interventi nella zona di Vignone;
- il potenziamento delle infrastrutture per la sosta, attualmente insufficienti, attraverso la realizzazione di un sistema di aree di sosta di servizio ai nuovi insediamenti e di un'area attrezzata per la sosta dei camper, per diversificare l'offerta ricettiva nel territorio e dotare la Stazione termale di un ulteriore elemento di attrazione destinato specificatamente al turismo itinerante;

- la realizzazione di un sistema organico integrato di spazi verdi e di percorsi pedonali quale elemento connettivo dell'insieme degli interventi previsti.

Tra queste assume particolare rilievo la prevista riqualificazione del sito attualmente occupato dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, che si evidenzia quale elemento detrattore della qualità paesistica a causa della situazione di forte degrado dovuta a interventi che hanno alterato profondamente la morfologia dei suoli. L'intervento, che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità, costituisce un'occasione di sviluppo e qualificazione per la stazione termale, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal RU.

Per la definizione degli interventi di trasformazione previsti in attuazione delle azioni disposte dal RU, Il Piano particolareggiato ha assunto i seguenti obiettivi specifici:

- superare l'attuale senso di marginalità e dispersione insediativa che caratterizzano il sito, operando in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso il ripristino e il rafforzamento delle relazioni esistenti e la sua riconfigurazione morfologica e funzionale;
- proporre un modello abitativo a densità ridotta caratterizzato dalla ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante e finalizzato a conseguire un disegno compiuto degli insediamenti senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale;
- indirizzare le scelte di definizione morfologica degli interventi di nuova edificazione in termini di mantenimento del mosaico territoriale esistente e di rafforzamento dei suoi elementi costitutivi, al fine di conseguire un corretto rapporto tra limite urbano e territorio rurale;
- indirizzare le azioni di recupero del sito attualmente occupato dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi in termini di ripristino dei valori percettivi, fortemente modificati dall'attività produttiva precedentemente insediata.



UTOE 4 –Bagni San Filippo e Pietrineri. In verde, l'ambito territoriale sottoposto a Piano Particolareggiato.



### 3.2 Interventi previsti

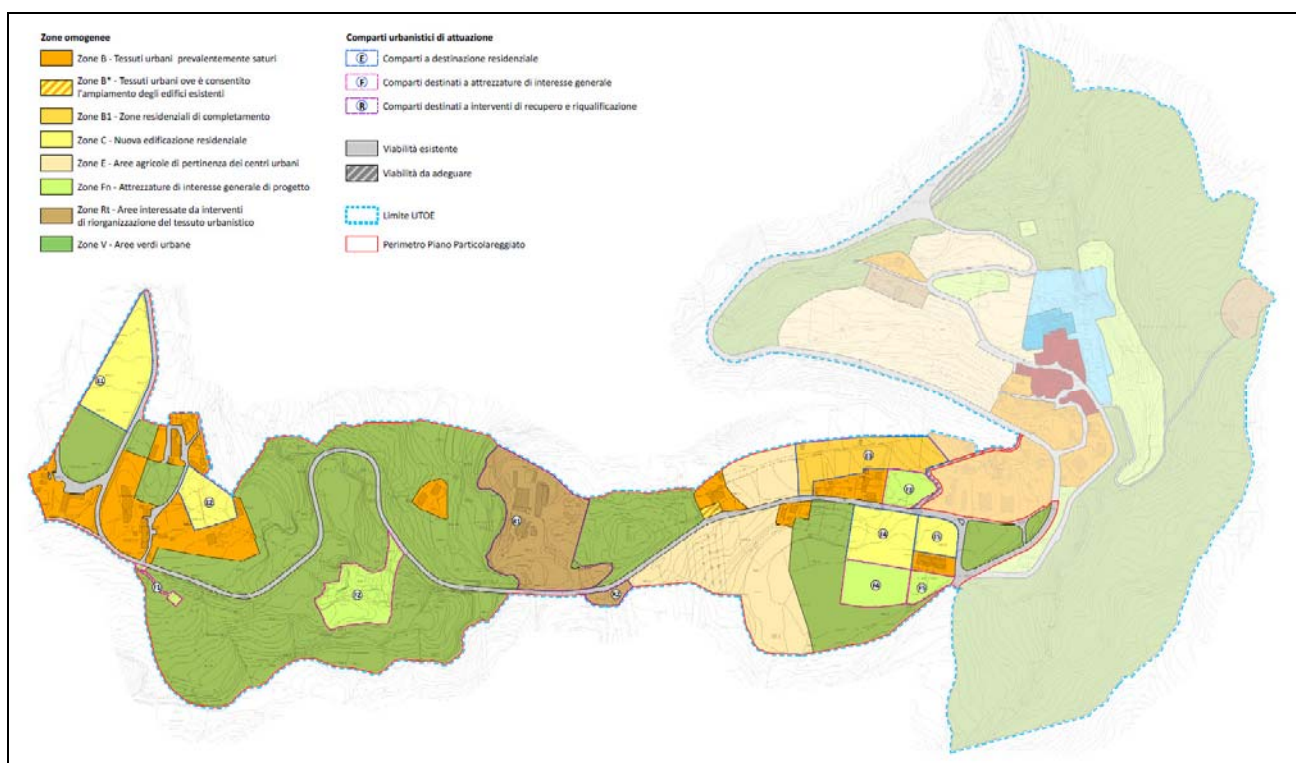
Il Piano Particolareggiato ha acquisito l'articolazione in Zone omogenee così come definite dal Regolamento Urbanistico individuando, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione definiti all'art. 81 delle NTA del RU, specifici *Comparti urbanistici di attuazione*. I Comparti urbanistici individuano le aree sottoposte a una procedura di attuazione unitaria e costituiscono unità minime di intervento, al fine di garantire l'unitarietà della disciplina di attuazione e la funzionalità degli interventi programmati.

Lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi relativi a ciascun Comparto è l'intervento edilizio diretto subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione. Costituiscono eccezione 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.

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

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

Per ciascuno dei Comparti urbanistici di attuazione individuati il PP stabilisce una quota di dotazioni territoriali, da realizzare contestualmente agli interventi, finalizzata alla realizzazione di un sistema integrato di spazi verdi e di percorsi pedonali con funzioni di connessione e di qualificazione a scala urbana che punta a valorizzare e connettere organicamente gli elementi emergenti e peculiari presenti nel luogo (Oratorio, collina calcarea di Bollore, centro storico, Fosso Bianco).



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



### **Interventi di completamento e nuova urbanizzazione nel nucleo abitato di Pietrineri**

Gli interventi sono finalizzati a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale, nell'ottica di una strategia rivolta a una distribuzione omogenea degli interventi, evitandone la concentrazione nella zona di Vignone. L'articolazione morfologica e le dotazioni territoriali previste concorrono 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 a una maggiore integrazione ambientale delle aree con il contesto boschivo circostante, che attualmente si interrompe in maniera artificiosa lungo i confini degli ambiti di intervento.

#### Comparto E1 - Pietrineri 1

Destinazione d'uso: residenza

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

Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione di una vasca di depurazione a ossidazione, da localizzarsi all'interno del Comparto F1, della capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente, e del tratto di fognatura pubblica di collegamento al Comparto;
- 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;
- 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 costituzione di una fascia alberata lungo la pubblica viabilità, con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, per una superficie non inferiore a mq 800;
- realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi con fondo semipermeabile.

#### Comparto E2 - Pietrineri 2

Destinazione d'uso: residenza

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

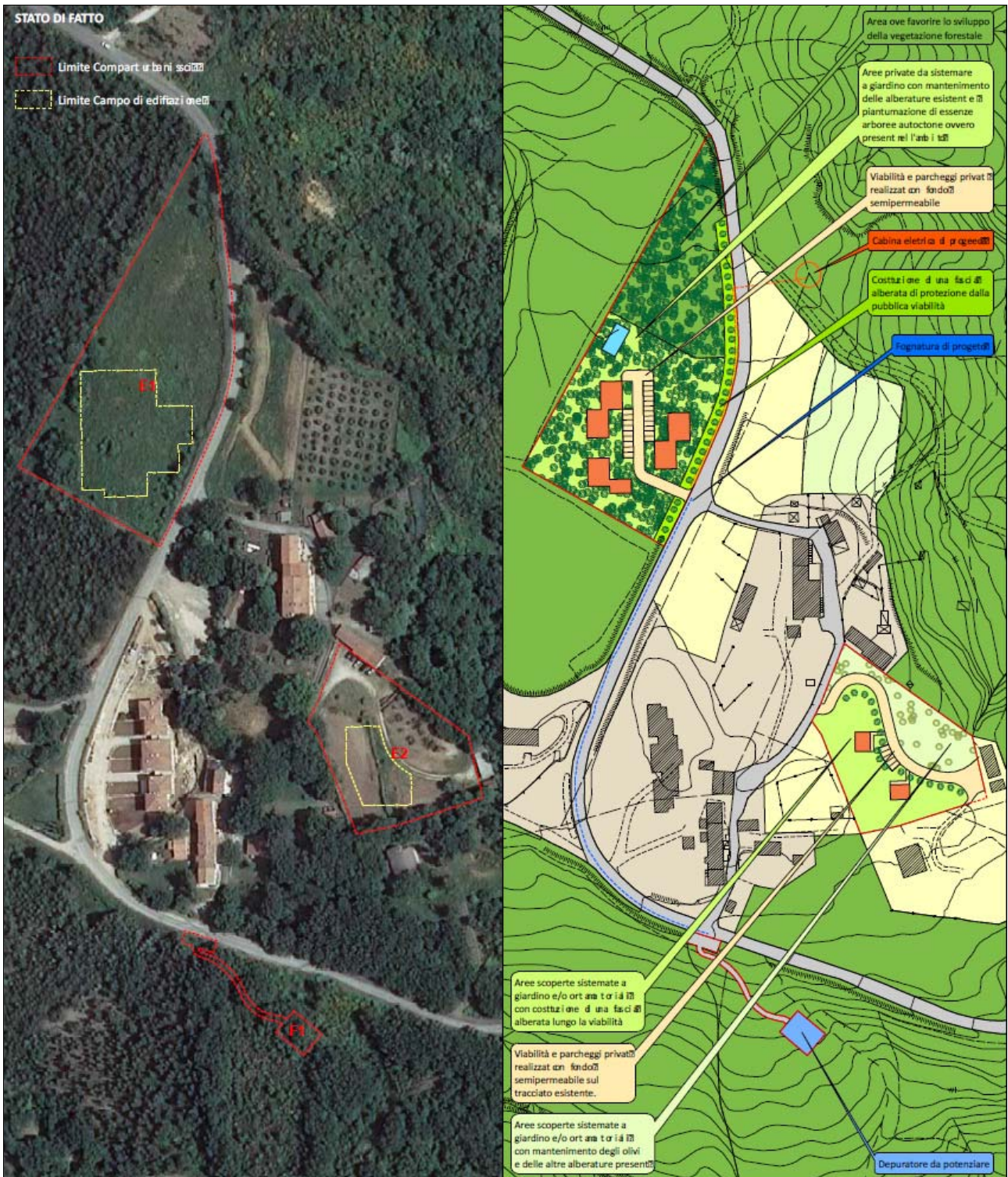
N° massimo alloggi: 4

Dotazioni territoriali:

- realizzazione della viabilità di servizio attraverso l'adeguamento del tracciato esistente;
- mantenimento degli olivi e delle altre alberature presenti nella parte nord del comparto;
- piantumazione di essenze arboree e arbustive al fine di costituire una fascia alberata lungo il tracciato viario esistente, con funzioni di schermatura degli interventi edilizi.

**Comparto F1 – Impianto di depurazione**

Il PP prevede, contestualmente agli interventi previsti per il Comparto E1, la realizzazione di una seconda vasca di depurazione dalla capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente.



Interventi di completamento e nuova urbanizzazione nel nucleo abitato di Pietrineri: stato di fatto e di progetto.

## **Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore**

### Comparto R1 - ex area produttiva 'Amiata marmi'

Destinazione d'uso: Turistico-ricettiva e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo

Superficie territoriale (St): mq 20.000

Superficie utile lorda (SUL): mq 5.400

Altezza massima (H): m 10,50

N° massimo posti letto: 150

Dotazioni territoriali: realizzazione e cessione 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.

L'intervento, che prevede il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area finalizzato al potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici, costituisce il riferimento principale per la valorizzazione della stazione termale, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal RU, anche alla luce delle potenziali ricadute in termini di sviluppo economico. Il PP prevede la realizzazione di una struttura ricettiva che trovi una giusta integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico, caratterizzata da standard di livello elevato in relazione ai servizi offerti, ai caratteri tecnomorfologici e prestazionali dei nuovi edifici, al risparmio energetico, alla biocompatibilità.

Il Piano Particolareggiato subordina la realizzazione del progetto, per la sua rilevanza e per l'evidente complessità determinata dalle caratteristiche del luogo e dal suo stato di fatto, alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

Il 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.

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, definendo specifiche modalità di intervento ai fini della individuazione dei contenuti e dell'articolazione attuativa del previsto Piano di recupero:

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 localizza nella parte più interna del Comparto l'area ove realizzare i nuovi edifici, previa totale demolizione dei manufatti esistenti e bonifica dei suoli, prevedendo la contestuale ricostituzione morfologica del profilo della collina calcarea, profondamente modificato dall'attività estrattiva. Il PP dispone la tutela e valorizzazione della parete calcarea e delle altre formazioni superficiali esistenti.
2. *Sponda del Torrente Rondinaia caratterizzata dalla presenza di terreno di riporto e di detriti e scarti delle lavorazioni:* il PP persegue il ripristino paesistico e ambientale dell'ambito attraverso interventi 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:* il PP

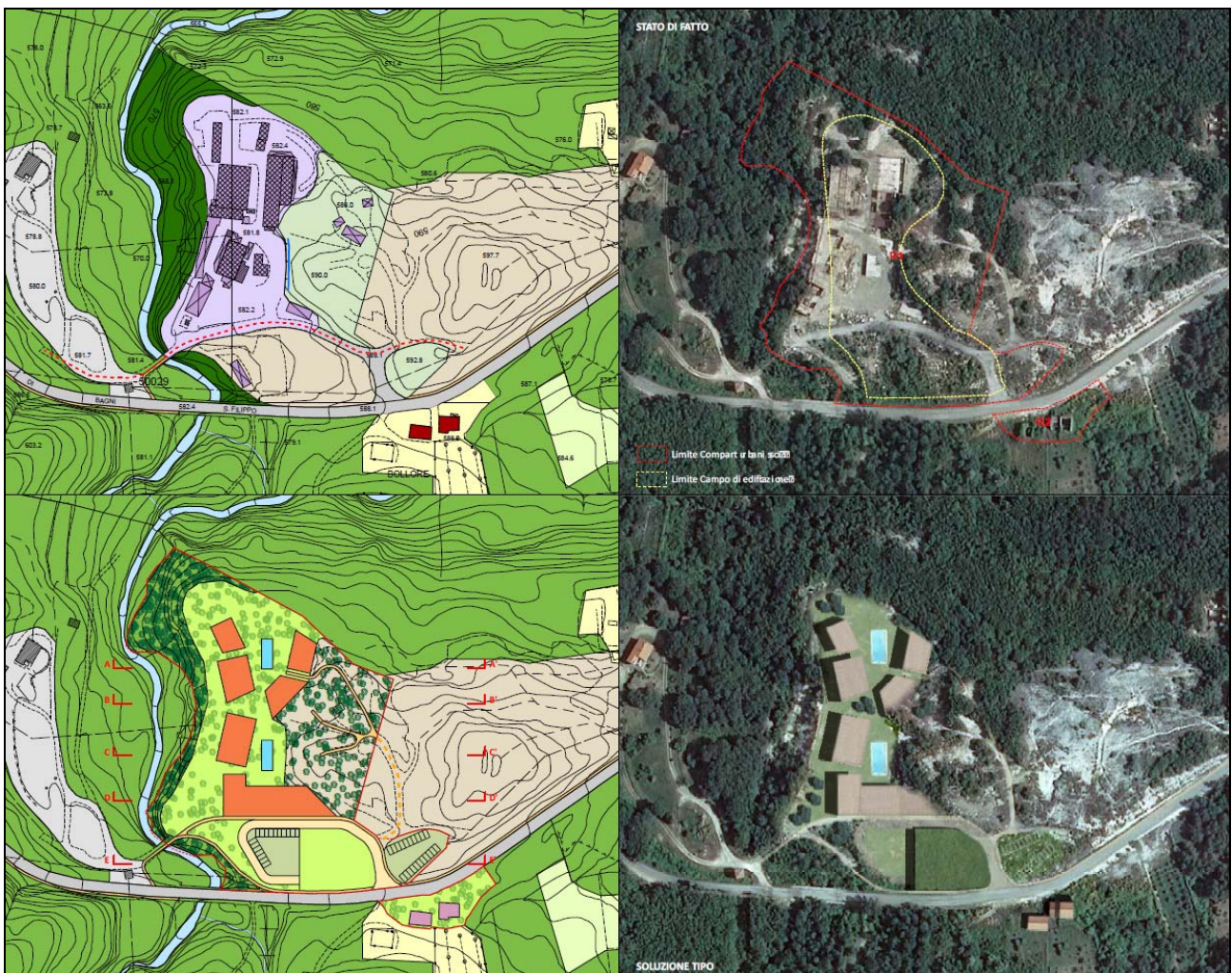


persegue il ripristino paesistico e ambientale dell'area, attraverso il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico che ne costituisca parte caratterizzante, emergente o sostanziale, prevedendo interventi minimi di sistemazione, limitati alla realizzazione di percorsi pedonali di collegamento, spazi di sosta e di relazione, finalizzati a favorirne la fruibilità.

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, indirizzando il previsto Piano di recupero alla definizione di 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. E' ammessa la possibilità di realizzare un parcheggio interrato dotato di copertura sistemata a verde, funzionale al conseguimento degli obiettivi prefissati di ricostituzione morfologica dell'area.

**Comparto R2 – Podere Bollore**

L'intervento è finalizzato al 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.



*Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore: stato di fatto e di progetto.*



### Parco 'Grotta del Santo' (Comparto F2)

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').

Il progetto costituisce uno degli elementi caratterizzanti il disegno generale del sistema degli spazi di relazione previsto dal Piano Particolareggiato. Il Parco rappresenta l'elemento conclusivo del sistema di collegamenti pedonali e spazi aperti attrezzati previsto dal Piano Particolareggiato, che punta a valorizzare e connettere organicamente gli elementi emergenti e peculiari presenti nel luogo (Oratorio, collina calcarea di Bollore, centro storico, Fosso Bianco).

Gli interventi, di iniziativa pubblica, sono rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato alla conservazione e riqualificazione del sito, 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.



Parco 'Grotta del Santo'. In rosso l'ubicazione del santuario.

### **Interventi di potenziamento delle dotazioni territoriali e di riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente dell'area di Vignone.**

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

Il progetto generale si articola intorno alla definizione di uno spazio pubblico centrale e di un sistema di percorsi pedonali e di attrezzature differenziate per la sosta, la ricreatività, la socializzazione e lo sport non agonistico che, integrandosi con le previsioni a destinazione residenziale, puntano al conseguimento, attraverso la definizione di un disegno organico degli interventi, di un quadro finito dell'insediamento.

A questo fine, il PP definisce gli indirizzi progettuali in termini di 'parco urbano' (il *Parco delle Sorgentelle*), che rappresenta l'elemento centrale del sistema integrato di parchi (*Fosso Bianco, Sorgentelle, Bollore, Grotta del Santo*) previsto in sede di RU e che costituisce la 'spina dorsale' dell'intero progetto. Il PP prevede la realizzazione, sul versante nord della strada di Bollore (comparto F3), di uno spazio pubblico di relazione che, per la sua posizione centrale all'interno dell'insediamento, possa divenire punto di riferimento per la socializzazione e lo svolgimento di manifestazioni e attività diverse. Sul versante sud della strada sono previsti due distinti interventi, posti a completamento della prevista espansione a destinazione residenziale, ove si prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper e di servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

Le scelte operate per la definizione morfologica degli interventi previsti affrontano il tema del rapporto tra limite urbano e territorio rurale in termini di mantenimento del mosaico territoriale esistente e di rafforzamento dei suoi elementi costitutivi. Il progetto localizza e dimensiona gli ambiti ove realizzare i nuovi manufatti edilizi in relazione a tale mosaico, limitando l'episodio costruito quale uno dei suoi elementi costitutivi e definendo le modalità di tutela e valorizzazione degli altri elementi coinvolti. In particolare, il progetto assume quale elemento informatore e ordinatore la 'tessitura' dell'eterogeneo mosaico territoriale esistente, che comprende terreni agricoli marginali, oliveti, aree coperte da vegetazione forestale di qualità e consistenza eterogenea, percorsi e lotti edificati, operando in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso il ripristino e il rafforzamento delle relazioni esistenti e la sua riconfigurazione morfologica e funzionale. A questo fine, il sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate allo svago e alle attività sportive non agonistiche articolato lungo la viabilità principale, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento del carattere 'rurale' e di forte naturalità dei luoghi, attraverso interventi di tutela e integrazione degli oliveti esistenti e di sistemazioni finalizzate a consentire una fruizione compatibile e sostenibile delle aree boscate presenti.

#### Comparto E3 - Vignone

Destinazione d'uso: residenza

Superficie territoriale (St): mq 9.540

Superficie permeabile minima: 80% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 900

Altezza massima (H): m 7,50

Tipologia edilizia: in linea



N° massimo alloggi: 15

Dotazioni territoriali:

- mantenimento della porzione di territorio coperta da vegetazione boschiva, al fine di favorirne lo sviluppo naturale;
- sistemazione a prato alberato dell'area limitrofa a via di Bollore, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti;
- costituzione di una fascia alberata con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, per una superficie non inferiore a mq 400;
- sistemazione a giardino degli spazi scoperti ricompresi all'interno del Campo di edificazione, assicurando comunque una percentuale di suolo permeabile non inferiore al 70%;
- realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi con fondo semipermeabile;
- realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento del nuovo insediamento con via di Bollore.
- 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.

#### Comparto E4 – Sorgentelle 1

Destinazione d'uso: residenza

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

Dotazioni territoriali:

- realizzazione di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 450;
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento di ampiezza non inferiore a ml 1,20;
- realizzazione di una fascia verde di protezione, minimamente attrezzata con la realizzazione di panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla sosta e alla fruibilità dei luoghi, per una superficie non inferiore a mq 350;
- 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;
- 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;
- realizzazione dei parcheggi con fondo semipermeabile;
- piantumazione di essenze arboree autoctone a compensazione degli eventuali abbattimenti.

#### Comparto E5 – Sorgentelle 2

Destinazione d'uso: residenza

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

Dotazioni territoriali:

- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento di ampiezza non inferiore a ml 1,20, sviluppato lungo la via di Bollore per l'intera estensione del Comparto;
- realizzazione di una fascia verde di protezione, minimamente attrezzata con la realizzazione di panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla sosta e alla fruibilità dei luoghi, per una superficie non inferiore a mq 250;
- realizzazione dei parcheggi con fondo semipermeabile;
- sistemazione a giardino degli spazi scoperti ricompresi all'interno del Campo di edificazione, assicurando comunque una percentuale di suolo permeabile non inferiore al 50%.

#### Comparto F3 – Spazio pubblico di relazione

Destinazione d'uso: Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

Superficie territoriale (St): mq 2.870

Superficie permeabile minima: 75% della St

Dotazioni territoriali:

- realizzazione di percorsi e spazi di relazione, minimamente attrezzati con panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla fruibilità sostenibile dei luoghi;
- sistemazione a giardino e prato alberato delle aree non pavimentate, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze autoctone;
- massima integrazione tra aree verdi e spazi attrezzati, nell'ottica del rispetto della morfologia dei suoli e del contenimento dell'impermeabilizzazione;
- mantenimento del filare di ulivi esistente lungo la via di Bollore.

#### Comparto F4 – Area attrezzata per la sosta dei camper

Destinazione d'uso: Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

Superficie territoriale (St): mq 2.870

Superficie permeabile minima: 80% della St

Dotazioni territoriali:

- 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.);
- realizzazione e cessione al Comune di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 300, nonché di parcheggi pubblici per una superficie utile non inferiore a mq 200.

#### Comparto F5 – Area attrezzata per la sosta dei camper

Destinazione d'uso: Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

Superficie territoriale (St): mq 1.800

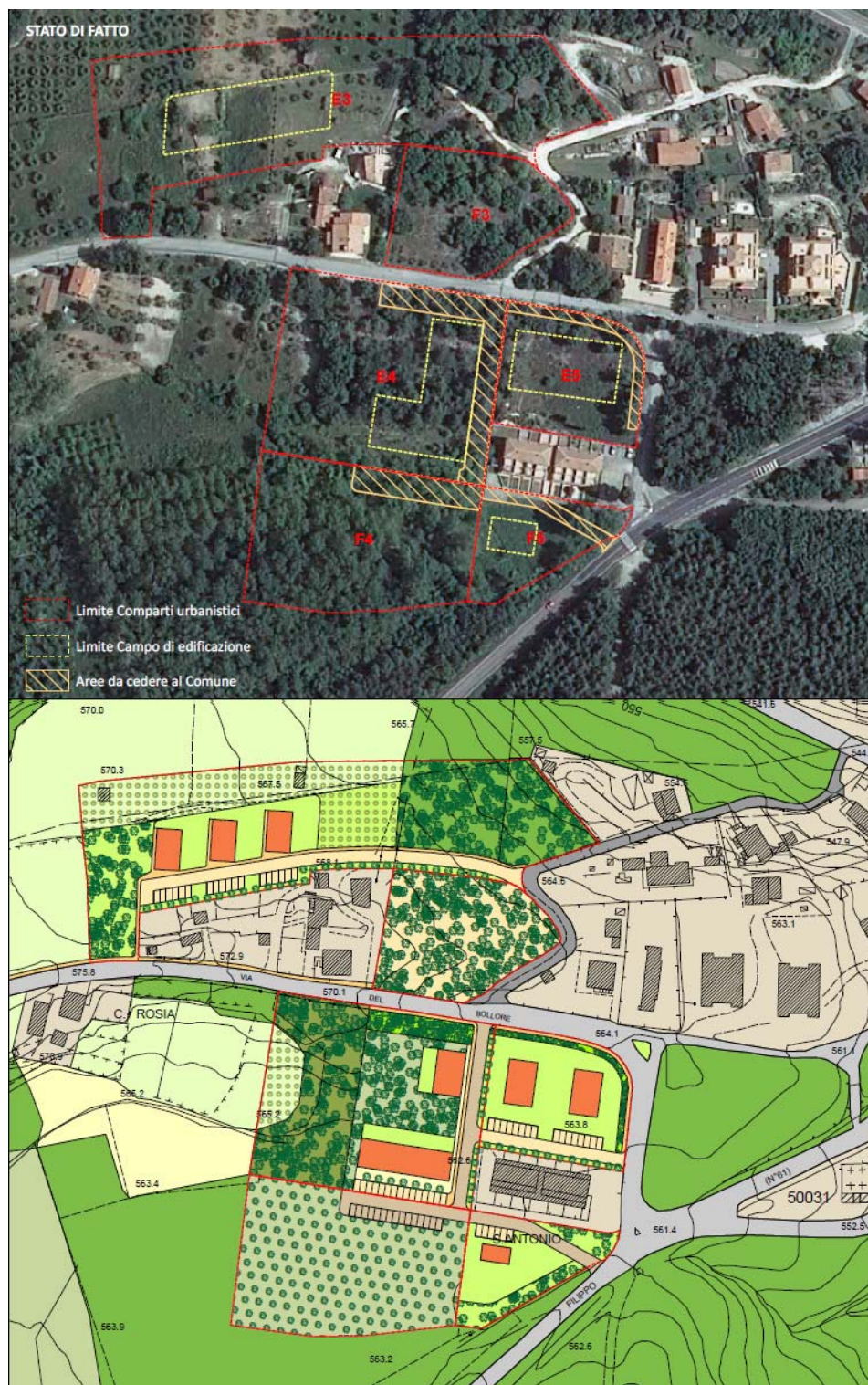
Superficie permeabile minima: 80% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 75

Altezza massima (H): m 4,50

Dotazioni territoriali:

- sistemazione a parco/giardino degli spazi scoperti con mantenimento delle alberature presenti;
- realizzazione e cessione al Comune di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 350;
- impegno a consentire l'uso pubblico dei parcheggi previsti.



*Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore: stato di fatto e di progetto.*

**Riepilogo dei dimensionamenti previsti**

<i>Localizzazione degli interventi</i>	<i>Comparto urbanistico di attuazione</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>SUL mq</i>		
			<i>Residenziale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Attrezzature</i>
Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri	E1	Nuova edificazione	1.440	0	0
	E2	Completamento	240	0	0
	F1	Potenziamento impianto di depurazione esistente	0	0	25
Parco 'Grotta del Santo'	F2	Interventi di sistemazione finalizzati alla valorizzazione del sito	0	0	0
Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore	R1	Ristrutturazione urbanistica	0	2.900	2.500
	R2	Recupero	0	0	0
Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone	E3	Completamento	900	0	0
	E4	Nuova edificazione	1.250	0	0
	E5	Nuova edificazione	850	0	0
	F3	Interventi di sistemazione per la realizzazione di uno spazio pubblico di relazione	0	0	0
	F4	Interventi di sistemazione per la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper	0	0	0
	F5	Nuova edificazione	0	0	75
<b>Totale PP</b>			<b>4.680</b>	<b>2.900</b>	<b>2.600</b>

**Riepilogo delle opere di urbanizzazione previste**

<i>Opere di urbanizzazione</i>	<i>Dimensioni</i>	<i>Comparti urbanistici interessati</i>
Spazio pubblico di relazione	mq 2.600	F3
Altri spazi pubblici di verde attrezzato	mq 600	E4, E5
Area attrezzata sosta camper	mq 4.500	F4
Viabilità pubblica	mq 1.100	E4, F4, F5
Parcheggi pubblici	mq 700	E4, E5, F4
Percorsi pedonali	ml 850	E4, E5, R1
Vasca di depurazione a ossidazione	mq 25	F1
Rete fognatura bianca	ml 475	E1, R1
Rete fognatura nera	ml 475	E1, R1

#### 4. RACCORDI CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

In relazione al rapporto del PP con altri pertinenti piani o programmi, si rileva che la procedura di Valutazione Integrata effettuata in sede di RU comprende le *verifiche di coerenza esterna* (*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*, cap. 2, pagg. da 22 a 54) in relazione alla disciplina paesistica del PIT e del PTCP e alla pianificazione provinciale di settore.

Coerentemente con quanto previsto dalla disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico, a seguito della sua adozione e successiva approvazione definitiva, con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, il paragrafo 4.1 contiene una sintesi delle valutazioni di coerenza degli interventi previsti dal PP in relazione a:

- Disciplina d'uso (obiettivi di qualità e direttive) di cui alla scheda d'ambito n.17, *Val d'Orcia e Val d'Asso*.
- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, di cui all'Elaborato 8B del PIT.
- Disciplina degli ulteriori contesti di cui all'art. 15 della Disciplina del PIT.

Nelle more dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici ai contenuti del PIT, la coerenza degli interventi previsti dal PP con le prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici è verificata in sede di Conferenza dei servizi, ai sensi di quanto previsto all'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT. Una sintesi dei contenuti emersi in sede di conferenza, dei relativi indirizzi e prescrizioni e delle modalità con cui queste sono state acquisite dal progetto di PP è riportata al Par. 7 del presente documento.

L'amministrazione comunale ha effettuato la *ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP*, in relazione agli adempimenti previsti all'art. 30 della Disciplina del PTCP.

Il paragrafo 4.2 riporta una sintesi degli approfondimenti effettuati in relazione agli elementi pertinenti al territorio interessato dal PP ai fini della verifica di coerenza con la disciplina paesistica di cui all'art. 13 del PTCP vigente.

La verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione di livello comunale, di cui una sintesi delle risultanze è riportata al paragrafo 4.3, si è incentrata principalmente nella verifica della rispondenza delle azioni previste dal PP con gli obiettivi di tutela e valorizzazione definiti dal PS e con la disciplina specifica definita dal RU.

#### 4.1 Verifica di coerenza con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico

##### Disciplina d'uso di cui alla scheda d'ambito n.17, Val d'Orcia e Val d'Asso

La disciplina d'uso definita dal PIT in relazione all'ambito 17 riporta obiettivi di qualità e direttive riferibili generalmente a una scala territoriale più ampia rispetto all'ambito interessato dal PP.

Per quanto riguarda gli aspetti pertinenti ai contenuti del PP in relazione agli interventi previsti, la verifica di coerenza è stata svolta rispetto agli obiettivi 1, 4 e 6 riportati dalla scheda del PIT.

Di seguito si riporta, in forma schematica, una sintesi delle risultanze delle verifiche effettuate.

<p>Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico e salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità</p>	<p>Il PP non prevede interventi che interessano direttamente l'abitato storico di Bagni San Filippo. Il PP ha effettuato specifici studi di analisi del contesto paesistico e dei coni visuali principali, che hanno evidenziato la sostanziale assenza di rapporti diretti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le previste aree di trasformazione. Le scelte operate dal PP per la definizione morfologica dei singoli interventi 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. Attraverso la ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante al fine di conseguire un disegno compiuto degli insediamenti e di superare l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale.</p>
<p>Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi</p>	<p>Si chiarisce che il PP non ha diretta pertinenza in relazione a eventuali azioni finalizzate allo sfruttamento della risorsa termale, disciplinato dalle vigenti normative in relazione alle concessioni in atto. Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa, L'Amm. comunale ha acquisito nel 2009 uno studio (<i>Indagine idrogeologica sul sistema idrotermale di Bagni San Filippo</i>) redatto al fine di aggiornare e incrementare le conoscenze sulle caratteristiche geologiche, tettoniche e idrogeologiche del sistema termale e di definire il quadro delle sorgenti presenti all'interno dell'area di studio e la circolazione profonda alla quale queste sono legate. Le risultanze delle indagini effettuate consentono di affermare che <i>'la situazione idrogeologica locale, la distribuzione delle sorgenti e i quantitativi di acqua in gioco sono tali da rendere compatibile lo sfruttamento della risorsa da parte di almeno un altro soggetto senza peraltro influire sui quantitativi idrici attualmente utilizzati'</i>. Si rileva che il PP assume quale uno dei suoi temi principali il recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex 'Amiata marmi'. Il PP indirizza il previsto Piano di recupero a definire soluzioni progettuali finalizzate alla ricostituzione morfologica del profilo originario della collina calcarea, che maggiormente ha subito nel tempo operazioni di scavo e spianamento a seguito dell'attività estrattiva, coniugando le esigenze di ripristino paesistico e ambientale e di corretto e organico insediamento dei nuovi manufatti edilizi e delle nuove funzioni. In particolare, il PP dispone il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico che costituisca parte caratterizzante, emergente o sostanziale dell'ambito, attraverso la tutela e la valorizzazione delle formazioni calcaree presenti (pareti</p>



	e vasche), risultato dell'attività estrattiva, e la loro integrazione al progetto generale, prevedendo inoltre interventi di sistemazione finalizzati alla fruibilità delle contigue aree naturali.
Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali	Il progetto di PP costituisce l'elemento più significativo nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione e tutela attiva delle risorse ambientali e culturali e di potenziamento, qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lungo la via Cassia, definito dal PS e confermato dal RU. Il progetto si configura pertanto come parte di un insieme organico di azioni finalizzate alla valorizzazione di un elemento significativo (la stazione termale di Bagni San Filippo e il suo intorno territoriale) del patrimonio paesaggistico e culturale del Sito UNESCO. L'argomento è trattato in maniera più estesa in relazione alla verifica di coerenza con la disciplina degli ulteriori contesti di cui all'art. 15 della Disciplina del PIT, riportata in questo paragrafo e alla quale si rimanda.

### Disciplina dei beni paesaggistici

Nell'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato in oggetto sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice: Il PIT riporta l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo nell'*Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del codice, risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico*, con denominazione *Località Fosso Bianco, frazione Bagni San Filippo, sita nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia*, (ID 9052582).
- Aree tutelate per legge:
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art.142, c.1, lett. c) del Codice: il vincolo, determinato dalla presenza del Fosso Rondinaia, interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici F2 - *Parco 'Grotta Del Santo'*, R1 - *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'* e R2 - *Recupero dell'ex 'Podere Bollore'*.
- Territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art.142, c.1, lett. g) del Codice: il vincolo interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici E3 - *Vignone*, E4 - *Sorgentelle 1*, E5 - *Sorgentelle 2*, F2 - *Parco 'Grotta Del Santo'*, R1 - *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'* e F4 - *Area attrezzata per la sosta dei camper*.

Di seguito si riporta una sintesi delle risultanze delle verifiche effettuate in relazione ai beni paesaggistici presenti.

### Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice

Come accennato in precedenza, l'area interessata dal Piano Particolareggiato, con eccezione della porzione relativa al centro abitato di Pietrineri, risulta ricompresa all'interno di un'ambito territoriale più vasto per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, attualmente ancora non convertita in Decreto (*Località Fosso Bianco, frazione Bagni San Filippo, sita nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia*, ID 9052582). Il PIT riporta tale ambito nell'*Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del codice, risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico*. La *Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice* effettuata dal PIT (Allegato

3B) non riporta una scheda relativa all'ambito in oggetto, per il quale, pertanto, il PIT non definisce specifiche prescrizioni d'uso.

Per ciò che riguarda quanto disposto all'art. 4 dell'All. 8B alla Disciplina del PIT, si rileva che il PS ha individuato una specifica UTOE che ricomprende in un unico tema urbanistico il centro storico e i tessuti urbani di recente formazione di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa 'ex Amiata Marmi', l'insediamento di Pietrineri, il cui elemento fisico comune e di connessione è costituito dalla strada di collegamento tra Bagni San Filippo e Campiglia d'Orcia. In particolare, riguardo ai centri di Bagni San Filippo e Pietrineri il PS ha ridefinito e ampliato le aree di pertinenza paesistica definite dal PTCP.

La scelta relativa alla definizione di un ambito territoriale omogeneo ha consentito di individuare le peculiarità, i valori e le fragilità presenti al suo interno e di trattare in modo organico temi ambientali, morfologici, funzionali, di qualità e distribuzione delle dotazioni territoriali. La lettura delle matrici territoriali, i percorsi, le vie d'acqua, i segni della vegetazione, la presenza di fenomeni naturali di interesse fisico e naturalistico, i valori di sensibilità e vulnerabilità delle aree, la compresenza di elementi di valore e di elementi detrattori della qualità paesistica e ambientale, ha portato a considerare in maniera unitaria l'ambito reale su cui si sono svolte e sviluppate nel tempo le attività residenziali, di socializzazione e produttive della comunità, evidenziando la presenza di un sistema complesso estremamente articolato e caratterizzato storicamente da interrelazioni evidenti tra le sue componenti.

Il riconoscimento dell'esistenza di tali rapporti, che assumono valenza strutturale, ha costituito il principale criterio informativo per la definizione delle soluzioni progettuali da mettere in atto ai fini del loro rafforzamento in termini di maggiore rispondenza alle attuali esigenze.

Il PP costituisce elemento di una strategia generale di recupero, riqualificazione, potenziamento e valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo e del suo intorno territoriale messa in atto dal RU, che prevede interventi di tutela e valorizzazione dell'abitato storico di Bagni San Filippo e degli ambiti termali ad esso funzionalmente e storicamente correlati attraverso l'attuazione di un progetto di iniziativa pubblica di sistemazione e arredo urbano degli spazi aperti del centro storico e l'acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito del Fosso Bianco.

Il PP approfondisce le conoscenze relative agli elementi costitutivi del paesaggio prevedendo specifici interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze paesaggistiche presenti: la valorizzazione del sito del Romitorio di San Filippo; la ricostituzione morfologica della collinetta calcarea di Bollore; la bonifica e rinaturalizzazione di un tratto di sponda del fosso Rondinaia; interventi di integrazione della vegetazione forestale e di oliveti esistenti.

L'Amm. comunale, in accordo con la competente Soprintendenza, subordina gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito territoriale per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004 alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi delle normative vigenti.

#### Aree tutelate per legge: fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art.142, c.1, lett. c) del Codice

Il vincolo, determinato dalla presenza del Fosso Rondinaia, interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici:

- F2, *Parco 'Grotta Del Santo'*;
- R1, *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'*;
- R2, *Recupero dell'ex 'Podere Bollore'*.

Relativamente alle prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'All. 8B alla Disciplina del PIT, si rileva che:

- Gli interventi previsti non prevedono azioni in contrasto con le prescrizioni di cui alla lett. a. In particolare, nell'ambito degli interventi previsti per il Comparto R1, finalizzati al

ripristino paesistico e morfologico dell'ambito territoriale, profondamente degradato e alterato dall'attività produttiva, oggi dismessa, di lavorazione del travertino, il PP prevede, nella fascia disposta lungo il Fosso Rondinaia, caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti delle lavorazioni e di terreno di riporto, la piena rinaturalizzazione del declivio attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

- Il PP non prevede interventi di cui alla lett. b.
- Per quanto riguarda le prescrizioni di cui alla lett. c, l'intervento di recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex 'Amiata marmi' (Comparto R1) è finalizzato al ripristino dei caratteri e dei valori paesaggistici, attraverso il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico che ne costituisca parte caratterizzante, emergente o sostanziale. Il Piano di recupero definisce un progetto organico di reintegrazione ambientale che prevede la ricostituzione morfologica del profilo originario della collina calcarea, che maggiormente ha subito nel tempo operazioni di scavo e spianamento a seguito dell'attività estrattiva, e la valorizzazione delle relazioni percettive con il contesto fluviale, attraverso piantumazioni arboree ed arbustive e la sistemazione di un'area prospettante sul corso d'acqua, minimamente attrezzata con la realizzazione di panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla sosta e alla fruibilità dei luoghi, al fine di costituire un 'episodio' del sistema di spazi verdi e percorsi pedonali previsti dal progetto generale di Piano Particolareggiato.
- Il PP non prevede interventi di cui alla lett. d.
- Per le nuove aree destinate a parcheggio, di cui alla lett. e, individuate in un'area utilizzata quale deposito materiali dell'attività produttiva dismessa, caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti di lavorazione e dalla sostanziale assenza di vegetazione, 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, non prevedendo la realizzazione di strutture edilizie.
- Il PP non prevede interventi di cui alle lett. f, g e h.

Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art.142, c.1, lett. g) del Codice

Il vincolo interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici:

- E3, *Vignone*;
- E4, *Sorgentelle 1*;
- E5, *Sorgentelle 2*;
- F2, *Parco 'Grotta Del Santo'*;
- R1, *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'*;
- F4, *Area attrezzata per la sosta dei camper*.

In ragione del fatto che ciascun comparto risulta interessato dal vincolo in maniera più o meno importante e delle diverse caratteristiche delle formazioni boschive presenti, si riporta di seguito una breve sintesi esplicativa della potenziale incidenza degli interventi previsti relativamente a ciascuno dei comparti interessati.

Comparto E3. L'area vincolata interessa una piccola porzione di territorio localizzata all'estremità orientale del Comparto. Il PP dispone che *Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti dovrà necessariamente 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* (NTA, art. 7.03).

Comparto E4. La zona, interamente interessata dal vincolo, risulta coperta da vegetazione forestale di consistenza eterogenea, costituita in prevalenza da pino nero con presenza di cipresso dell'Arizona, derivante da rimboschimenti realizzati intorno agli anni settanta del secolo scorso. La presenza di recinzioni consente di ipotizzare la classificazione dell'area come "Giardino" ai sensi dell' art. 3, lett. b) del Regolamento Attuativo della L.R. 39/2000, anche in virtù della destinazione urbanistica non agricola dell'area, precedente all'entrata in vigore della Legge regionale citata.

La soluzione progettuale elaborata dal PP per il Comparto trova giustificazione nella ricerca della massima integrazione con la vegetazione boschiva presente nell'area, limitando al minimo indispensabile gli abbattimenti e prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti. L'articolazione planimetrica adottata, derivante da un attento esame dell'area in oggetto, coniuga le esigenze di 'ricucitura' urbana del complesso edilizio esistente nell'area limitrofa con la necessità di preservare per quanto possibile l'area boscata in termini di conformazione e consistenza, attraverso la localizzazione dei nuovi manufatti edilizi in aree che sono risultate sostanzialmente prive di alberature. Il progetto prevede, in particolare, il consolidamento della porzione più occidentale dell'area boscata, attraverso il suo mantenimento a 'area naturale' con interventi di integrazione delle essenze presenti, preservando la continuità paesistica e ambientale delle aree verdi presenti al contorno. Il progetto prevede, inoltre, nella parte più interna dell'area boscata, limitrofa ai nuovi edifici, il mantenimento della vegetazione boschiva e interventi minimi di sistemazione finalizzati a favorirne usi sostenibili, nonché 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 (NTA, art. 7.04).

Comparto E5. La zona, interamente interessata dal vincolo, non presenta le caratteristiche del bosco, risultando priva di copertura forestale e costituita in prevalenza da terreno incolto, mantenuto a prato, con presenza di conifere (pino nero) localizzate lungo la viabilità pubblica. La presenza di recinzioni consente di ipotizzare la classificazione della zona come "Giardino" ai sensi dell' art. 3, lett. b) del Regolamento Attuativo della L.R. 39/2000, anche in virtù della destinazione urbanistica non agricola dell'area, precedente all'entrata in vigore della Legge regionale citata. L'intervento prevede il mantenimento di una fascia sistemata a verde di protezione dalla viabilità pubblica, nel rispetto delle alberature esistenti (NTA, art. 7.05).

Comparto F2. Gli interventi, funzionali al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, limitati alla realizzazione di percorsi pedonali e spazi di sosta minimamente attrezzati per favorire attività ricreative e di relazione, sono da ritenersi ragionevolmente compatibili con la natura dei luoghi. Il PP esclude qualsiasi trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità o possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli (NTA, art. 8.02).

Comparto R1. La porzione del Comparto interessata dal vincolo corrisponde alla sponda del Fosso Rondinaia, caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti delle lavorazioni e classificata a rischio di frana molto elevato a causa della presenza di uno spesso strato costituito da terreno di riporto accumulatosi nel tempo. All'interno dell'ambito gli interventi sono limitati a operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di eventuale integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente, finalizzate alla piena rinaturalizzazione del declivio.

Comparto F4.

La zona, interamente interessata dal vincolo, è costituita da impianti artificiali del genere *Populus*, realizzati a fini di rimboschimento, riconducibili alla categoria *impianti di pioppo* in relazione alla classificazione effettuata dalla Regione Toscana.

Il PP prevede la realizzazione delle dotazioni minime necessarie alla destinazione dell'area per la sosta dei camper; le soluzioni progettuali per la sistemazione dell'area sono demandate alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica, 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 e del livello di impermeabilizzazione dei suoli, limitare all'indispensabile l'abbattimento di alberature prevedendone comunque il ripristino (NTA, art. 8.04).

La localizzazione del sito risulta strategica in quanto permette di raggiungere facilmente sia l'abitato storico di Bagni San Filippo che le aree di nuova previsione, integrandosi con il sistema generale del verde e delle dotazioni territoriali previste dal Piano. Si ritiene inoltre che la realizzazione di un'area attrezzata dotata di minime sistemazioni rappresenti un utilizzo sostenibile del sito, nell'ottica della valorizzazione e di una corretta fruizione delle risorse naturalistiche presenti.

Relativamente alle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'All. 8B alla Disciplina del PIT, si ritiene che gli interventi in oggetto, in ragione della loro natura e consistenza, non siano tali da comportare alterazioni significative permanenti, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco sistemici, paesaggistici e culturali presenti. Gli studi condotti in relazione al contesto paesistico e ai con visuali principali hanno evidenziato una rilevanza limitata dell'ambito territoriale in oggetto in relazione alle vedute principali, in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale. Inoltre, l'altimetria del terreno e la consistente presenza di vegetazione fanno sì che non esistano rapporti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le aree di espansione recente, ivi comprese le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP. Nessuna delle aree oggetto di trasformazione e interessate dal vincolo risulta costituita da formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio così come definite all'art. 12.2, lett. a dell'All. 8B alla Disciplina del PIT.

Il PP ha assunto quale tema progettuale principale il superamento dell'attuale senso di marginalità e dispersione insediativa che caratterizzano il sito, operando in termini di ripristino dei valori di qualità visiva e di rafforzamento delle relazioni percettive esistenti, attraverso la ricomposizione di quegli *episodi* di carattere naturalistico e antropico presenti nel territorio, rinnovando i legami strutturali tra le sue diverse parti ed arricchendolo funzionalmente. Il progetto definisce un sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate allo svago e alle attività sportive non agonistiche articolato lungo la viabilità principale che, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento di un carattere di forte naturalità.

#### Ulteriori contesti di cui all'art. 15 della Disciplina del PIT

L'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato è localizzato interamente all'interno del Parco della Val d'Orcia, ricompreso nei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO.

Il PP costituisce elemento di un progetto più generale di recupero, riqualificazione, potenziamento e valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo e del suo intorno territoriale definito dal RU, che prevede interventi di tutela e valorizzazione dell'abitato storico e degli ambiti termali ad esso funzionalmente e storicamente correlati. Tale progetto costituisce l'elemento più significativo nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione e tutela attiva delle risorse ambientali e culturali e di potenziamento, qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lungo la via Cassia. L'insieme delle trasformazioni previste è finalizzato all'innalzamento qualitativo dei valori paesistici e ambientali dell'intera area attraverso la programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione e la trattazione organica di temi ambientali, morfologici, funzionali, di qualità e distribuzione delle dotazioni territoriali. Il progetto si configura pertanto come parte di un insieme organico di azioni finalizzate alla valorizzazione di un

elemento significativo (la stazione termale di Bagni San Filippo e il suo intorno territoriale) del patrimonio paesaggistico e culturale del Sito UNESCO. Oltre a quanto già sinteticamente esposto relativamente agli *Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice*, si rilevano ulteriori elementi di coerenza dei contenuti del PP in relazione agli *obiettivi* e alle *misure di salvaguardia* di cui alla disciplina in oggetto:

- Il PP promuove forme di fruizione turistica sostenibile, nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione di un sistema turistico diversificato e incentrato sulla via Cassia e sulla presenza di elementi di elevato valore storico-documentale presenti lungo il suo percorso. Il progetto nasce dalla constatazione dell'attuale inadeguatezza di dotazioni e servizi in termini di rispondenza alle attuali tendenze della domanda relativa al comparto termale, a fronte dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico e della collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e culturali, non 'assorbita' dal turismo di massa e baricentrica rispetto ad un ambito territoriale che ospita le più importanti stazioni termali della Toscana meridionale. Un altro aspetto, di carattere più generale, è rappresentato dall'attuale carenza di ricettività di tipo alberghiero nel Comune di Castiglione d'Orcia, in particolare se messo a confronto con la situazione esistente a livello di Sistema Economico Locale, relativamente alle elevate potenzialità di attrazione turistica oggettivamente presenti nel territorio, anche al di là della presenza della risorsa termale.
- Il progetto di recupero e riqualificazione del sito attualmente occupato dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, che si evidenzia quale elemento detrattore del paesaggio a causa della situazione di forte degrado paesistico e ambientale dovuta alla presenza di capannoni dismessi e a interventi che nel tempo hanno alterato profondamente la morfologia dei suoli, e la sua valorizzazione ai fini turistico-ricettivi e di servizio alle attività termali, costituisce l'episodio più significativo dell'insieme di interventi previsti dal PP. La localizzazione in posizione baricentrica dell'area di recupero ha indirizzato la progettazione verso la definizione di una nuova centralità all'interno dell'abito territoriale di riferimento, che ha costituito il tema fondamentale sul quale si è basata l'attività progettuale relativa all'intero Piano.
- Il PP persegue l'innalzamento della qualità urbana attraverso l'incremento quantitativo e qualitativo delle dotazioni territoriali. Per la definizione delle soluzioni progettuali il Piano ha assunto quale tema principale il superamento dell'attuale senso di marginalità e dispersione insediativa che caratterizzano il sito, operando in termini di ripristino e rafforzamento delle relazioni esistenti. A questo fine, il PP prevede:
  - la realizzazione di un sistema integrato del verde quale elemento connettivo di fruizione 'lenta', nonché di protezione nei confronti della viabilità di scorrimento, attraverso la costituzione del parco urbano 'Grotta del Santo', di una fascia di verde attrezzato e di un sistema di percorsi pedonali e aree verdi di collegamento;
  - la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbano di Vignone, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione;
  - la realizzazione di uno spazio pubblico di relazione che, per la sua posizione centrale all'interno dell'insediamento, possa divenire punto di riferimento per la socializzazione e lo svolgimento di manifestazioni e attività diverse;
  - il potenziamento delle infrastrutture per la sosta, attualmente insufficienti, attraverso la realizzazione di un sistema di aree di sosta di servizio ai nuovi insediamenti e di



un'area attrezzata per la sosta dei camper, per diversificare l'offerta ricettiva nel territorio e dotare la Stazione termale di un ulteriore elemento di attrazione destinato specificatamente al turismo itinerante.

- Il PP ha effettuato specifici studi di analisi del contesto paesistico e dei coni visuali principali. Il PP non prevede interventi che interessano l'abitato storico di Bagni San Filippo, che non risulta in rapporto di intervisibilità con le aree oggetto di trasformazioni.
- Le scelte operate dal PP per la definizione morfologica dei singoli interventi affrontano il tema del rapporto tra limite urbano e territorio rurale in termini di mantenimento del mosaico territoriale esistente e di rafforzamento dei suoi elementi costitutivi. Il progetto persegue la riproposizione di un modello abitativo a densità ridotta caratterizzato dalla ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante e finalizzato a conseguire un disegno compiuto degli insediamenti superando l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale.

## 4.2 Verifica di coerenza con la disciplina paesistica del PTCP

L'attività di verifica di coerenza delle previsioni contenute nel PP con la disciplina paesistica di cui all'art. 13 del PTCP vigente è stata condotta facendo riferimento alla matrice elaborata dall'Amm. provinciale ai fini della *Ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP 2010*, limitatamente agli elementi pertinenti al territorio in oggetto. Di seguito si riporta, in forma schematica, una sintesi delle risultanze delle verifiche effettuate.

<p><b>13.8 – Le emergenze del paesaggio</b>          [...] Le emergenze del paesaggio sono rappresentate nella Carta della struttura, nella Carta dei caratteri visuali, immagini e iconemi e luoghi del paesaggio senese, nel Censimento dei geositi e pedositi, nelle Carte dei beni paesaggistici e dei Beni di interesse paesaggistico, del presente PTCP.          Le elaborazioni del PTCP sopra richiamate sono approfondite negli strumenti della pianificazione comunale e negli atti di governo comunali.          I piani sopra richiamati normano le emergenze di paesaggio specificatamente, verificando la coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP e perseguendone la tutela. In tal modo si garantiscono la permanenza, la riproducibilità e il ruolo delle emergenze paesaggistiche individuate, che non possono essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado o danno irreversibile anche parziale. [...]</p>	<p>Il PP approfondisce le conoscenze relative agli elementi costitutivi del paesaggio sulla base delle informazioni contenute nel PS e nel RU.          Il PP prevede specifici interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze paesaggistiche presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– valorizzazione del sito del Romitorio di San Filippo;</li> <li>– ricostituzione morfologica della collinetta calcarea di Bollore;</li> <li>– bonifica e rinaturalizzazione di un tratto di sponda del Rondinaia;</li> <li>– integrazione della vegetazione forestale;</li> <li>– integrazione di oliveto esistente.</li> </ul>
<p><b>13.9 – Beni storico architettonici e patrimonio culturale</b>          Lo Statuto del PTCP stabilisce quale componente obbligatoria dei piani, programmi ed azioni, la tutela degli edifici e dei manufatti di valore, considerati nel loro contesto territoriale e ambientale, che definisce il rapporto tra edifici, complessi, manufatti e loro pertinenze, ambiti della visibilità e della percezione, ambiti della omogeneità di evoluzione storica. [...]</p>	<p>Il progetto di sistemazione del sito che ospita l'Oratorio di San Filippo costituisce uno degli elementi caratterizzanti il disegno generale del sistema degli spazi di relazione previsto dal PP. L'intervento, di iniziativa pubblica, è rivolto al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi. 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.</p>
<p><b>13.10 – Tutela del sistema insediativo storicamente consolidato</b>          [...] È obiettivo statutario del PTCP tutelare e valorizzare il sistema insediativo storicamente consolidato nella sua unitarietà e complessità per dare capacità di permanenza e riconoscibilità all'identità storico paesaggistica del territorio provinciale, per promuoverne la conoscenza, per renderla componente di progetti di ripristino e di progetti di valorizzazione, nell'ottica delle reti e dell'integrazione, in particolare con il sistema delle biodiversità, della natura e delle aree a gestione speciale (parchi, aree protette) e dello sviluppo rurale.</p>	<p>Il PP non prevede interventi che interessano direttamente l'abitato storico di Bagni San Filippo. Il PP ha effettuato specifici studi di analisi del contesto paesistico e dei cono visuali principali, che hanno evidenziato la sostanziale assenza di rapporti diretti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le previste aree di trasformazione. Le scelte operate dal PP per la definizione morfologica dei singoli interventi 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. Attraverso la ricerca di una forte integrazione</p>

	<p>con il sistema del verde circostante al fine di conseguire un disegno compiuto degli insediamenti e di superare l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale.</p>
<p><b>13.11 – Tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla viabilità</b></p> <p>Il presente piano indica la percezione visiva quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico, e a tal fine contiene una specifica carta della visualità, attinente il livello provinciale.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali, i programmi, i piani, i progetti pubblici privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, considerano la visualità e la panoramicità quale prestazione paesaggistica da tutelare e valorizzare e individuano pertanto i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio. In particolare sono tutelati luoghi, punti di vista, ecc... grazie ai quali si stabiliscono le principali relazioni visive fra la collettività e le emergenze paesaggistiche.</p>	<p>Il PP ha effettuato specifici studi di analisi del contesto paesistico e dei con visuali principali. La ricognizione effettuata al fine di verificare le relazioni di intervisibilità esistenti così come percepibili dall'esterno dell'insediamento ha evidenziato sostanzialmente i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La rilevanza dell'ambito territoriale in oggetto in relazione alle vedute percepibili dalla viabilità pubblica è limitata in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale.</li> <li>– Le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP non risultano visibili dalla viabilità pubblica.</li> <li>– L'altimetria del terreno e la consistente presenza di vegetazione fanno sì che non esistano rapporti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le aree di espansione recente, ivi comprese le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP.</li> </ul> <p>La ricognizione effettuata all'interno dell'insediamento ha evidenziato una situazione caratterizzata dall'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati e dalla presenza di architetture di recente realizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto, aggravata fortemente dalla situazione in atto relativa alle strutture produttive dismesse dell'ex Amiata Marmi.</p>
<p><b>13.12 - Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale</b> [...]</p> <p>Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17.</p> <p>Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.</p> <p>La nuova edificazione è ammissibile previa</p>	<p>Il PS ha individuato una specifica UTOE che ricomprende in un unico tema urbanistico il centro storico e i tessuti urbani di recente formazione di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa 'ex Amiata Marmi', l'Insediamento di Pietrineri, il cui elemento fisico comune e di connessione è costituito dalla strada di collegamento tra Bagni San Filippo e Campiglia d'Orcia.</p> <p>In particolare, riguardo ai centri di Bagni San Filippo e Pietrineri il PS ha ridefinito e ampliato le aree di pertinenza paesistica definite dal PTCP. Gli interventi previsti dal RU per l'UTOE, in particolare quelli sottoposti al presente PP costituiscono l'attuazione di una strategia generale di recupero, riqualificazione, potenziamento e valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo e del suo intorno territoriale.</p> <p>Il progetto di riqualificazione del centro storico di Bagni San Filippo, l'acquisizione del sito del <i>Fosso Bianco</i> da parte dell'Amministrazione comunale e la sua destinazione a parco pubblico (interventi, questi, attuati direttamente dal RU), la valorizzazione del sito della <i>Grotta del Santo</i>, il recupero dell'area dismessa 'ex Amiata Marmi', il potenziamento delle dotazioni territoriali e i previsti</p>

<p>valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.</p> <p>Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente "sfrangiata" in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità. La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.</p> <p>L'ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l'utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tutela della tessitura agraria;</li> <li>- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;</li> <li>- il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;</li> <li>- la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;</li> <li>- il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;</li> <li>- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;</li> <li>- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.</li> </ul> <p>Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o</p>	<p>interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale non costituiscono 'episodi' isolati ma concorrono in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso la sua riconfigurazione morfologica e funzionale.</p> <p>Ciascuna delle azioni di trasformazione previste è stata presa in considerazione quale occasione per il raggiungimento degli obiettivi prefissati di tutela e valorizzazione degli elementi di pregio presenti, di innalzamento della qualità paesistica e ambientale, di adeguamento funzionale e di riqualificazione insediativa delle aree dismesse e dei tessuti urbani di formazione recente.</p> <p>Il PP persegue il ripristino e il rafforzamento delle relazioni funzionali, ambientali e visive esistenti, attraverso la definizione di una nuova centralità all'interno dell'ambito territoriale di riferimento, tema fondamentale sul quale si è basata l'attività progettuale relativa all'intero progetto di Piano. A tal fine il PP prevede specifici interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il pieno recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, attraverso interventi di bonifica e di ricostituzione morfologica dei profili originari, gravemente e la sua valorizzazione ai fini turistico-ricettivi e di servizio alle attività termali;</li> <li>- la realizzazione di un sistema integrato del verde quale elemento connettivo e di protezione nei confronti della viabilità di scorrimento, attraverso la costituzione del parco urbano 'Grotta del Santo', di una fascia di verde attrezzato e di un sistema di percorsi pedonali di collegamento;</li> <li>- la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbano di Vignone, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione;</li> <li>- il potenziamento delle infrastrutture per la sosta, attualmente insufficienti, attraverso la realizzazione di un sistema di aree di sosta di servizio ai nuovi insediamenti e di un'area attrezzata per la sosta dei camper, per diversificare l'offerta ricettiva nel territorio e dotare la Stazione termale di un ulteriore elemento di attrazione destinato specificatamente al turismo itinerante;</li> <li>- il completamento dell'abitato di Pietrineri, che assolve alla duplice finalità di migliorare qualitativamente la 'spazialità' del luogo e di soddisfare la domanda residenziale evitando la concentrazione dei nuovi interventi nella zona di Vignone;</li> <li>- il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a servizio dell'abitato di Pietrineri.</li> </ul>
---	---

<p>residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.</p> <p>Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).</p>	
<p><b>13.13 - Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale)</b></p> <p>Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree pertinenze dei beni storici e architettonici di cui al successivo punto 13.14, sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti indirizzi e criteri.</p> <p>Dette aree, così come censite dal PTCP 2000, sono aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e sono confermate dal presente PTCP, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, sono individuate in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, e in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni [...]</p> <p>Le aree di pertinenza assumono una rilevante importanza paesaggistica, e come tali vengono normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, in coerenza a quanto dettato dal presente PTCP.</p> <p>In questo quadro, detti strumenti e atti verificano che la sommatoria delle aree di pertinenza dia luogo o meno a porzioni territoriali continue, fatto che segnala la rilevanza territoriale e non puntuale dei valori per i quali tali pertinenze sono rilevate dal PTCP. Di conseguenza gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali normano il mantenimento di tali valori e individuano coerentemente gli interventi</p>	<p>L'aggregato di Pietrineri è stato censito dal PTCP 2000 fra gli aggregati rurali di cui all'art. 8, comma 6, ove è ammessa, <i>in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo - l'eventuale edificazione in contiguità con i tessuti esistenti, secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali.</i></p> <p>Il PS, in accordo con gli obiettivi di potenziamento e riconfigurazione morfologica e funzionale della stazione termale di Bagni San Filippo e del suo intorno territoriale, ha ricompreso l'aggregato all'interno dell'UTOE 4, <i>Bagni San Filippo e Pietrineri</i>, ampliandone l'area di pertinenza paesistica.</p> <p>Gli interventi previsti dal PP all'interno dell'aggregato di Pietrineri sono quindi da considerarsi organicamente con l'insieme degli interventi previsti dal PP. Essi sono finalizzati a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale e prevedono la realizzazione di una SUL massima di mq 2.100 a destinazione residenziale, divisa in due distinti Comparti. Il PS ha dimensionato gli interventi sulla base delle prospettive di crescita dell'insediamento in relazione al progetto generale di potenziamento della stazione termale, operando una drastica riduzione delle quantità previste dal PRG previgente, che prevedeva una capacità edificatoria quantificabile in circa 20.000 metri cubi di volumetria realizzabile. Gli ambiti di intervento sono costituiti da aree agricole marginali attualmente inutilizzate a fini produttivi.</p> <p>Gli interventi previsti, che assumono rilevanza in</p>

<p>ammissibili, specificando le regole e le modalità per le valutazioni da condurre in seno alla formazione del PAPMAA.</p> <p>In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesisticoambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici;</li> <li>- specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio;</li> <li>- specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo.</li> </ul> <p>Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree.</p> <p>Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.</p> <p>In tali aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;</li> <li>- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa dagli atti di governo comunali con rinvio a PAPMAA fermo restando che il predetto PAPMAA deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione.</li> </ul> <p>Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la</p>	<p>relazione alla morfologia del nuovo paesaggio urbano, puntano al miglioramento qualitativo della 'spazialità' del luogo attraverso la conferma della struttura insediativa a bassa densità edificativa presente a Pietrineri e l'attuazione di standard elevati in relazione ai caratteri tecno morfologici e prestazionali dei nuovi edifici.</p> <p>L'articolazione compositiva, definita da un progetto organico delle sistemazioni a verde e dell'impianto aggregativo dei nuovi fabbricati, si sostanzia in una soluzione che tratta come un unico tema l'integrazione ambientale con il contesto, attraverso la previsione di consistenti nuove piantumazioni per la ricostituzione del profilo boschivo, e il riequilibrio del disegno del piccolo nucleo di Pietrineri, rafforzandone la funzionalità.</p> <p>Lo studio compositivo effettuato si è indirizzato alla ricerca di una morfologia insediativa, nell'alternanza di elementi costruiti e spazi aperti, che non tradisse i segni lasciati dall'insediamento minerario e che permettesse, nella sua articolazione, di integrarsi col contesto ambientale, caratterizzato dalla presenza di volumetrie compatte sviluppate lungo l'asse nord-sud senza una regola avvertibile e localizzate nelle aree in cui la macchia boschiva si dirada e lascia il posto ad essenze arboree isolate di grandi dimensioni. Questa lettura degli elementi costitutivi dell'insediamento esistente ha orientato la progettazione verso una soluzione che si configurasse quale 'aggiunta' di un ulteriore episodio che riproducesse tali elementi tramite la riproposizione di volumetrie sviluppate lungo l'asse nord-sud e la loro integrazione con le limitrofe aree naturali attraverso la realizzazione di una spessa fascia alberata lungo la strada per Campiglia, con funzioni di schermatura dell'intervento edilizio rispetto all'unico punto di vista privilegiato, e dell'incremento della compagine boschiva lungo gli altri due lati del lotto.</p> <p>La successiva elaborazione di ipotesi alternative si è quindi rivolta verso l'analisi di possibili 'combinazioni' di tali elementi costitutivi, concentrandosi principalmente sulla loro collocazione e ripartizione all'interno dei lotti e escludendo a priori soluzioni 'lungo strada' in quanto ritenute estranee alla matrice di crescita individuata per il piccolo insediamento. In particolare, l'analisi si è rivolta sostanzialmente al confronto tra soluzioni più 'compatte' e soluzioni maggiormente distribuite all'interno delle aree oggetto degli interventi.</p> <p>Le valutazioni degli interventi previsti dal PP riguardo alla tutela dell'integrità visiva e delle relazioni percettive sono oggetto del par. 8 del presente documento.</p>
--	---

sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.

Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.

Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;

Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),

L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.

Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.

Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. né L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di



<p>norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5</p> <p>Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.</p> <p>In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.</p> <p>[...]</p>	
<p><b>13.15 – Spazi aperti nel sistema insediativo</b></p> <p>[...]</p> <p>Il sistema degli spazi aperti deve essere creato assieme al sistema del costruito e non essere concepito come residuale rispetto all'attività edificatoria; infine, deve essere posto in relazione con le aree di margine urbano e dialogare con il paesaggio aperto.</p> <p>Il progetto del sistema degli spazi aperti e pubblici, in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui rispetto agli spazi aperti privati, aumentando così le prestazioni ambientali e i benefici effetti sulla salute umana degli uni e degli altri, è progetto centrale delle politiche urbane contenute negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo comunali ed è condizione per la sostenibilità dei programmi ed azioni pubbliche e private nella trasformazione urbana, che dovranno articolare le diverse funzioni degli spazi aperti vegetati o meno (ecologiche, ambientali, culturali, visivi).</p> <p>[...]</p>	<p>Il PP prevede la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate alla socializzazione, alla ricreatività e alle attività sportive non agonistiche, articolato lungo la viabilità principale che, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento di un carattere di forte naturalità.</p> <p>Il percorso pedonale previsto, corredato di una fascia di verde alberato minimamente attrezzata, è concepito quale elemento di collegamento e di relazione dei vari elementi costitutivi del Piano Particolareggiato: il Parco 'Grotta del Santo', le nuove strutture turistico-ricettive, uno spazio centrale di relazione costituito da una piazza pubblica che possa divenire punto di riferimento per la socializzazione e lo svolgimento di manifestazioni e attività diverse, gli spazi destinati alle attività sportive e ricreative.</p>

### **4.3 Verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione comunale**

Per quanto riguarda la pianificazione di livello comunale, l'insieme delle trasformazioni previste dal *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo* deriva da un processo di pianificazione che, avviato con l'analisi delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, condotta contestualmente alla stesura del Piano Strutturale, trova la sua conclusione con il presente Atto di governo del territorio, che ne definisce e disciplina le modalità di attuazione.

Ai fini della valutazione di coerenza dell'intero processo, si è ritenuto di riportare sinteticamente il quadro delle politiche, degli obiettivi strategici e delle linee di intervento, così come descritti nella *Relazione di sintesi della valutazione integrata* di corredo al Piano Strutturale, evidenziando gli aspetti direttamente riconducibili al Piano Particolareggiato.

Tale quadro è stato poi messo a confronto con le strategie previste dal PS specificatamente per l'UTOE 4, *Bagni San Filippo e Pietrineri*, al fine di evidenziare gli aspetti potenzialmente 'performanti' delle azioni previste in termini di raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Nelle pagine seguenti sono riportate Tabelle di sintesi delle risultanze di tali verifiche.

Tabella aggregativa delle politiche, degli obiettivi strategici e delle linee di intervento definite dal PS. In grassetto gli aspetti pertinenti al PP.

POLITICHE	OBIETTIVI STRATEGICI	LINEE DI INTERVENTO
<p><b>A</b></p> <p>Sostenibilità e tutela ambientale</p>	<p>Tutelare le componenti ambientali</p> <p>Tutelare e valorizzare gli ecosistemi della flora e della fauna</p> <p>Garantire l'evoluzione ed il processo di cambiamento coerenti con la "vitalità" dell'ecosistema;</p> <p>Privilegiare la dimensione progettuale nella tutela degli equilibri ecosistemici.</p>	<p><b>A.1 Analisi, tutela e valorizzazione delle risorse naturali</b></p> <p><b>A.2 Tutela degli acquiferi dal rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti</b></p> <p>A.3 Azioni di salvaguardia e difesa del suolo attraverso la prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico e dei fenomeni alluvionali;</p> <p><b>A.4 Salvaguardare la risorsa suolo dall'erosione garantendo la coerenza delle azioni di trasformazione con le caratteristiche di stabilità dei versanti</b></p> <p>A.5 Azioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle biodiversità e del patrimonio vegetale autoctono</p> <p><b>A.6 Riqualificazione delle aree di degrado ambientale</b></p> <p>A.7 Attivazione delle certificazioni ambientali per le attività economiche produttive e commerciali</p> <p><b>A.8 Attivazione di processi di "buone pratiche" per il miglioramento della qualità ambientale complessiva, tramite l'impegno dei soggetti coinvolti nelle trasformazioni all'introduzione di misure di mitigazione degli effetti ambientali e di riduzione dei carichi inquinanti.</b></p> <p>A.9 Identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale</p>
<p><b>B</b></p> <p>Identità, tutela e valorizzazione del territorio e del paesaggio</p>	<p>Tutelare e valorizzare le risorse paesaggistiche e ambientali</p> <p>Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e culturale</p> <p>Incrementare i livelli di fruibilità e leggibilità del territorio quale manifestazione della memoria collettiva</p> <p>Garantire condizioni di equità sociale, legate anche alla sopravvivenza delle culture locali ed al protagonismo della comunità</p> <p>Incrementare forme di partecipazione responsabile</p>	<p><b>B.1 Protezione e risanamento delle condizioni di equilibrio naturale e di visibilità del paesaggio</b></p> <p>B.2 Tutela e valorizzazione della qualità dell'immagine del paesaggio agrario storicizzato</p> <p><b>B.3 Riqualificazione delle aree di degrado urbanistico, delle aree dismesse o da bonificare</b></p> <p><b>B.4 Miglioramento funzionale ed ambientale degli insediamenti consolidati e di recente formazione</b></p> <p>B.5 Mantenimento e valorizzazione delle colture tradizionali</p> <p><b>B.6 Tutela del patrimonio edilizio storico</b></p> <p><b>B.7 Riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente</b></p> <p>B.8 Recupero sistematico e valorizzazione del sistema di innervamento del territorio costituito dalla rete delle strade vicinali, poderali e tracciati minori</p> <p>B.9 Valorizzazione e promozione dei documenti, delle attività e delle istituzioni culturali e sociali con una tradizione storicamente consolidata</p> <p>B.10 Coinvolgimento delle scuole e delle famiglie nei processi di discussione e programmazione</p>

POLITICHE	OBIETTIVI STRATEGICI	LINEE DI INTERVENTO
<p><b>C</b></p> <p>Distribuzione dei servizi e delle funzioni, delle risorse e delle opportunità</p>	<p>Organizzazione di un modello policentrico delle funzioni e dei servizi di scala comunale</p> <p>Riorganizzazione della mobilità e della sosta</p> <p>Favorire modi diffusi e non concentrati nel vivere le aree urbane</p> <p>Delocalizzazione delle funzioni improprie</p>	<p><b>C.1 Distribuzione equilibrata dei servizi e facilità del loro raggiungimento all'interno delle zone urbane</b></p> <p>C.2 Organizzazione e decentramento di forme di assistenza</p> <p>C.3 Potenziamento d'interventi di edilizia agevolata per anziani e giovani coppie</p> <p><b>C.4 Previsione di attrezzature integrate per lo sport ed il tempo libero</b></p> <p><b>C.5 Valorizzazione delle principali viabilità di collegamento</b></p> <p><b>C.6 Individuazione di nuove aree di sosta limitrofe ai centri urbani</b></p> <p><b>C.7 Riorganizzazione e specializzazione delle dotazioni di verde pubblico</b></p> <p><b>C.8 Potenziamento e incremento dei luoghi privilegiati delle relazioni e della socializzazione</b></p> <p>C.9 Promozione del riassetto spaziale delle attività artigianali di servizio</p>
<p><b>D</b></p> <p>Sviluppo delle aree rurali e del settore primario</p>	<p>Favorire i processi di crescita della qualità del settore primario</p> <p>Coinvolgimento del territorio nell'intero ciclo che va dalla produzione alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti</p> <p>Incremento dei residenti in territorio aperto</p>	<p>D.1 Diffusione dell'agricoltura integrata e biologica</p> <p>D.2 Incremento della produzione tipica e di qualità</p> <p>D.3 Sperimentazione di forme di agricoltura integrata</p> <p>D.4 Valorizzazione delle produzioni di sottobosco</p> <p>D.5 Interventi innovativi nel settore degli allevamenti zootecnici</p> <p>D.6 Attivazione di forme di promozione economica a livello locale e nazionale</p> <p>D.7 Potenziamento del ruolo di Vivo d'Orcia quale sede di attività e funzioni di servizio e supporto alla produzione agricola di qualità</p> <p>D.8 Incentivazione di forme di cooperazione</p> <p>D.9 Potenziamento del sistema dei nuclei rurali e degli agglomerati in territorio aperto</p>
<p><b>F</b></p> <p>Sviluppo socio-economico</p>	<p>Sviluppo del turismo e del termalismo</p> <p>Accrescere e diversificare le modalità dell'offerta residenziale nei centri urbani</p> <p>Sviluppo del centro urbano di Gallina, quale polo territoriale strategico per accogliere attività di servizio e produttive di livello locale e sovracomunale del Circondario Amiata-Val d'Orcia</p>	<p><b>F.1 Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive</b></p> <p>F.2 Realizzazione di infrastrutture per il turismo minore, ecologico, di escursione e per il turismo culturale</p> <p><b>F.3 Potenziamento e riconfigurazione morfologica e funzionale della stazione termale di Bagni San Filippo</b></p> <p>F.4 Potenziamento dell'accoglienza e dell'informazione, diversificazione e qualificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice Via Cassia</p> <p>F.5 Promozione di attività 'ecologiche' correlate con gli itinerari storico-naturalistici e con i percorsi di trekking e di equiturismo</p> <p>F.6 Reperimento di aree a destinazione residenziale in contiguità con l'edificazione esistente</p> <p>F.7 Riordino morfologico e funzionale del centro urbano di Gallina</p>
<p><b>G</b></p> <p>Politiche di area vasta</p>	<p>Sviluppo del coordinamento delle politiche di gestione e trasformazione del territorio a scala sovracomunale</p>	<p>G.1 Sussidiarietà istituzionale</p> <p><b>G.2 Coordinamento delle scelte strategiche</b></p> <p>G.3 Piano di gestione dell'ANPIL</p> <p>G.4 Piano di gestione del sito UNESCO</p>

<b>UTOE 4 BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI</b>  <b>STRATEGIE</b>	<b>OBIETTIVI DEL PS</b>				
	Tutelare e valorizzare le risorse paesistiche e ambientali	Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e culturale	aumentare i livelli di fruibilità e leggibilità del territorio	Garantire la sopravvivenza delle culture locali ed il protagonismo della comunità	Incrementare forme di partecipazione responsabile
Recupero generalizzato dell'area urbana di Bagni San Filippo e dell'aggregato di Pietrineri	√	√	√	√	√
Potenziamento della struttura termale esistente	√			√	
Potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi	√		√		
Recupero dei manufatti residui del Podere Bollore	√	√			
Individuazione di zone a destinazione residenziale			√	√	√
Realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici	√	√	√	√	
Adeguamento della rete di smaltimento dei reflui e realizzazione dell'impianto di depurazione	√			√	
Adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.			√	√	

Tabella di confronto delle strategie previste per l'UTOE 4 con gli **obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio e del paesaggio** definiti dal PS.

<b>UTOE 4 BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI</b>  <b>STRATEGIE</b>	<b>OBIETTIVI DEL PS</b>	
	Sviluppo del turismo e del termalismo	Accrescere e diversificare le modalità dell'offerta residenziale nei centri urbani
Recupero generalizzato dell'area urbana di Bagni San Filippo e dell'aggregato di Pietrineri	√	√
Potenziamento della struttura termale esistente	√	
Potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi	√	
Recupero dei manufatti residui del Podere Bollore		√
Individuazione di zone a destinazione residenziale		√
Realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici : il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco	√	√
Adeguamento della rete di smaltimento dei reflui e realizzazione dell'impianto di depurazione		
Adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.		

Tabella di confronto delle strategie previste per l'UTOE 4 con gli **obiettivi per lo sviluppo socioeconomico** definiti dal PS.

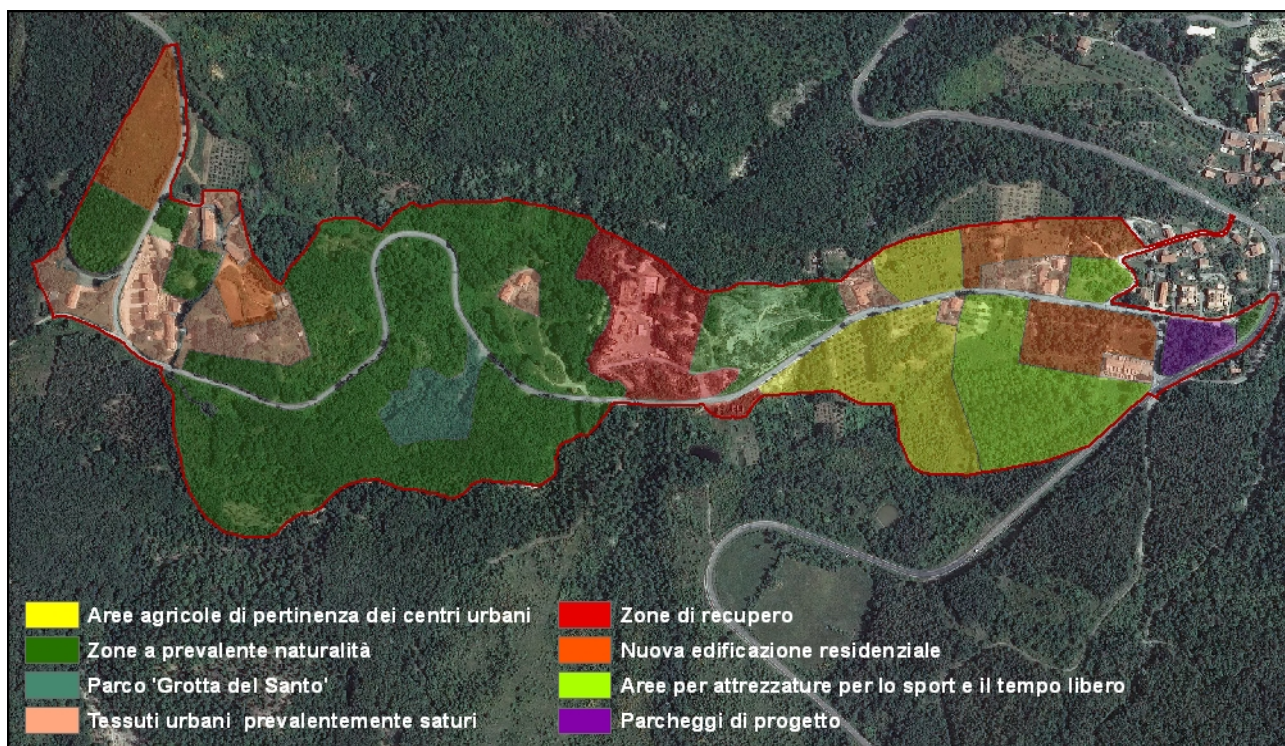
<b>UTOE 4</b> <b>BAGNI SAN FILIPPO E</b> <b>PIETRINERI</b>  <b>STRATEGIE</b>	<b>OBIETTIVI DEL PS</b>			
	Organizzazione di un modello policentrico delle funzioni e dei servizi di scala comunale	Riorganizzazione della mobilità e della sosta	Favorire modi diffusi e non concentrati nel vivere le aree urbane	Delocalizzazione delle funzioni improprie
Recupero generalizzato dell'area urbana di Bagni San Filippo e dell'aggregato di Pietrineri	√		√	
Potenziamento della struttura termale esistente				
Potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi	√			
Recupero dei manufatti residui del Podere Bollore			√	
Individuazione di zone a destinazione residenziale			√	
Realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici : il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco	√		√	
Adeguamento della rete di smaltimento dei reflui e realizzazione dell'impianto di depurazione				
Adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.		√		

Tabella di confronto delle strategie previste per l'UTOE 4 con gli **obiettivi per la distribuzione dei servizi e delle funzioni, delle risorse e delle opportunità** definiti dal PS.

La strategia generale definita dal RU per l'UTOE 4, *Bagni San Filippo e Pietrineri*, in attuazione di quanto disposto in sede di PS (NTA PS, art. 159.04), è incentrata sulla definizione di un modello organizzativo di stazione termale da realizzarsi attraverso la realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità, da insediarsi nel sito occupato dalle strutture dismesse dell'ex *Amiata Marmi*, al fine di creare una nuova centralità del centro abitato, attraverso interventi di nuova edificazione, la previsione di ampi spazi da destinare a attrezzature per il tempo libero e lo sport, la realizzazione di un sistema integrato di percorsi pedonali, la sistemazione dei parchi urbani del Fosso Bianco e della Grotta del Santo quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi.

Il RU distingue l'insieme delle azioni previste in relazione alla loro modalità di attuazione, prevedendo l'intervento diretto per gli interventi rivolti alla riqualificazione dell'abitato storico di Bagni San Filippo e facendo ricorso alla redazione del presente Piano Particolareggiato per gli interventi di recupero, riqualificazione ambientale e nuova edificazione localizzati nella restante parte dell'UTOE.

Il RU individua l'ambito territoriale da sottoporre a Piano Particolareggiato articolandolo in zone omogenee e definisce i parametri urbanistici per ciascuno degli interventi previsti (RU, NTA art. 81 e Tavola U3 – *Disciplina delle UTOE*).



Ambito territoriale sottoposto a Piano Particolareggiato: l'articolazione in Zone omogenee effettuata dal RU

In particolare, il RU individua:

- Zone di recupero e riorganizzazione dei tessuti urbanistici;
- Zone di nuova edificazione a destinazione residenziale;
- Zone per la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Zone per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- Zone per la realizzazione del parco 'Grotta del Santo';
- Zone di tutela e mantenimento delle caratteristiche di prevalente naturalità, ovvero delle attività agricole in atto.

Il Piano Particolareggiato ha acquisito l'articolazione in *Zone omogenee* così come definite dal Regolamento Urbanistico individuando, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione definiti all'art. 81 delle NTA del RU, specifici *Comparti urbanistici di attuazione* (cfr. Tav. 5 – *Zone omogenee e Comparti urbanistici*).

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

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

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.*

In corrispondenza delle Zone Fn (*Attrezzature di interesse generale di progetto*) perimetrato 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 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*.

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 (da realizzarsi contestualmente agli interventi relativi ai Comparti R1, F3, E4, E5)
- la realizzazione di un'area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper, localizzata all'innesto di Via del Bollore nella S.P. n. 61; le soluzioni progettuali per la sistemazione dell'area sono demandate alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica.
- la realizzazione del nuovo impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Bagni San Filippo
- il potenziamento della rete idrica di distribuzione con la sostituzione del tratto di tubatura (2Km circa) che dal serbatoio di Fosso al Lupo

Di seguito si riportano uno schema sintetico di confronto tra i contenuti del PS, del RU e del PP e una verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

PS art. 159	RU art. 81	PP
<p><i>Tessuti consolidati.</i> 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><i>Zone B</i> 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. 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><i>Zone B</i> 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. Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU per la Zona 'B*'</p>
<p>Tra le azioni specifiche, il PS prevede il potenziamento della struttura termale esistente.</p>	<p><i>Zona B1a</i> Il RU definisce i parametri dell'intervento da attuarsi con il PP (residenza con SUL massima mq 900)</p>	<p><i>Comparto E3</i> Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU</p>

	<p><i>Zona T1</i>                      Il RU consente interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva in ampliamento delle strutture termali esistenti, fino a un massimo di mq 250 di SUL</p>	<p>L'ambito è localizzato all'esterno del perimetro del PP</p>
<p><i>Aree di recupero.</i>                      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.                      La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;</p>	<p><i>Zona Rt2</i>                      Il RU individua il perimetro dell'area da sottoporre a recupero e riqualificazione.                      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, interrate o seminterrate, necessariamente contestuale e funzionale agli interventi di ripristino morfologico e ambientale di cui sopra.                      Il RU conferma i parametri funzionali e dimensionali disposti dal PS.</p>	<p><i>Comparto R1</i>                      Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU.</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><i>Zona Rt3</i>                      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><i>Comparto R2</i>                      Il PP acquisisce senza variazioni l'ambito territoriale e i parametri definiti dal RU</p>
<p><i>Aree di tutela e sviluppo urbano.</i>  <i>Zona di Vignone:</i>                      Il PS prevede la possibilità di attuare nuove volumetrie per una SUL massima ammissibile di mq 2.850 a destinazione residenziale.                      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</p>	<p><i>Zona C A</i>                      Il RU individua e perimetra uno specifico ambito destinato alla nuova edificazione a destinazione residenziale, confermando i dimensionamenti stabiliti dal PS.                      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</p>	<p>Il PP acquisisce senza variazioni il perimetro individuato dal PP, definendo due distinti Comparti urbanistici di attuazione (<i>Comparti E4 e E5</i>).                      Il PP opera una riduzione di circa il 27% dei dimensionamenti stabiliti dal PS, destinando mq 1.250 al Comparto E4 e mq 850 al Comparto E5, per un totale di mq 2.100.                      La definizione morfologica dell'ambito operata dal PP è caratterizzata dalla previsione della realizzazione di una fascia attrezzata che, sviluppandosi</p>

<p>morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale. In 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>urbanistico caratterizzato da una sostanziale regolarità di impianto, ove si preveda una definizione 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>parallelamente alla viabilità pubblica nella porzione del lotto che presenta maggiore pendenza, ricomprende un percorso pedonale e una fascia di verde pubblico minimamente attrezzata, con funzioni di schermatura dell'intervento edilizio rispetto alle visuali percepibili dalla via di Bollore, qualificandosi in senso di forte naturalità.</p>
	<p><i>Zona F</i> 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 arborei e arbustivi, al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.</li> </ul>	<p><i>Parco delle Sorgentelle</i> 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, sul versante nord della strada di Bollore (comparto F3), di uno spazio pubblico di relazione configurato quale spazio di riferimento per favorire la socializzazione e lo svolgimento di attività collettive quali fiere, manifestazioni, eventi culturali ed espositivi. Sul versante sud della strada il PP individua due distinti Comparti, posti a completamento della prevista espansione a destinazione residenziale. Nel primo, (Comparto F4), è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper. Nel secondo, (Comparto F5), è ammessa una SUL massima di mq 75 da destinare a attività correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio. Il PP prevede la realizzazione di un sistema di viabilità, sosta, percorsi e spazi aperti integrato con la fascia attrezzata prevista contestualmente agli interventi residenziali. La rimanente porzione di territorio non ricompresa all'interno dei Comparti è classificata dal PP, coerentemente con quanto disposto dal RU, all'interno delle</p>

		<i>Zone V (Aree verdi urbane)</i>
<p><i>Aree di tutela e sviluppo urbano. Pietrineri:</i> 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 la definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico, 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. Nella zona classificata C C, localizzata all'ingresso dell'abitato, il RU conferma i dimensionamenti del PS, mentre nella zona classificata C B 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 e E2</i>. Il PP opera una riduzione del 20% dei dimensionamenti stabiliti dal RU, destinando mq 1.440 al Comparto E1 e mq 240 al Comparto E2, per un totale di mq 1.680. Contestualmente agli interventi previsti per il Comparto E1, il PP prevede la realizzazione e cessione di una vasca di depurazione a ossidazione, da localizzarsi all'interno del Comparto F1, della capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente, e del tratto di fognatura pubblica di collegamento al Comparto.</p>
<p><i>Ambiti di pertinenza paesistica</i> Negli Ambiti di pertinenza paesistica 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> 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. 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,</p>	<p><i>Zone V</i> 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</p>

	nel rispetto delle condizioni previste dalle NTA.	di totale reversibilità o che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli. 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 realizzare gli impianti 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.	L'ambito è localizzato all'esterno del perimetro del PP
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 Bollore 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 un tratto di nuova viabilità alternativo alla via di Bollore e 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.</li> </ul>

**Verifica degli standard urbanistici**

<b>Comparto urbanistico di attuazione</b>	<b>Abitanti insediabili</b>	<b>Aree per parcheggi pubblici (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (m<sup>2</sup>)</b>
E1	39	-	-
E2	6	-	-
E3	24	62,5*	-
E4	34	100	350
E5	23	62,5*	-
F1	-	-	-
F2	-	-	3300*
F3	-	200	2600
F4	-	200	-
F5	-	75*	-
R2	10	-	-
<b>TOT</b>	<b>136</b>	<b>700 (5 m<sup>2</sup> per ab.)</b>	<b>6250 (45 m<sup>2</sup> per ab.)</b>

\*Aree private di uso pubblico.

## 5. NOTE SULLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE

Il Rapporto ambientale redatto in sede di RU contiene la Relazione sullo stato delle risorse (*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*, par. 4.1, pagg. da 66 a 95), effettuata sulla base dell'articolazione adottata nello Statuto del territorio del PS (*Documento di Piano*, Parte IV, Titoli da I a V, pagg. da 37 a 97). Per ciascuna delle risorse prese in considerazione sono riportate una sintesi sullo stato della risorsa, la descrizione delle eventuali criticità rilevate, la definizione degli obiettivi di tutela e valorizzazione e gli indicatori presi in considerazione ai fini dell'attività di valutazione.

Per quanto attiene al Piano Particolareggiato, l'attività di valutazione prende in considerazione gli aspetti direttamente pertinenti all'ambito territoriale oggetto degli interventi previsti, sulla base delle criticità rilevate in sede di RU e approfondite in sede di PP, sinteticamente descritte di seguito.

### Insedimenti urbani e viabilità

Il centro urbano di Bagni San Filippo presenta una situazione caratterizzata dalla sostanziale conservazione dell'impianto urbanistico dei tessuti storici. I tessuti urbani di costituzione recente, frutto della sovrapposizione di tipologie edilizie eterogenee a edifici isolati di formazione più antica, presentano modesta qualità architettonica e una sostanziale indifferenza in relazione al contesto paesistico.

La mancanza di una seppur minima struttura urbana e di un vero e proprio ordinamento urbanistico hanno determinato una dispersione dell'insediamento, che si presenta più accentuata nella Zona di Vignone, in parte ricompresa all'interno dell'ambito di attuazione del Piano Particolareggiato. Questo senso di marginalità e dispersione insediativa si rileva anche nel centro abitato di Pietrineri, già individuato dal PTC 2000 (e riconfermato dal PTC 2010) quale aggregato da riqualificare *in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo* (PTC, art. L8, comma 6).

Non sono presenti spazi di verde attrezzato e di relazione e attrezzature di interesse generale, fatta eccezione per la chiesa e le strutture sanitarie correlate all'attività termale.

La rete viaria presenta buoni livelli di funzionalità e manutenzione, mentre si registra la sostanziale assenza di spazi espressamente attrezzati per la sosta e di sistemazioni di supporto alla mobilità pedonale.

### Paesaggio. Qualità visiva e relazioni percettive

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

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

- la rilevanza dell'ambito territoriale in oggetto in relazione alle vedute percepibili dalla viabilità pubblica è limitata in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale;
- le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP non risultano visibili dalla viabilità pubblica;



- l'altimetria del terreno e la consistente presenza di vegetazione fanno sì che non esistano rapporti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le aree di espansione recente, ivi comprese le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP.

Percorrendo la via di Bollore si conferma quanto percepibile dall'esterno dell'insediamento: il contesto è caratterizzato dalla consistente presenza della vegetazione che limita le relazioni di intervisibilità tra le diverse zone e le visuali verso l'esterno, presentando una soluzione di continuità unicamente in corrispondenza della collinetta calcarea di Bollore, dominata dalla presenza dell'area dismessa.

La ricognizione effettuata all'interno dell'insediamento ha evidenziato una situazione caratterizzata dall'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati e dalla presenza di architetture di recente realizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto, aggravata fortemente dalla situazione in atto relativa alle strutture produttive dismesse dell'ex Amiata Marmi.

In generale, la situazione attuale presenta una sostanziale fragilità, determinata principalmente dalla compresenza, all'interno di un mosaico territoriale eterogeneo e frammentato, di elementi peculiari di elevato valore paesistico e ambientale e di situazioni di degrado e di scarsa integrazione con il contesto.

Le espansioni edilizie recenti, frutto della sovrapposizione di tipologie edilizie eterogenee a edifici isolati di formazione precedente, si caratterizzano per la sostanziale assenza di regole insediative capaci di generare un senso del luogo.

L'area produttiva dismessa, che per dimensione e localizzazione rappresenta l'elemento caratterizzante dell'intero ambito territoriale, può considerarsi in un certo senso 'emblematica' della situazione in atto; nel sito coesistono infatti elementi di forte degrado, determinati dalle profonde modifiche della morfologia originaria della collina calcarea e dalla presenza di capannoni fatiscenti, dei quali si conservano le strutture metalliche e porzioni delle murature di tamponamento, nonché elementi emergenti e caratterizzanti quali la peculiare conformazione geologica, la presenza di formazioni calcaree e di affioramenti di acque termali. La situazione è ulteriormente aggravata dalla presenza, sul versante opposto della via di Bollore, dei resti del Podere Bollore, interessato da fenomeni di dissesto e ormai ridotto a rudere.

### Qualità dell'aria

I dati riportati in sede di RU evidenziano una diffusione sensibilmente contenuta di inquinanti nell'atmosfera rispetto ai valori registrati nel Circondario e nella Provincia. Non sono presenti né previste nell'ambito territoriale in oggetto attività soggette ad autorizzazione per le emissioni.

L'ambito è caratterizzato da forte criticità dovuta alla presenza del fenomeno cosiddetto delle 'Puzzolaie', emissioni gassose naturali caratterizzate da elevati valori di concentrazione di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), con presenza di acido solfidrico (H<sub>2</sub>S) e Radon (Rn). Indagini condotte nell'area hanno evidenziato come le manifestazioni superficiali siano alimentate da una sorgente profonda di gas il quale, durante la risalita attraverso zone molto fratturate, interagisce con il serbatoio idrotermale di Bagni di S. Filippo, trovando poi sfogo in superficie.

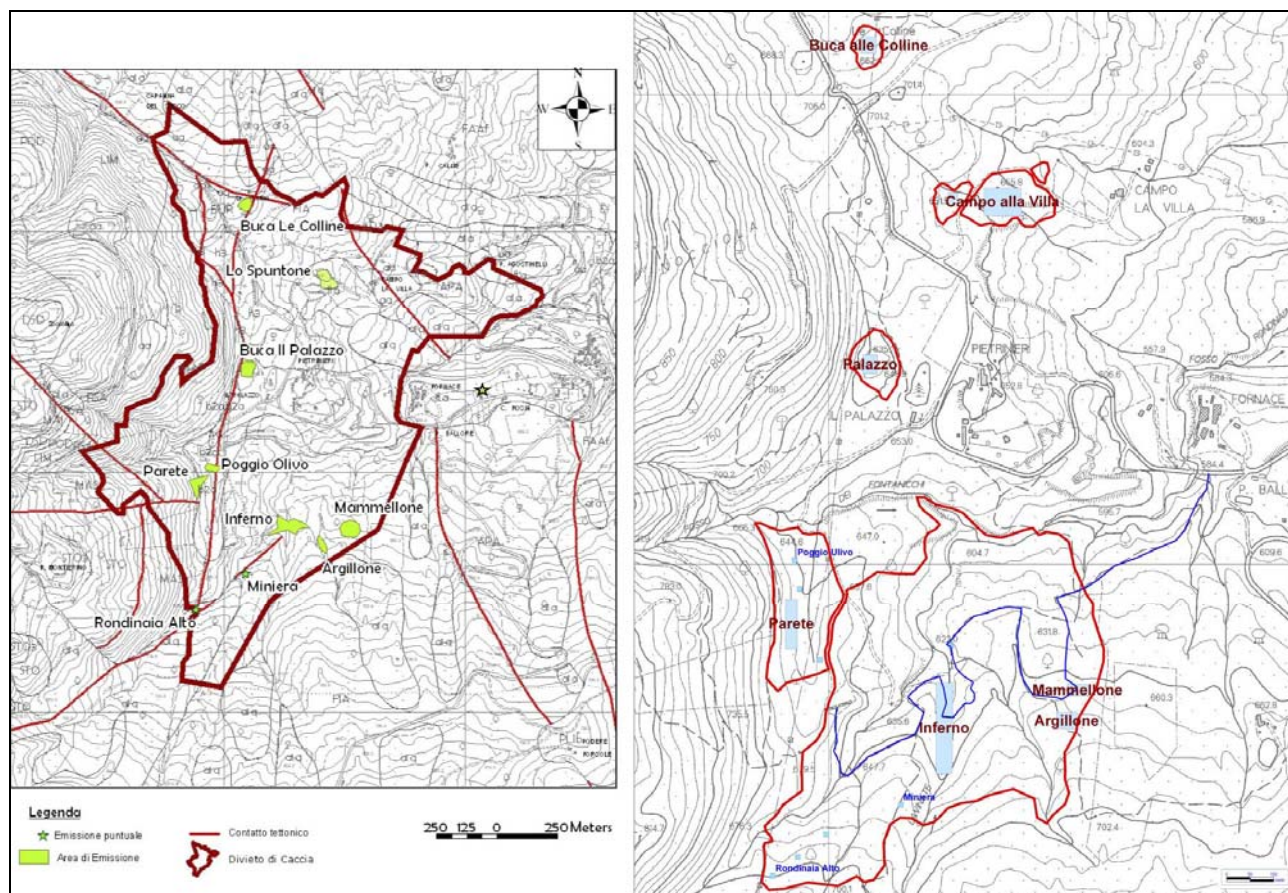
L'area è stata oggetto di numerosi studi, in particolare a seguito di un incidente mortale avvenuto nel novembre 2003. Un'indagine approfondita, condotta dal Dipartimento delle scienze della terra dell'Università degli studi di Firenze nel periodo 2005-2006 per conto della Protezione Civile della Regione Toscana, del Dipartimento della Protezione Civile Nazionale e del Comune di Castiglione d'Orcia, ha consentito di individuare e circoscrivere le aree a rischio. Successivamente, si è proceduto alla redazione e distribuzione di un libretto divulgativo contenente informazioni e linee guida sui rischi potenziali e alla realizzazione di un percorso, denominato *Turisti per CO<sub>2</sub>*, lungo il quale sono posizionati 10 pannelli esplicativi dei processi di formazione delle emissioni di CO<sub>2</sub> e dei possibili rischi per la salute, nonché delle norme comportamentali da seguire, arricchiti da

informazioni sulla geologia della zona, la fauna e la flora, le risorse minerarie locali, nell'ottica di consentire l'osservazione, in condizioni di sicurezza, di un fenomeno naturale altamente suggestivo. Nel luglio 2014, per conto dell'Unione dei Comuni dell'Amiata - Val d'Orcia, il Dipartimento delle scienze della terra ha effettuato nuove indagini (O. Vaselli, B. Nisi, *Relazione sul sopralluogo delle aree ad elevata emissione di CO<sub>2</sub> fra Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo*), finalizzate all'aggiornamento della situazione rilevata nello studio precedente, sia in relazione alla verifica dello stato evolutivo delle aree adiacenti alle principali emissioni puntuali, sia attraverso la quantificazione dell'emissione dei flussi di CO<sub>2</sub> e l'analisi della composizione chimica principale ed isotopica della CO<sub>2</sub> delle manifestazioni gassose e delle acque che insistono nella zona.

Sempre nel 2014, a seguito di fenomeni di fuoriuscita di acqua calda che hanno interessato alcune abitazioni dell'abitato di Bagni San Filippo, sono state adottate le seguenti misure:

- Ordinanza di inagibilità per le abitazioni, o parti di esse, interessate dal fenomeno.
- Predisposizione di informazioni e linee guida per la cittadinanza;
- Rilievi nelle abitazioni coinvolte;
- Attivazione di misure di monitoraggio;
- Realizzazione di fori di aerazione e installazione di misuratori nelle abitazioni coinvolte.

I risultati dei rilievi effettuati hanno evidenziato la presenza di concentrazioni di gas preoccupanti per la salute umana in associazione a spazi chiusi non ventilati e vani tecnici presenti nelle abitazioni campionate.



Ambito oggetto delle indagini e indicazione delle recinzioni che circondano le aree caratterizzate da emissioni a CO<sub>2</sub>.

(immagini tratte da O. Vaselli, B. Nisi, *Relazione sul sopralluogo delle aree ad elevata emissione di CO<sub>2</sub> fra Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo*, pagg. 5 e 6, luglio 2014)



### Acqua

Nel territorio comunale è localizzata la grande sorgente dell'Ermicciolo, importante punto di captazione che soddisfa le esigenze idriche di una consistente porzione della Provincia di Siena.

I dati forniti dal soggetto gestore, Acquedotto del Fiora spa, evidenziano una buona naturale disponibilità di risorsa ad uso potabile, atta a soddisfare ampiamente il fabbisogno idrico.

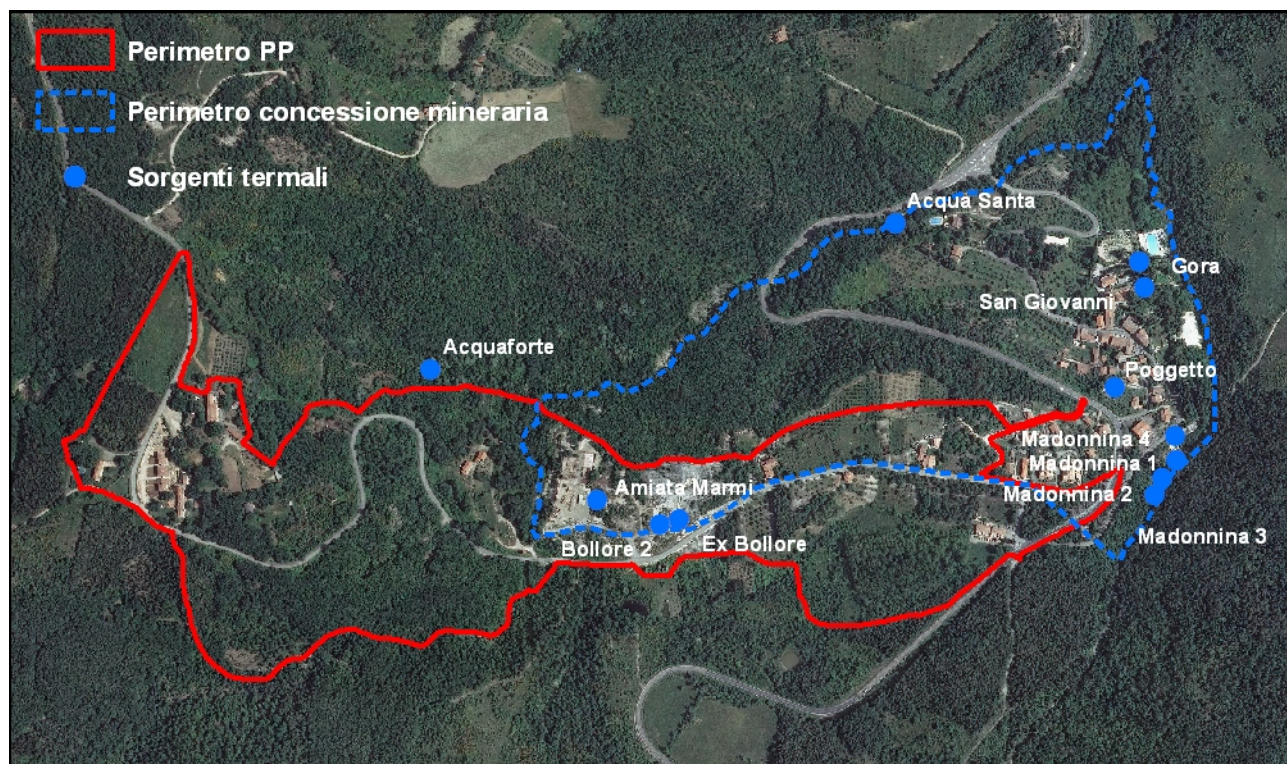
Il Rapporto ambientale redatto in sede di RU registra l'indisponibilità di dati specifici sulla qualità delle acque superficiali nel territorio comunale.

L'abitato di Bagni San Filippo risulta in connessione, dal punto di vista del ciclo delle acque, con il territorio del SIR 97, Crete dell'Orcia e del Formone, insistendo sul bacino idrografico del torrente Formone tramite due affluenti (Torrente Rondinaia e Fosso Bianco).

L'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza dell'acquifero termale. All'interno del perimetro di concessione sono presenti nove sorgenti termali principali, di cui attualmente solo una (Sorgente Poggetto) viene attualmente utilizzata dallo stabilimento termale. La portata complessiva è stimata in oltre 20 l/sec. Recenti studi condotti da S.Te.G.A. srl. per conto del concessionario hanno rilevato una portata complessiva superiore a 24 l/sec (settembre 2013).

Le indagini condotte successivamente al 2000 evidenziano un'alta variabilità nel tempo delle portate relative alle singole sorgenti. Tale variabilità appare connessa, al di là delle variazioni climatiche e, quindi, della ricarica dell'acquifero, con l'elevata capacità delle acque termali della zona di depositare Carbonato di Calcio sotto forma di Aragonite. Ciò determina evidentemente la progressiva occlusione delle fratture attraverso le quali le acque risalgono dal serbatoio, imponendo pertanto forti perdite di carico nel circuito artesiano, con conseguenti fenomeni di diminuzione della portata o cessazione della erogazione (S.Te.G.A. - *Relazione geologico-tecnica per la richiesta di rinnovo della concessione mineraria denominata "Bagni San Filippo"*, dicembre 2013).

In particolare, risultano localizzate all'interno del perimetro sottoposto a Piano Particolareggiato le sorgenti termali denominate *Amiata Marmi*, *Bollore 2* e *Ex Bollore*.



Localizzazione delle sorgenti termali e perimetro della concessione mineraria. Scala 1:10.000

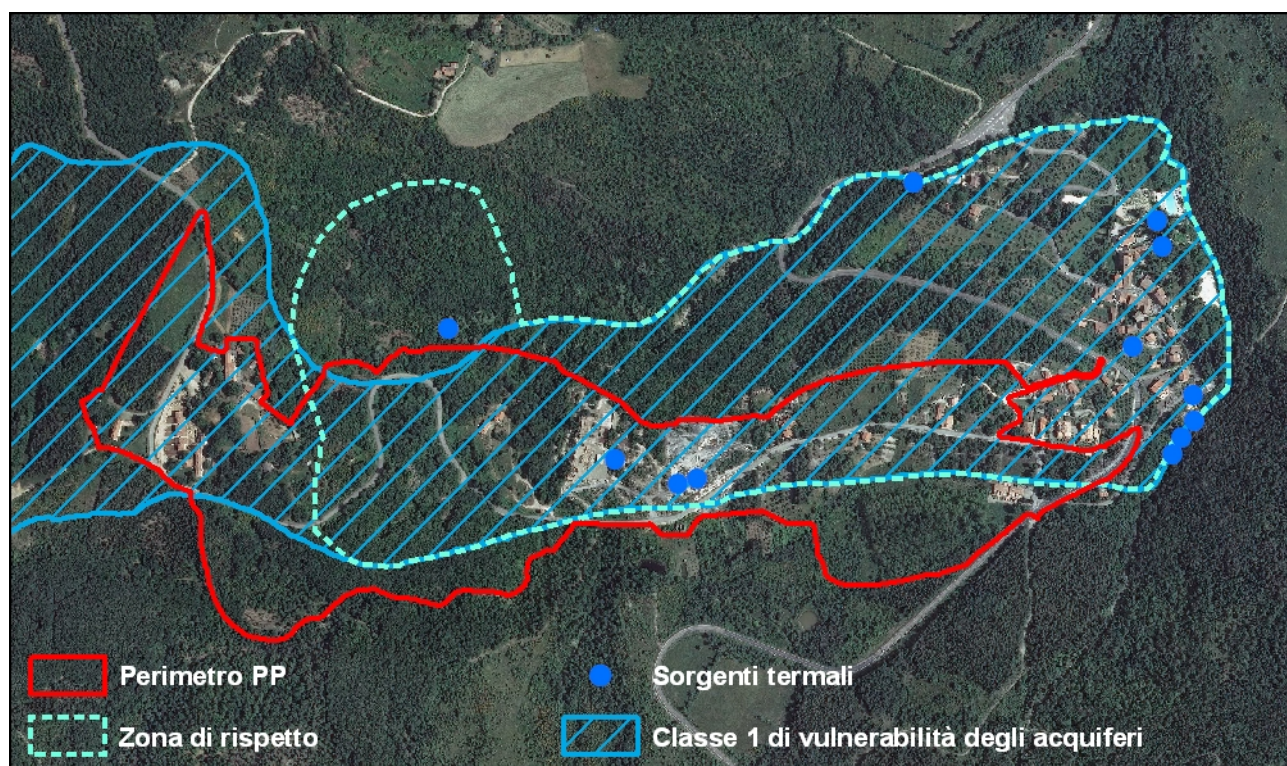


Lo studio citato rileva che la sorgente Ex Bollore, che nel 2008 appariva prosciugata, mostra la presenza di acqua che emerge attraverso 3 polle a una temperatura di 48,9 °C. La sorgente Bollore 2 risulta completamente asciutta. La sorgente Amiata Marmi presenta acque che sgorgano da diversi punti lungo il fronte travertinoso presente all'interno dell'ex area produttiva, raccogliendosi in una vasca naturale per poi disperdersi a ovest, per via della pendenza, verso il torrente Rondinaia. E' stata stimata una portata di circa 2-2,5 l/sec.

Per ciò che riguarda lo sfruttamento della risorsa termale, ai sensi della L.R. 38/2004 e del relativo Regolamento di attuazione, il Comune di Castiglione d'Orcia, operando al fine di una razionale utilizzazione della risorsa termale, vigilando sulla utilizzazione sostenibile e durevole in un quadro di complessiva tutela dell'assetto ambientale ed idrogeologico del proprio territorio e perseguendo al contempo lo sviluppo sostenibile, dal punto di vista sia economico sia sociale delle attività presenti, ha proceduto, nel novembre 2015, alla stipula di apposita convenzione con il soggetto concessionario. La concessione prevede, tra l'altro:

- l'applicazione, per i cittadini residenti nel Comune, di tariffe agevolate per i trattamenti termali-terapeutici e per l'ingresso alla piscina aperta al pubblico;
- l'impegno a garantire un afflusso idrico continuo e costante alla cosiddetta "Balena Bianca";
- l'impegno a somministrare ad un eventuale unico altro soggetto una quota parte dell'acqua termale disponibile;
- la possibilità di avviare, all'interno del perimetro di concessione, lavori di nuova ricerca e captazione, previo l'espletamento delle necessarie procedure autorizzative previste dalla normativa regionale, in caso la portata complessiva, utile ai fini termali, sia inferiore a 15 l/sec.

Si rileva che il PP non ha diretta competenza nè contiene disposizioni in merito all'utilizzo della risorsa termale.



Zona di rispetto delle sorgenti e aree classificate in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi dal PTCP . Scala 1:10.000

L'ambito territoriale sottoposto a PP, con esclusione del centro abitato di Pietrineri, risulta interamente ricompreso in Zona di Protezione (ZP).

L'acquifero superficiale dei depositi travertinosi di Bagni San Filippo, caratterizzato da scarsa capacità di opporre resistenza all'infiltrazione e dalla propagazione di inquinanti, presenta un grado di vulnerabilità intrinseca estremamente elevato. In questa zona è estremamente elevata anche la vulnerabilità dell'acquifero profondo, per la presenza di fratture con emanazioni gassose.

Gran parte dell'area sottoposta a PP è classificata come *Area sensibile di Classe 1* di cui all'art. 10.1.2 della disciplina del PTCP.

### Suolo

Relativamente alla risorsa suolo l'attività di valutazione svolta ha riguardato l'analisi e la verifica degli studi geologici e idraulici effettuati dal RU. La trattazione delle problematiche legate alla prevenzione dei rischi territoriali è oggetto della *Relazione geologica di fattibilità*, parte integrante della documentazione costitutiva del Piano Particolareggiato, alla quale si rimanda.

Si rileva la situazione presente nell'area dismessa dell'ex Amiata marmi, interessata da consistenti opere di sbancamento e dall'accumulo di materiale detritico derivante dalle lavorazioni, che hanno determinato modifiche alla permeabilità del suolo e al sistema naturale del deflusso delle acque, nonché situazioni di instabilità potenziale nel versante ovest del comparto.

### Reti infrastrutturali

Il Rapporto ambientale redatto in sede di RU ha messo in evidenza lo stato attuale di sostanziale inadeguatezza degli standard di efficienza relativi alla rete acquedottistica e l'assenza di sistemi di depurazione e comunque di adeguati sistemi di trattamento dei reflui nel territorio comunale.

Per ciò che riguarda in particolare l'ambito territoriale sottoposto a PP, le valutazioni hanno evidenziato una carenza nella condotta di distribuzione, dovuta alla ridotta sezione delle tubature, nonché una grave insufficienza in relazione al trattamento dei reflui. E' presente un unico impianto di depurazione, di recente realizzazione, che assolve il carico relativo al centro urbano di Pietrineri. Nel centro abitato di Bagni San Filippo non sono presenti impianti di trattamento e attualmente la rete fognaria termina in uno scarico a cielo aperto di capacità stimata in circa 150 abitanti equivalenti.

Relativamente all'approvvigionamento idrico, si rileva che le problematiche rilevate sono state definitivamente risolte con la sostituzione, effettuata da Acquedotto del Fiora spa, del tratto di condotta di distribuzione dal serbatoio di Fosso al Lupo all'abitato di Bagni San Filippo.

Permangono, invece, le problematiche relative al sistema di smaltimento dei reflui. Stante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio dell'abitato di San Filippo, attualmente non è ammessa la realizzazione di nuovi allacci alla fognatura esistente.

## 6. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DEGLI AMBITI INTERESSATI DAL PIANO

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

La quasi totalità del territorio comunale, ivi compreso l'ambito sottoposto a Piano Particolareggiato, è qualificata come Area Protetta di Interesse Locale (ANPIL).

L'ambito territoriale in oggetto risulta ricompreso all'interno dell'Ambito 17, *Val d'Orcia e Val d'Asso*, individuato dal PIT e dell'Unità di Paesaggio n.16, *Monte Amiata Senese* individuata dal PTCP.

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

Il Sottosistema C3 è costituito dalla parte più estrema del territorio comunale, compresa tra le pendici del Poggio Zoccolino ed il corso del Torrente Formone e ricomprende al suo interno i centri abitati di Bagni San Filippo e Pietrineri.

La storia di questa parte di territorio è stata caratterizzata, nel corso dei secoli, dalla presenza delle acque termali, dal loro deposito e dalla loro utilizzazione. Lo sfruttamento delle acque è documentato già in epoca imperiale romana, presumibilmente nell'area storica dell'abitato ed in quella denominata Vignone; il centro di Pietrineri si è costituito invece in epoca recente, come testimoniato nella mappa del catasto Leopoldino del 1823, dove risulta presente il solo Podere Casanuova, ancora esistente.

Il Piano Strutturale ha individuato una specifica UTOE (UTOE 4, *Bagni San Filippo e Pietrineri*) che ricomprende in un unico tema urbanistico il centro storico e i tessuti urbani di recente formazione di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa 'ex Amiata Marmi', l'Insediamento di Pietrineri, il cui elemento fisico comune e di connessione è costituito dalla strada di collegamento tra Bagni San Filippo e Campiglia d'Orcia, e le aree rurali circostanti gli insediamenti, costituite da ampie zone prevalentemente boscate e da terreni agricoli marginali, solo in parte utilizzati, tipici del frazionamento periurbano e caratterizzati da tessitura agraria a maglia fitta.

La porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato ricomprende interamente il settore occidentale dell'UTOE 4, Bagni San Filippo e Pietrineri, individuata dal PS, costituito da una fascia di territorio che si estende per circa 1200 metri lungo la via del Bollone, che collega i centri abitati di Bagni San Filippo e Pietrineri, superando un dislivello totale di oltre 100 metri tra le zone di Vignone (547 mt s.l.m.) e Pietrineri (657 mt s.l.m.).

L'ambito è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'area dismessa dell'ex Amiata Marmi, che costituisce un elemento di forte degrado a causa della presenza di capannoni fatiscenti, dei quali sono rimaste le strutture metalliche e porzioni delle murature di tamponamento, e delle modificazioni determinate dall'attività estrattiva e di lavorazione, che hanno alterato profondamente la morfologia originaria della collina calcarea. Quest'ultima si caratterizza per la presenza di concrezioni calcaree e di rada vegetazione arbustiva costituendo il principale elemento emergente e caratterizzante del sito.

Un altro elemento emergente è presentato dalla cava di travertino, oggi dismessa, ricavata lungo il salto di quota dello zoccolo roccioso su cui è impostato il nucleo abitato di Pietrineri e visibile dalla strada.



Costituisce un elemento notevole il sito del Romitorio intitolato a San Filippo Benizi (la '*Grotta del Santo*'), localizzato sul versante a valle della via di Bollore a breve distanza dall'area occupata dalle strutture dell'ex Amiata marmi.

Per una descrizione di dettaglio delle aree ricomprese all'interno del perimetro del PP, si rimanda a quanto riportato nel par. 2, *Analisi del contesto paesistico*, della Relazione tecnica illustrativa ricompresa nella documentazione del Piano.

Nell'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato in oggetto sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice: il PIT riporta l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo nell'*Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del codice, risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico*, con denominazione *Localita' Fosso Bianco, frazione Bagni San Filippo, sita nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia*, (ID 9052582). L'ambito ricomprende tutti gli interventi, con esclusione di quelli localizzati nell'abitato di Pietrineri (Comparti E1, E2 e F1).
- Aree tutelate per legge:
  - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art.142, c.1, lett. c) del Codice: il vincolo, determinato dalla presenza del Fosso Rondinaia, interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici F2 - *Parco 'Grotta Del Santo'*, R1 - *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'* e R2 - *Recupero dell'ex 'Podere Bollore'*.
  - Territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art.142, c.1, lett. g) del Codice: il vincolo interessa gli interventi relativi ai Comparti urbanistici F2 - *Parco 'Grotta Del Santo'*, R1 - *Recupero dell'ex 'Amiata Marmi'*, E3 - *Vignone*, E4 - *Sorgentelle 1*, E5 - *Sorgentelle 2*, e F4 - *Area attrezzata per la sosta dei camper*.

L'ambito territoriale interessato dal PP non risulta ricompreso all'interno di SIR 97, *Crete dell'Orcia e del Formone*; si rileva tuttavia che l'abitato di Bagni S. Filippo risulta in stretta connessione con il SIR, insistendo sul bacino idrografico del torrente Formone tramite gli affluenti Rondinaia e Fosso Bianco.

## 7. CONSULTAZIONI

### 7.1 Contributi pervenuti

Le consultazioni avviate contestualmente alla presente procedura di VAS costituiscono la fase conclusiva di un'attività che si è avviata in occasione della redazione del Piano Strutturale e che ha visto nella partecipazione un momento essenziale per l'elaborazione dei propri contenuti. D'altra parte, il ricorso a un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione delle strategie previste per la stazione termale di Bagni San Filippo, già delineato in sede di PS, nasce appunto dalla opportunità di articolare in un numero maggiore di 'passaggi' l'attività di valutazione, consentendo un controllo maggiore dell'attività progettuale alle diverse scale, finalizzato al raggiungimento di soluzioni sostenibili e condivise.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D. Lgs. 152/2006 l'Autorità competente, in collaborazione con l'Autorità procedente, ha individuato, quali *soggetti competenti in materia ambientale* ai quali trasmettere la documentazione relativa al procedimento di VAS, nelle fasi previste, per acquisirne il parere:

- Regione Toscana – Direzione generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Provincia di Siena – Lavori pubblici, Difesa del suolo, Assetto del Territorio;
- Provincia di Siena – Settore Politiche Ambientali;
- Comunità Montana Amiata Senese;
- Comunità Montana Amiata Senese - 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 - Siena;
- A.R.P.A.T. – Siena;
- ASL 7 – Abbadia San Salvatore;
- Legambiente Firenze;
- W.W.F. Delegazione Toscana;
- Italia Nostra.

I contributi pervenuti evidenziano quindi la necessità di approfondire alcuni aspetti che già erano stati rilevati all'interno della procedura di VAS condotta in sede di RU. In particolare, questi aspetti, che hanno rappresentato i temi principali presi in considerazione al fine della redazione del presente Rapporto ambientale, sono riassumibili nei seguenti:

- necessità di elaborare un'ipotesi progettuale non invasiva e compatibile con il contesto, di alto valore paesistico e ambientale;
- presa d'atto delle problematiche già rilevate in sede di RU in relazione all'inadeguatezza della rete di distribuzione idrica e di smaltimento dei reflui e conseguente necessità di ricorrere a misure di compensazione;
- necessità di definire modalità di attuazione degli interventi in coerenza con le potenziali criticità rilevate in relazione al rischio idrogeologico;
- necessità di definire modalità di attuazione degli interventi in coerenza con le potenziali criticità rilevate in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi;
- necessità di operare una verifica di coerenza degli interventi previsti con i contenuti del PTCP vigente.

Nelle tabelle seguenti è riportata una sintesi dei contributi pervenuti e del modo in cui sono stati presi in considerazione nella definizione dei contenuti del PP e del presente Rapporto ambientale.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Sienambiente spa	29.06.2012	Si fa presente che la realizzazione degli interventi previsti potrà determinare un incremento di produzione di rifiuti urbani e speciali; pertanto, la gestione dei rifiuti speciali dovrà fare riferimento in particolare al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali da attività produttive, commerciali e di servizi. Per quanto attiene i rifiuti urbani prodotti da utenze domestiche non si ravvisano particolari problematiche.
La potenziale produzione di rifiuti speciali è limitata all'insediamento dell'attività ricettiva prevista in relazione agli interventi di cui al Comparto R1. Non si ravvisano problematiche circa l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta in relazione all'attuale strutturazione del servizio.		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena	13.07.2012	Il contributo fornisce indicazioni riguardo alle normative vigenti relativamente alle materie di competenza.
Il PP ha effettuato le indagini geologico-tecniche di supporto alle previsioni urbanistiche in accordo con le normative vigenti.		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Autorità Idrica Toscana, C.T. n.6 'Ombrone'	18.07.2012	Si rileva che sul territorio in oggetto non sono presenti sistemi di trattamento appropriati in relazione agli scarichi fognari e pertanto gli interventi previsti saranno necessariamente condizionati alla preventiva realizzazione di tali impianti, ovvero alla contestuale dotazione di impianti di depurazione autonomi.
Il PP prevede il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a servizio dell'abitato di Pietrineri, contestualmente agli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale previsti per il Comparto E1. Stante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio dell'abitato di San Filippo, l'attuazione degli interventi è subordinata alla contestuale dotazione di impianti di depurazione autonomi.		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Regione Toscana. Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari	26.07.2012	Il contributo fornisce specifiche indicazioni finalizzate a una maggiore completezza e esaustività dei contenuti del Rapporto Ambientale in relazione a ulteriori requisiti rispetto a quanto specificato nell'Allegato 2 della L.R. 10/2010.
<p>Il Rapporto ambientale acquisisce il contributo regionale, riportando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, condotta in relazione alle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali, attraverso l'individuazione, la descrizione e la quantificazione dei potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente alla attuazione di detti interventi sul territorio (par. 7);</li> <li>- una descrizione sintetica delle alternative prese in considerazione in fase di definizione della disciplina attuativa relativa alle previsioni del PP (par. 9);</li> <li>- la definizione di specifiche misure di attenuazione e di compensazione ambientale (par. 8);</li> <li>- una sintesi dei contributi pervenuti e del modo in cui sono stati presi in considerazione nella definizione dei contenuti del PP e del presente Rapporto ambientale (par. 6).</li> </ul>		

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.	19.07.2012	Trasmissione di contributo al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale. Il documento contiene indicazioni riguardo ai contenuti da comprendere nel Rapporto in relazione al patrimonio culturale e alla definizione degli indicatori ambientali, degli obiettivi, delle azioni e dell'attività di monitoraggio.
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto	20.07.2012	Si rileva che il territorio interessato dal PP è attualmente oggetto di procedimento di <i>dichiarazione di notevole interesse pubblico</i> e che il concretizzarsi della procedura di vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/04 è da ritenersi imminente; pertanto, si ritiene necessario il ricorso alla procedura di VAS, ribadendo la necessità 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.
<p>Il PP ha effettuato studi specifici in relazione ai vincoli paesaggistici e al patrimonio culturale; le risultanze di tali attività sono riportate nel documento <i>Analisi del contesto paesistico e studio dei coni visuali</i>, che costituisce allegato alla <i>Relazione tecnica illustrativa</i> di corredo alla documentazione del PP.</p>		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Telecom Italia spa	31.07.2012	Si rileva, in merito alla possibilità di allacciamento alle infrastrutture telefoniche degli insediamenti previsti dal Piano Particolareggiato, la necessità di procedere ad una analisi di dettaglio, su base cartografica, della nuova configurazione che la porzione di territorio interessata verrà ad assumere, alla luce dell'architettura di rete telefonica attualmente esistente.
ARPAT di Siena	03.08.2012	Si rileva, all'interno del <i>Documento preliminare</i> inviato la mancanza di informazioni relative ai possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del PP in esame. Tale mancanza non consente, in questa fase delle valutazioni, di apportare, per quanto di competenza, un contributo alla definizione degli impatti ambientali da ritenersi più significativi, con le relative, eventuali, misure di mitigazione, da includere nel Rapporto ambientale.
<p>I contributi fanno riferimento a informazioni non ancora approfondite nella fase preliminare della valutazione. In particolare, si chiarisce che il presente documento contiene la valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, condotta in relazione alle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali, attraverso l'individuazione, la descrizione e la quantificazione dei potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente alla attuazione di detti interventi sul territorio (par. 7).</p>		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Terna Rete Italia spa	02.08.2012	Si esprime parere favorevole in relazione alla compatibilità degli interventi previsti rispetto all'elettrodotto Torrenieri-Chianciano, anche nell'eventualità della necessità di allacciamento alla rete di alta tensione.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
<p>Provincia di Siena, Settore politiche ambientali</p>	<p>03.08.2012</p>	<p>Si prende atto della stretta connessione, dal punto di vista del ciclo delle acque, tra l'abitato di Bagni S. Filippo ed il SIR <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i>, pertanto 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, anche al fine dimostrare l'assenza di effetti sul SIR; nell'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, nonché la qualità delle acque dei corpi riceventi, con particolare attenzione a quelli compresi all'interno del SIR.</p> <p>Inoltre, il documento contiene in allegato il parere della U.O. Assetto del Territorio, elaborato in forma di contributo, che evidenzia i seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. verificare l'eventuale necessità di provvedere all'avvio della procedura di VIA;</li> <li>2. necessità di recepire quanto disciplinato dagli art.li 13 e 13.13 del PTC vigente;</li> <li>3. necessità di recepire quanto disciplinato dagli art.li 13.16, 13.18 e 13.21 della disciplina del PTC vigente;</li> <li>4. necessità di recepire quanto disciplinato dagli art.li 10, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, della disciplina del PTC vigente;</li> <li>5. necessità di recepire quanto disciplinato dall'art. 10.1.2 (Aree sensibili di classe 1) del PTC 2010 e di effettuare, relativamente all'eventualità di prevedere la realizzazione di volumetrie interrate, una valutazione di fattibilità in funzione della profondità della soggiacenza della falda tenendo conto della perimetrazione della classe 1.</li> </ol>
<p>Per quanto espresso rispetto a potenziali effetti cumulativi sul sistema di smaltimento dei reflui in relazione ai carichi urbanistici previsti, il PP, in mancanza della preventiva soluzione delle attuali problematiche di deficit depurativo attraverso la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Bagni San Filippo, prevede l'obbligo, per i nuovi insediamenti, di dotazione di impianti di depurazione autonomi, vietando espressamente il ricorso al Fosso Bianco quale corpo recettore dei reflui prodotti da tali impianti.</p> <p>Per quanto espresso dalla U.O. Assetto del Territorio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In relazione a quanto disposto dalle normative vigenti in materia di VIA, ricadono fra i progetti sottoposti a procedura di valutazione di cui al comma 4 dell'art. 43 della L.R. 10/2010 le strutture ricettive per le quali sia previsto un numero di posti letto superiore a 150. Il PP stabilisce tale quantità quale limite per le previsioni relative al Comparto R1, <i>ex area produttiva 'Amiata marmi'</i>. Si rileva, inoltre, che a fronte della SUL prevista a fini ricettivi (mq 2.900) e degli attuali standard previsti per le strutture legate al termalismo è ragionevole ipotizzare, in fase esecutiva, la realizzazione di un quantitativo di posti letto certamente inferiore a tale limite.</li> <li>2. La verifica di coerenza delle previsioni contenute nel PP con la disciplina paesistica di cui all'art. 13 del PTCP vigente è riportata nel par. 4.2 del presente documento.</li> <li>3. Il PS e il RU riconoscono il valore storico e paesistico della strada comunale (via di Bollore) che attraversa l'ambito territoriale interessato dal PP. Non sono previsti interventi di modifica del tracciato e della sede stradale. Il PP prevede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento della zona di Vignone con il sito del Romitorio di San Filippo. Il percorso si sviluppa lungo la strada, utilizzando il sedime esistente. E' prevista l'integrazione della vegetazione già presente lungo il percorso tramite la piantumazione di essenze analoghe. Il PP persegue l'obiettivo generale di migliorare l'accessibilità e la pubblica fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di un progetto integrato del sistema del verde e degli spazi aperti quale elemento connettivo dell'ambito in oggetto. Non è prevista la realizzazione di muri, recinzioni o altri elementi di limitazione della libera circolazione. Il PP ha effettuato studi specifici in relazione alla tutela delle visuali; le risultanze di tale attività sono riportate nel documento <i>Analisi del contesto paesistico e studio dei coni visuali</i>, che costituisce allegato alla <i>Relazione tecnica illustrativa</i></li> </ol>		

di corredo alla documentazione del PP.

4. La valutazione dei potenziali impatti sulle risorse essenziali derivanti dall'attuazione del PP è oggetto del par. 7 del presente documento. Per ciò che riguarda nello specifico la disciplina statutaria del PTCP vigente:

**10.1 Acqua**

Il RU ha effettuato le verifiche relative alla disponibilità della risorsa in relazione all'entità degli interventi previsti. Il PP prevede: l'adeguamento della rete di distribuzione; l'obbligo, per i nuovi insediamenti, di dotarsi di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile e di impianti per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi compatibili con quanto disposto dalle normative vigenti in materia.

In relazione alla tutela degli acquiferi dall'inquinamento, il PP recepisce le disposizioni di cui all'art.10.1.2 del PTCP e definisce specifiche misure di mitigazione, riportate nel par. 9 del presente documento. In particolare, il PP vieta espressamente la realizzazione di volumi interrati o seminterrati.

**10.2 Aria**

Il RU ha rilevato che la diffusione di inquinanti nell'atmosfera risulta sensibilmente contenuta in relazione ai valori registrati nel Circondario e nella Provincia. Il PP non prevede interventi suscettibili di generare impatti significativi in relazione alle emissioni di inquinanti in atmosfera.

**10.3 Energia**

Il PP prevede, per le nuove costruzioni, il raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica. Viste le caratteristiche degli interventi e le vigenti normative in materia di risparmio energetico, i potenziali impatti sulla risorsa energia sono da considerarsi ragionevolmente trascurabili.

**10.4 Rifiuti**

Si ribadisce quanto espresso nel par. 6 del presente documento in relazione al contributo inviato da Sienambiente spa.

**10.5 Biodiversità**

Il PS definisce specifici indirizzi in relazione al rafforzamento della rete ecologica territoriale e alla tutela della biodiversità vegetale e faunistica. Il RU assume la definizione delle *Invarianti strutturali* individuate dal PS in relazione alla risorsa *Territorio rurale* e acquisisce i criteri di utilizzo e i limiti alla trasformabilità definiti per ciascuna invariante agli articoli da 67 a 75 delle NTA del PS. Tutte le attività di trasformazione sono subordinate al rispetto delle *prestazioni non negoziabili* ivi contenute e dovranno comunque assicurare il miglioramento o al più il mantenimento dei livelli prestazionali esistenti relativamente a ciascuna delle invarianti eventualmente interessate.

La verifica dei potenziali impatti e la definizione di misure di compensazione in relazione all'interessamento di aree a prevalente naturalità in conseguenza agli interventi previsti dal PP è trattata ai par. 7 e 8 del presente documento.

**10.6 Suolo**

Il PP limita allo stretto necessario le opere di infrastrutturazione da prevedersi contestualmente agli interventi di nuova edificazione, indirizzando la progettazione della viabilità e delle aree di sosta verso soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
ARPAT di Siena	03.08.2012	Si rileva, all'interno del <i>Documento preliminare</i> inviato la mancanza di informazioni relative ai possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del PP in esame. Tale mancanza non consente, in questa fase delle valutazioni, di apportare, per quanto di competenza, un contributo alla definizione degli impatti ambientali da ritenersi più significativi, con le relative, eventuali, misure di mitigazione, da includere nel Rapporto ambientale.

La valutazione dei potenziali effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PP è oggetto del par. 7 del presente documento, che è trasmesso ai sensi delle normative vigenti agli Enti competenti per acquisirne il contributo.



ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Bacino Regionale Ombrone	03.08.2012	Si rileva che alcune delle dieci aree d'intervento ricadono in aree perimetrare PIME, PIE, PFE, PFME dal PAI Ombrone e pertanto dovranno essere definite condizioni di attuazione in coerenza con le disposizioni di cui alle norme di PAI. Per le altre aree non perimetrare si deve tener conto di quanto richiamato agli artt. 18 e 19 dalle norme di Piano.
Il PP contiene le risultanze delle indagini effettuate e definisce la fattibilità degli interventi in accordo con le normative vigenti (cfr. <i>Relazione geologica e Carta della Fattibilità</i> di corredo alla documentazione del PP).		
ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Autorità Idrica Toscana, C.T. n.6 'Ombrone'	23.08.2012	Si riporta quanto calcolato dal Gestore, Acquedotto del Fiora spa, per quanto attiene alle forniture idriche previste in relazione agli interventi da realizzarsi attraverso il PP. Da tali calcoli si evince che le attuali tubazioni permettono di fornire le dotazioni calcolate, in aggiunta a quelle già esistenti. Si ritiene comunque necessario provvedere all'efficientamento della rete idrica come riportato nella nota di protocollo tra AIT (ex A.ATO), Acquedotto del Fiora e Comune di Castiglione d'Orcia, per garantire le attuali dotazioni anche alle altre località posizionate a valle di quella in oggetto. Si ribadisce inoltre la necessità che le nuove infrastrutture si dotino di un proprio serbatoio di accumulo, adeguato alle portate richieste.
Acquedotto del Fiora spa	15.01.2013	Per quanto riguarda la rete acquedottistica, il Gestore ribadisce quanto già espresso nel precedente contributo, precisando che è stata prevista, con tempistiche ancora non prefissate, la sostituzione di circa 2.000 metri di condotta di distribuzione in Loc. Bagni San Filippo. Inoltre, l'utenza a destinazione turistico-ricettiva, prevista nel comparto R1, dovrà essere dotata di lente tarata, graduata sul numero di abitanti equivalenti dichiarati. Per quanto riguarda la rete fognaria e il trattamento dei reflui, il Gestore segnala che l'impianto esistente in loc. Pietrineri, di cui è previsto il potenziamento, non risulta ancora acquisito dall'Amministrazione pubblica e chiarisce che l'impianto, al momento della richiesta di presa in carico, dovrà risultare debitamente autorizzato e perfettamente funzionante. Si ribadisce infine che, vista l'assenza di impianti di depurazione a Bagni San Filippo, gli interventi previsti potranno essere autorizzati unicamente qualora prevedano sistemi di trattamento autonomi, da realizzare e far autorizzare secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
Autorità Idrica Toscana, C.T. n.6 'Ombrone'	21.01.2013	Per quanto riguarda la rete acquedottistica, si ribadisce quanto già espresso dal Gestore Acquedotto del Fiora spa

La valutazione analitica delle problematiche relative all'efficienza della rete di distribuzione idrica e al deficit depurativo rappresenta la conclusione di un'attività avviata in sede di RU e condotta congiuntamente dall'Ufficio Tecnico comunale, dai progettisti del Piano e dai tecnici dell'Acquedotto del Fiora. Tale processo ha consentito di individuare le priorità e programmare gli interventi necessari in funzione delle risorse disponibili per il breve periodo.

Il PP riporta nelle NTA (art. 6.08) le disposizioni indicate dal soggetto gestore:

- installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile di capacità non inferiore a 500 litri per unità abitativa realizzata;
- messa in opera, con esclusione dei Comparti E1 – *Pietrineri 1* e E2 – *Pietrineri 2*, di sistemi di trattamento primario e secondario 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.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana - Firenze	08.11.2013	L'Ufficio, in relazione al quesito espresso dall'Amministrazione in merito alla presenza di un'area a potenziale archeologico in zona Vignone, già individuata dal PS, fornisce un contributo in merito alla formazione della disciplina in relazione agli interventi previsti per il Comparto F3, che risulta all'interno di tale area.

Il PP recepisce il contributo, introducendo nelle NTA il seguente art. 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. 4, *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.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Genio Civile di Siena	08.11.2013	Richiesta di approfondimenti in relazione a alcune imprecisioni rilevate in relazione a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interessamento degli interventi di cui al Comparto R1 di aree classificate PFME e PIE dal PAI;</li> <li>- verifica di coerenza degli interventi di cui al Comparto R2 in relazione al parere già espresso nella nota del 27.02.2013;</li> <li>- richiesta di chiarimenti in merito ad alcune incongruenze rilevate nella Carta della Fattibilità.</li> </ul>

A seguito di incontro con i tecnici dell'Ufficio:

- si è chiarito che gli interventi previsti nel Comparto R1 nelle zone perimetrate dal PAI sono coerenti con quanto previsto dalla disciplina relativa;
- si è chiarito che gli interventi previsti nel Comparto R2 sono coerenti con quanto espresso nella nota del 27.02.2013;
- si è proceduto a aggiornare la Carta della fattibilità secondo le indicazioni ricevute.

ENTE	DATA Prot.	SINTESI DEI CONTENUTI
Acquedotto del Fiora spa	01.04.2014	Relativamente all'approvvigionamento idrico, si informa che i lavori relativi alla sostituzione della condotta di distribuzione a servizio degli insediamenti è stato inserito nel Piano degli Investimenti. Si ribadisce che la realizzazione di tali interventi è condizione necessaria per la possibilità di nuovi allacci allarete idrica. Preso atto dei calcoli effettuati dal PP in relazione al carico

		potenziale sulla pubblica fognatura, si ribadisce che nuovi allacci sono ammessi esclusivamente in seguito alla messa in funzione del nuovo impianto di depurazione.
<p>Relativamente all'approvvigionamento idrico, si rileva che le problematiche rilevate sono state definitivamente risolte con la sostituzione, effettuata da Acquedotto del Fiora spa, del tratto di condotta di distribuzione dal serbatoio di Fosso al Lupo all'abitato di Bagni San Filippo.</p> <p>Permangono, invece, le problematiche relative al sistema di smaltimento dei reflui. Stante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio dell'abitato di San Filippo, attualmente non è ammessa la realizzazione di nuovi allacci alla fognatura esistente.</p> <p>Il PP vincola la realizzazione degli interventi previsti, con esclusione dei Comparti E1 e E2, alla dotazione di impianti di depurazione autonomi.</p>		

## 7.2 Conferenza di servizi

Ai sensi di quanto previsto all'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT, la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici è stata condotta in sede di Conferenza dei servizi.

A seguito di una prima convocazione, in data 6 novembre 2014, la Conferenza ha ritenuto di dover sospendere l'attività di verifica, al fine di aggiornare e integrare la documentazione del PP in relazione a:

- presa d'atto del configurarsi di potenziali incoerenze con la disciplina degli strumenti urbanistici comunali in relazione ad alcuni interventi previsti dal PP;
- necessità di una maggiore definizione degli interventi di recupero dell'area dismessa 'Ex Amiata Marmi', ritenuta fondamentale per la riqualificazione paesaggistica dell'area nonché per la verifica della sostenibilità complessiva dell'intervento.

Successivamente, la Conferenza, riunitasi in data 30 luglio 2015, si è espressa positivamente in relazione al rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ponendo a riguardo delle specifiche condizioni. Una sintesi dei contenuti di tali condizioni e delle modalità con le quali queste sono state acquisite dal PP è riportata nello schema seguente:

1. Necessità, in riferimento agli interventi previsti nel Comparto R1 <i>ex area produttiva Amiata Marmi</i> , di rimandare ogni verifica di compatibilità paesaggistica al previsto Piano Attuativo di recupero.	La disposizione non prevede modifiche alla documentazione del PP
2. Necessità di progettare lo spazio pubblico di cui al Comparto F3 attraverso un attento studio della morfologia del terreno evitando la realizzazione di spazi geometricamente definiti, livellamenti o sbancamenti, adottando soluzioni che valorizzino la peculiarità geologica dell'ambito.	Il PP dispone che 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 (NTA, art. 8.03).
3. Necessità di ricollocare la zona di sosta camper in aderenza al Comparto F5.	Il PP ha ricollocato il Comparto F4 nella parte interna della zona di Vignone, in un ambito contiguo ai Comparti E3 e F5. L'ambito dove era stato

	precedentemente prevista la realizzazione dell'area di sosta è stata riclassificata come Zona V, Aree verdi urbane.
4. Necessità di limitare, nella zona di Vignone, lo sviluppo e la dimensione della viabilità di penetrazione e d'accesso previste.	Il sistema della viabilità e della sosta nella zona di Vignone è stato completamente rivisto, anche in conseguenza della ricollocazione dell'area di sosta camper di cui al precedente punto 3, operando una consistente riduzione dimensionale e ricollocando i parcheggi previsti nella parte interna dei comparti.
5. Necessità di prevedere, nella zona di Vignone, una diversa localizzazione dei parcheggi, ove possibile accorpandoli e/o collocandoli non sul filo stradale ma all'interno delle previsioni edificatorie in modo da ridurre l'impatto visivo.	
6. Necessità di ridurre le dimensioni volumetriche complessive previste per le aree localizzate a sud della via di Bollore, limitando l'edificazione ai 4 edifici previsti nei Comparti E4 e E5, limitrofi agli edifici esistenti, e lasciando pertanto non edificata e a verde la restante area e il comparto F3.	Il PP ha stralciato il comparto F3 (mq 125 di SUL), riclassificando l'area in parte come Zona E, <i>Aree agricole di pertinenza dei centri urbani</i> e in parte come Zona V, <i>Aree verdi urbane</i> . E' stata operata, come disposto, una riduzione volumetrica delle previsioni di cui al Comparto E4, stabilendo una SUL massima pari a mq 1.250 a fronte dei mq 1.955 previsti precedentemente.
7. Riguardo alle previsioni di cui ai Comparti E1 e E2, non ricompresi all'interno dell'area vincolata, si rileva che scelte troppo impegnative dal punto di vista volumetrico e localizzativo potrebbero alterare il delicato equilibrio paesaggistico dell'area e compromettere la valorizzazione e la gestione del sito.	In assenza di indicazioni specifiche, si è ritenuto di operare una riduzione del 20% della SUL prevista, che corrisponde alla riduzione effettuata in relazione alla zona di Vignone nel suo complesso. Anche in questo caso, le soluzioni planivolumetriche sono state riconfigurate al fine di ricollocare le aree di sosta nella parte interna dei Comparti.

Una ulteriore descrizione delle modifiche apportate al PP in conseguenza del recepimento delle condizioni dettate in sede di Conferenza e, più in generale, delle considerazioni emerse durante lo svolgimento dei lavori, è riportata nel Par. 10, *Sintesi delle alternative considerate*.

## 8. VALUTAZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEGLI EFFETTI ATTESI

Il presente capitolo riporta sinteticamente gli esiti dell'attività di valutazione degli effetti ambientali attesi, condotta in relazione alle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali, attraverso l'individuazione, la descrizione e la quantificazione dei potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente all'attuazione di detti interventi sul territorio.

La valutazione è stata condotta sulla base delle valutazioni già effettuate dal RU e ne costituisce un approfondimento in relazione al grado di maggior dettaglio rappresentato dal PP. In questo senso, la valutazione prende in considerazione le risorse direttamente coinvolte dall'attuazione degli interventi previsti in relazione alle criticità rilevate, secondo lo schema seguente:

Risorse	Componenti	Criticità
Insediamenti	Stato di conservazione dei tessuti urbani	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sostanziale assenza di un'organizzazione urbanistica definita, che determina un senso di marginalità e dispersione insediativa.</li> <li>- Presenza delle strutture produttive dismesse relative all' ex 'Amiata marmi'.</li> <li>- Presenza dei resti, ridotti a rudere, dell'ex Podere Bollore.</li> </ul>
	Standard urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assenza di parcheggi pubblici e di percorsi di collegamento pedonale definiti.</li> <li>- Assenza di attrezzature di interesse generale e di spazi di verde attrezzato e di relazione.</li> </ul>
Paesaggio	Patrimonio culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scarsa valorizzazione dei beni presenti.</li> <li>- Interessamento di beni paesaggistici di cui all'art. 142, lett. c) e g) del D. lgs. 42/2004.</li> <li>- Interessamento di un ambito ove sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004 (<i>località Fosso Bianco, frazione Bagni San Filippo, sita nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, ID 9052582</i>)</li> </ul>
	Qualità visiva e relazioni percettive	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualità visiva, così come percepibile dall'interno dell'insediamento, è caratterizzata dall'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati, dalla presenza delle strutture produttive dismesse relative all'ex 'Amiata marmi' e di architetture di recente realizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto. Tali elementi, unitamente alla eterogeneità e peculiarità del mosaico territoriale, di elevato valore paesistico e ambientale, conferiscono fragilità al contesto a fronte dell'entità degli interventi previsti, comunque rilevante in relazione alle dimensioni degli insediamenti esistenti.</li> <li>- Non si evidenziano particolari criticità in relazione alla potenziale incidenza sulla qualità visiva alla scala territoriale. In ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, l'ambito territoriale interessato dal PP non presenta rilevanza dal punto di vista dei coni visuali principali così come percepibili dall'esterno dell'insediamento.</li> </ul>
Aria	Qualità dell'aria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ambito è caratterizzato da forte criticità dovuta alla presenza di fenomeni di emissioni gassose naturali caratterizzate da elevati valori di concentrazione di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), con presenza di acido solfidrico (H<sub>2</sub>S) e Radon (Rn), con potenziali rischi per la salute umana.</li> </ul>

Acqua	Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costituisce un elemento di criticità l'assenza di sistemi di depurazione a servizio del centro abitato di Bagni San Filippo, anche in relazione alla sua connessione, dal punto di vista del ciclo delle acque, con il territorio del SIR 97, <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i>, insistendo sul bacino idrografico del torrente Formone tramite due affluenti (Torrente Rondinaia e Fosso Bianco).</li> <li>- L'ambito territoriale presenta un grado di vulnerabilità intrinseca estremamente elevato.</li> <li>- L'ambito ricade in gran parte in area sensibile di classe 1 di cui all'art. 10.1.2 della Disciplina del PTCP.</li> </ul>
Suolo	Consumo di suolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trasformazione di suolo inedificato.</li> <li>- Incremento dei livelli di impermeabilizzazione.</li> </ul>
Reti infrastrutturali	Stato di efficienza	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio dell'abitato di San Filippo, non è ammessa la realizzazione di nuovi allacci alla fognatura esistente.</li> </ul>

Di seguito si riporta una sintesi schematica delle risultanze delle verifiche effettuate ai fini dell'individuazione dei potenziali effetti significativi, positivi e negativi, derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PP, presi in considerazione sia singolarmente che nel loro insieme, in relazione alla potenziale incidenza rispetto alle criticità rilevate per ciascuna delle componenti prese in considerazione nella valutazione.

<b>Risorsa: INSEDIAMENTI</b>		
<b>Componente: STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziali effetti</b>
Presenza delle strutture produttive dismesse relative all' ex 'Amiata marmi'.	<b>R1</b>	Effetto sicuramente positivo. L'intervento prevede il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area, attraverso un progetto di ripristino paesistico e morfologico dell'ambito territoriale, profondamente degradato e alterato dall'attività produttiva, oggi dismessa, di lavorazione del travertino.
Presenza dei resti, ridotti a rudere, dell'ex Podere Bollore.	<b>R2</b>	Effetto sicuramente positivo. L'intervento prevede il recupero dei manufatti esistenti, attualmente in stato di abbandono, nel rispetto dei parametri dimensionali e dei caratteri tipologici e architettonici del manufatto originario, al fine di realizzare una unità abitativa.
Sostanziale assenza di un'organizzazione urbanistica definita, che determina un senso di marginalità e dispersione insediativa.	<b>TUTTI</b>	Effetto potenzialmente positivo. Il PP assume quale obiettivo generale la definizione di un nuovo modello organizzativo della piccola stazione termale di Bagni San Filippo, ampliandone l'ambito territoriale di riferimento attraverso la ricomposizione di quegli <i>episodi</i> di carattere naturalistico e antropico presenti nel territorio, rinnovando i legami strutturali tra le sue diverse parti ed arricchendolo funzionalmente. Per la definizione delle soluzioni progettuali il PP ha assunto quale tema principale il superamento dell'attuale senso di marginalità e dispersione insediativa che caratterizzano il sito, operando in termini di ripristino e rafforzamento delle relazioni esistenti.



<b>Risorsa: INSEDIAMENTI</b>		
<b>Componente: STANDARD URBANISTICI</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziati effetti</b>
Assenza di parcheggi pubblici e di percorsi di collegamento pedonale definiti.	<b>TUTTI</b>	Effetto sicuramente positivo. L'insieme degli interventi previsti dal PP concorre, in maniera differenziata, a definire un sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate alla socializzazione e allo svago, articolato lungo la viabilità principale che, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento di un carattere di forte naturalità. Il PP prevede, a potenziamento delle infrastrutture per la sosta, la realizzazione di un sistema di aree a servizio dei nuovi insediamenti e di un'area attrezzata per la sosta dei camper.
Assenza di attrezzature di interesse generale e di spazi di verde attrezzato e di relazione.		

<b>Risorsa: PAESAGGIO</b>		
<b>Componente: PATRIMONIO CULTURALE</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziati effetti</b>
Scarsa valorizzazione dei beni presenti.	<b>TUTTI</b>	Effetto sicuramente positivo. Le previsioni del PP costituiscono il completamento di una strategia di valorizzazione dei beni storici, paesistici e ambientali presenti nel sito. Il PP approfondisce le conoscenze relative agli elementi costitutivi del paesaggio prevedendo specifici interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze paesaggistiche presenti: la valorizzazione del sito del Romitorio di San Filippo; la ricostituzione morfologica della collinetta calcarea di Bollore; la bonifica e rinaturalizzazione di un tratto di sponda del fosso Rondinaia; interventi di integrazione della vegetazione forestale e di oliveti esistenti. Le azioni previste sono limitate alla sistemazione degli spazi aperti e 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. In particolare, il progetto di sistemazione del sito che ospita l'oratorio intitolato a San Filippo Benizi (la 'Grotta del Santo'), costituisce uno degli elementi qualificanti del disegno generale del sistema degli spazi di relazione previsto dal PP.
Interessamento di un ambito ove sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004		

		all'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT. Una sintesi dei contenuti emersi in sede di conferenza, dei relativi indirizzi e prescrizioni e delle modalità con cui queste sono state acquisite dal progetto di PP è riportata al Par. 7 del presente documento.
Interessamento di ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004.	<b>F2, R1, R2</b>	Effetto potenzialmente positivo. Gli interventi previsti non prevedono azioni in contrasto con le prescrizioni di cui all'Allegato 8B del PIT. In particolare, nell'ambito degli interventi previsti per il Comparto R1, finalizzati al ripristino paesistico e morfologico dell'ambito territoriale, il PP prevede, nella fascia disposta lungo il Fosso Rondinaia, caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti delle lavorazioni e di terreno di riporto, la valorizzazione delle relazioni percettive con il contesto fluviale e la piena rinaturalizzazione del declivio attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente.
Interessamento di ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004.	<b>E3, E4, E5, F2, F4, R1</b>	Effetto negativo non significativo. La ricognizione effettuata in relazione alle verifiche di coerenza con la disciplina paesistica del PIT non ha evidenziato, per gli ambiti interessati dal vincolo, la potenziale insorgenza di effetti significativi sull'integrità delle aree boscate presenti. L'attuazione degli interventi relativi ai Comparti E3, E5, F2 e R1 non determina la trasformazione di aree coperte da vegetazione forestale. Si rilevano, invece, effetti negativi in termini di riduzione in relazione all'attuazione degli interventi relativi ai Comparti E4 e F4. La soluzione progettuale elaborata dal PP per il Comparto E4 è indirizzata a coniugare le esigenze di 'ricucitura' urbana del complesso edilizio esistente nell'area limitrofa con la necessità preservare per quanto possibile l'area boscata in termini di conformazione e consistenza, limitando al minimo indispensabile gli abbattimenti, attraverso la localizzazione dei nuovi manufatti edilizi principalmente nelle aree che sono risultate sostanzialmente prive di alberature. Riguardo agli interventi previsti per il Comparto F4, limitati alla realizzazione delle dotazioni minime necessarie a consentire la sosta dei camper, si ritiene che tale destinazione rappresenti un utilizzo sostenibile del sito, nell'ottica della valorizzazione e di una corretta fruizione delle risorse naturalistiche presenti. Il PP prevede l'applicazione di una disciplina differenziata di gestione delle aree boscate presenti all'interno dei Comparti di attuazione, individuando: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree ove favorire lo sviluppo della vegetazione forestale;</li> <li>- Aree a prevalente naturalità da integrare con interventi di piantumazione di essenze arboree autoctone;</li> <li>- Aree a prevalente naturalità oggetto di sistemazioni finalizzate alla loro fruizione sostenibile;</li> <li>- Aree da sistemare a prato alberato con</li> </ul>

		<p>mantenimento delle alberature presenti; L'applicazione di tale disciplina, unitamente alle previsioni relative alla realizzazione di fasce alberate di protezione, assicura il conseguimento di un saldo complessivo positivo in relazione alla consistenza della vegetazione arborea presente all'interno dell'ambito.</p>
--	--	--

<b>Risorsa: PAESAGGIO</b>		
<b>Componente: QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziali effetti</b>
<p>Situazione di sostanziale fragilità, determinata principalmente dalla compresenza, all'interno di un mosaico territoriale eterogeneo e frammentato, di elementi peculiari di elevato valore paesistico e ambientale e di situazioni di degrado e di scarsa integrazione con il contesto.</p>	<p><b>TUTTI</b></p>	<p>Effetto incerto. Gli interventi previsti, per le caratteristiche dimensionali comunque consistenti in relazione agli insediamenti esistenti, sono suscettibili di incidere sulla qualità visiva e le relazioni percettive. Gli studi specifici effettuati consentono di limitare alla scala degli interventi la significatività dei potenziali effetti, escludendo ripercussioni alla scala territoriale. Si rileva, inoltre, che anche all'interno dell'insediamento il contesto si presenta caratterizzato dalla consistente presenza della vegetazione che limita le relazioni di intervisibilità tra le diverse zone e le visuali verso l'esterno, presentando una soluzione di continuità unicamente in corrispondenza della collinetta calcarea di Bollore, dominata dalla presenza dell'area dismessa. Conseguentemente, il segno positivo o negativo di tali effetti appare determinato in maniera significativa dalle modalità di attuazione e esecuzione dei singoli interventi previsti. Il PP prevede il completo recupero delle aree dismesse e assume quale obiettivo generale la riproposizione di un modello abitativo a densità ridotta caratterizzato dalla ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante e finalizzato a conseguire un disegno compiuto degli insediamenti superando l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale. Le scelte operate dal PP per la definizione morfologica dei singoli interventi 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. Le problematiche relative alla intrinseca fragilità dell'ambito interessato dal PP sono state affrontate anche in sede di Conferenza di servizi, che ha definito in merito specifici indirizzi e prescrizioni. Una descrizione sintetica dell'iter progettuale che ha determinato le scelte relative all'assetto planivolumetrico e ai rapporti con il contesto paesistico degli interventi previsti è riportata al Par. 10 del presente documento.</p>

<b>Risorsa: ARIA</b>		
<b>Componente: QUALITA' DELL'ARIA</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziali effetti</b>
L'ambito è caratterizzato da forte criticità dovuta alla presenza di fenomeni di emissioni gassose naturali con elevati valori di concentrazione di anidride carbonica (CO <sub>2</sub> ), con presenza di acido solfidrico (H <sub>2</sub> S) e Radon (Rn), con conseguente rischio potenziale per la salute umana.	<b>TUTTI</b>	<p>Effetto potenzialmente negativo.</p> <p>Stante la fragilità dell'ambito nel suo complesso, i numerosi rilievi effettuati nel tempo hanno consentito di individuare e circoscrivere le aree di emanazione gassosa e le principali emissioni puntuali.</p> <p>In ragione della maggiore pesantezza della CO<sub>2</sub> e del H<sub>2</sub>S rispetto all'aria, concentrazioni nocive per la salute sono state rilevate in corrispondenza di depressioni del terreno, di vani interrati o vani chiusi non ventilati.</p> <p>Le indagini più recenti, effettuate contestualmente alla richiesta di rinnovo della concessione per l'utilizzo della risorsa termale, rivelano la presenza di fratture (<i>fissure ridge</i>) e piccole cavità in corrispondenza del Comparto F3 e nella collina calcarea di Bollore, nelle vicinanze del Comparto R1.</p> <p>Data la natura del fenomeno, i potenziali rischi sono correlati principalmente alla fase esecutiva degli interventi, in particolare per quanto riguarda eventuali opere di movimento terra e/o di scavo.</p>

<b>Risorsa: ACQUA</b>		
<b>Componente: VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI ALL'INQUINAMENTO</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziali effetti</b>
Costituisce un elemento di criticità l'assenza di sistemi di depurazione a servizio del centro abitato di Bagni San Filippo, anche in relazione alla sua connessione, dal punto di vista del ciclo delle acque, con il territorio del SIR 97.	<b>E3, E4, E5 F4, F5, R1, R2</b>	<p>Effetto potenzialmente negativo.</p> <p>Stante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio dell'abitato di San Filippo, attualmente non è ammessa la realizzazione di nuovi allacci alla fognatura esistente. Si rileva che tale misura di salvaguardia, che vincola la realizzazione degli interventi alla contestuale dotazione di impianti di depurazione autonomi, si configura di fatto quale misura di mitigazione finalizzata a non determinare aggravii rispetto alla situazione in atto.</p>
L'ambito territoriale presenta un grado di vulnerabilità intrinseca estremamente elevato.	<b>TUTTI esclusi E1, F4, F5</b>	<p>Effetto potenzialmente negativo.</p> <p>Il PP recepisce le disposizioni di cui all'art.10.1.2 della Disciplina del PTCP.</p> <p>Il PP non prevede interventi in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.</p>
L'ambito ricade in gran parte in area sensibile di classe 1 di cui all'art. 10.1.2 della Disciplina del PTCP.	<b>TUTTI esclusi F4, F5</b>	<p>I potenziali rischi sono correlati principalmente alla fase esecutiva degli interventi, in particolare per quanto riguarda eventuali opere di movimento terra e/o di scavo.</p> <p>Costituisce un elemento aggravante l'assenza di sistemi di depurazione a servizio del centro abitato di Bagni San Filippo</p>

<b>Risorsa: SUOLO</b>		
<b>Componente: CONSUMO DI SUOLO</b>		
<b>Criticità rilevate</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Potenziali effetti</b>
Trasformazione di suolo inedificato	<b>TUTTI</b>	<p>Effetto negativo non significativo. Gli interventi previsti comportano la trasformazione di suolo inedificato e un conseguente incremento dei livelli di impermeabilizzazione. Si ritiene che tali effetti possano essere ragionevolmente quantificati come non significativi, anche se certamente non trascurabili, sulla base delle seguenti considerazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PP, per la definizione morfologica degli interventi, affronta 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, attraverso la riproposizione di un modello abitativo a densità ridotta, caratterizzato dalla ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante e finalizzato a conseguire un disegno compiuto degli insediamenti, superando l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale. In questo senso, le previsioni edificatorie risultano opportunamente distribuite sul territorio, al fine di evitare situazioni puntuali caratterizzate da alti livelli di impermeabilizzazione dei suoli.</li> <li>- Gli ambiti di intervento e, in particolare, le porzioni di essi destinate alla nuova edificazione, sono costituite in gran parte da terreni agricoli marginali sostanzialmente inutilizzati a fini produttivi.</li> <li>- Il PP indirizza tutti gli interventi trasformazioni al rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, evitando opere di sbancamento e livellamento e limitando allo stretto necessario le opere di infrastrutturazione, prediligendo soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione.</li> </ul>
Incremento dei livelli di impermeabilizzazione		

In estrema sintesi, le risultanze della valutazione sono riportate nello schema seguente:

<b>INSEDIAMENTI</b> Stato di conservazione dei tessuti urbani Standard urbanistici	Effetto positivo
<b>PAESAGGIO</b> Patrimonio culturale Qualità visiva e relazioni percettive	Effetto potenzialmente negativo
<b>ARIA</b> Qualità dell'aria	Effetto potenzialmente negativo
<b>ACQUA</b> Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento	Effetto potenzialmente negativo
<b>SUOLO</b> Consumo di suolo	Effetto negativo non significativo

Dalle risultanze della valutazione degli effetti attesi emerge un quadro generale che è riassumibile nel modo seguente: da un lato, l'insieme degli interventi previsti dal PP incide positivamente (e questa, d'altra parte, rappresenta la sua ragion d'essere) sulla qualità globale dell'insediamento, dall'altro gli stessi interventi, in ragione della complessità dell'ambito e delle sue fragilità 'intrinseche', sono suscettibili di ingenerare effetti potenzialmente negativi in relazione alle criticità rilevate.

La valutazione evidenzia, tuttavia, a fronte della natura e delle caratteristiche di tali criticità, il PP non prefigura azioni di per sé negative sulle risorse considerate e che le potenziali incidenze sono determinate in modo significativo dalle modalità di attuazione e di esecuzione degli interventi previsti e dalla definizione di idonee misure finalizzate al contenimento dei potenziali effetti negativi previsti.

In questo senso, l'intero processo progettuale, che ha visto nel confronto un momento essenziale per l'elaborazione dei propri contenuti, si è sviluppato nell'ottica che le scelte localizzative, la programmazione degli interventi, le modalità di attuazione, il dettaglio delle soluzioni progettuali e, in ultima analisi, la loro concretizzazione sul territorio siano determinanti, per la rilevanza che assumono in termini strategici e dimensionali in relazione al contesto territoriale di riferimento, rispetto alla qualità e quantità degli effetti che potranno generare.

Le risultanze degli approfondimenti delle valutazioni effettuate ai vari livelli della pianificazione e il contestuale confronto con gli Enti competenti, in particolare, per quanto riguarda gli aspetti relativi al paesaggio, in sede di Conferenza di servizi, hanno indirizzato le scelte verso la ricerca della massima sostenibilità, attraverso il progressivo 'affinamento' delle proposte progettuali elaborate e la definizione di specifiche disposizioni finalizzate al contenimento dei potenziali impatti rilevati in sede di valutazione.



## 9. MISURE DI ATTENUAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Il Rapporto ambientale, in relazione alle risultanze emerse dall'attività di valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, definisce specifiche misure di attenuazione e di compensazione ambientale.

E' possibile distinguere *misure di attenuazione* in senso lato, volte a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere gli impatti negativi sulle risorse interessate e *misure compensative stricto sensu*, cioè misure indipendenti dalle azioni di progetto, intese a compensare i potenziali effetti negativi che possano insorgere a causa del piano o progetto.

La potenziale efficacia di tali misure è valutata in relazione alla potenzialità di agire positivamente in modo più o meno incisivo sulle risorse coinvolte, da valutarsi in relazione ai seguenti parametri di riferimento, ordinati in senso decrescente:

- 5 Migliorare gli standard quantitativi e qualitativi delle risorse interessate;
- 4 Evitare impatti alla fonte;
- 3 Ridurre impatti alla fonte;
- 2 Minimizzare gli impatti sulle risorse;
- 1 Minimizzare impatti presso chi li subisce.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica delle misure definite a fronte delle criticità rilevate relativamente a ciascuna delle risorse coinvolte.

### Paesaggio

Le problematiche connesse alla corretta integrazione degli interventi previsti con il contesto paesistico hanno rappresentato certamente l'aspetto maggiormente rilevante di tutto il processo di formazione del PP. La definizione stessa delle soluzioni progettuali adottate, in termini dimensionali, localizzativi, morfologici e di modalità di attuazione e esecuzione, frutto di un confronto con gli Enti competenti prolungato nel tempo e concretizzatosi 'formalmente' con la definizione di specifiche disposizioni in sede di Conferenza di servizi, trova la sua origine nell'obiettivo di coniugare le aspettative di riqualificazione, sviluppo e valorizzazione con le esigenze derivanti dalla consapevolezza di operare in un ambito di elevato valore paesistico e ambientale, caratterizzato da forte complessità e dalla presenza di elementi di fragilità intrinseca.

Coerentemente, il PP ha assunto quali indirizzi 'metaprogettuali':

- l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesaggistiche presenti;
- il mantenimento del mosaico territoriale esistente e il rafforzamento dei suoi elementi costitutivi;
- il ripristino dei caratteri e dei valori paesaggistici, attraverso il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico caratterizzante, emergente o sostanziale;
- la ricerca di una forte integrazione degli interventi previsti con il sistema del verde.

La successiva definizione dell'insieme dei contenuti e delle disposizioni, sia di carattere generale che specifiche in relazione alla morfologia e alle dotazioni territoriali previste per i singoli interventi, trova origine nella ricerca del massimo contenimento dei potenziali effetti negativi sulla risorsa e nella definizione di azioni potenzialmente suscettibili di migliorarne gli standard qualitativi.

In particolare, le disposizioni generali di indirizzo per la progettazione esecutiva assumono la valenza di misure di attenuazione finalizzate a ridurre (o evitare) gli impatti alla fonte o comunque a minimizzare gli impatti sulla risorsa:

- realizzazione di specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, attraverso la valutazione delle reciproche relazioni funzionali e visive e la conseguente

- definizione di idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante, escludendo la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- 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;
  - tutela della naturalità dei luoghi e 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;
  - limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione della viabilità e delle aree di sosta, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;
  - rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando le opere di sbancamento e livellamento;
  - 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.

Lo schema seguente riporta un elenco delle misure specifiche definite dal PP e finalizzate a contenere gli impatti sulla risorsa, ordinate in riferimento alla loro presunta efficacia.

<b>Misure di attenuazione</b>	<b>Interventi coinvolti</b>	<b>Efficacia presunta</b>
individuazione di aree ove favorire lo sviluppo naturale della vegetazione forestale	<b>E1, E3</b>	5
individuazione di aree ove prevedere il mantenimento delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze autoctone ovvero con specie già presenti nell'ambito	<b>E1, E2, E4</b>	5
mantenimento degli oliveti esistenti e individuazione di aree ove prevedere la piantumazione di nuovi esemplari	<b>E3</b>	5
ripristino paesistico e ambientale della sponda del torrente Rondinaia, attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di eventuale integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente	<b>R1</b>	5
tutela e valorizzazione delle emergenze geologiche presenti attraverso la loro integrazione al progetto generale	<b>R1, F3</b>	4
realizzazione della viabilità pedonale e carrabile e dei parcheggi con fondo semipermeabile	<b>TUTTI</b>	3
costituzione di fasce alberate lungo la viabilità, con funzioni di schermatura degli interventi edilizi	<b>E1, E2, E3, E4, E5</b>	2

### Aria

L'approccio alle problematiche connesse alla presenza di emissioni gassose potenzialmente nocive per la salute è affrontato dal PP nell'ottica di coniugare le imprescindibili esigenze di sicurezza con l'opportunità di portare a conoscenza e di valorizzare un fenomeno naturale peculiare e altamente suggestivo. In questo senso, il progetto si inserisce all'interno di una strategia generale già avviata dall'Amministrazione comunale, di concerto con gli altri Enti competenti, che ha visto l'attuazione di campagne di indagine e monitoraggio, che hanno consentito di individuare e circoscrivere le principali fonti di emissione, nonché la realizzazione di uno specifico percorso tematico (*Turisti per CO<sub>2</sub>*).

Il PP prevede la tutela e la valorizzazione delle emergenze geologiche presenti all'interno dei Comparti R1 e F3, attraverso la realizzazione di minimi interventi di sistemazione che ne consentano una fruizione sicura e sostenibile e attribuendo alle stesse un ruolo centrale nella definizione progettuale degli interventi previsti.

Al fine di evitare potenziali impatti negativi alla fonte, il PP dispone:

- la predisposizione di specifiche indagini finalizzate all'individuazione delle emergenze geologiche presenti;
- la tutela assoluta delle emergenze geologiche individuate;
- il divieto, esteso all'intero ambito di PP, di realizzare nuove volumetrie interrato o seminterrate;
- il rispetto, esteso all'intero ambito di PP, della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra, escludendo livellamenti e sbancamenti che possano determinare modifiche significative della morfologia del terreno.

### Acqua

Al fine di prevenire il rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti, il PP dispone le seguenti misure:

- divieto, esteso all'intero ambito di PP, di realizzare nuove volumetrie interrato o seminterrate;
- rispetto, esteso all'intero ambito di PP, della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra, escludendo livellamenti e sbancamenti che possano determinare modifiche significative della morfologia del terreno.
- obbligo di 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;

### Suolo

Al fine di limitare gli effetti negativi derivanti dalla trasformazione di suolo in edificato e dal conseguente incremento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli, il PP dispone le seguenti misure:

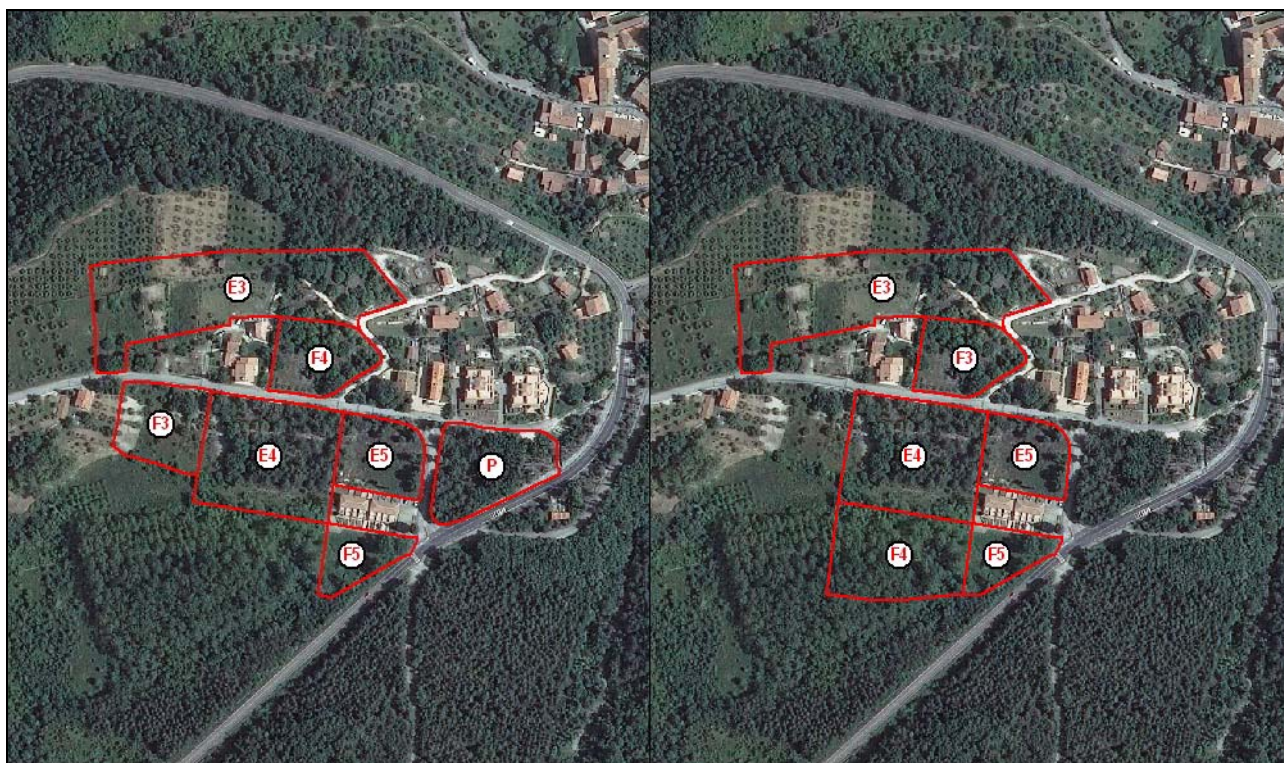
- limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione degli spazi scoperti, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;
- realizzazione della viabilità pedonale e carrabile e dei parcheggi con fondo semipermeabile.

## 10. SINTESI DELLE ALTERNATIVE CONSIDERATE

Il presente paragrafo contiene una descrizione sintetica delle alternative prese in considerazione in fase di definizione delle scelte progettuali e della disciplina attuativa relativa alle previsioni del PP. Si riporta in questa sede un confronto tra le varie 'stesure' che hanno interessato il percorso progettuale che ha determinato l'impostazione generale e le scelte specifiche assunte dal PP, principalmente in riferimento al confronto avviato con gli Enti competenti in materia di tutela paesaggistica, fino a giungere alla configurazione attuale in seguito al parere espresso in sede di Conferenza di servizi di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT.

All'interno del processo è possibile distinguere due fasi: una prima, che ha visto il successivo 'affinamento' di soluzioni progettuali finalizzate ad attuare integralmente le previsioni dimensionate in sede di RU; una seconda che, a seguito della decisione di operare una riduzione dei carichi urbanistici previsti, ratificata in sede di Conferenza con la definizione di specifiche disposizioni, ha determinato una ridefinizione dei contenuti normativi e progettuali degli interventi previsti. In particolare, nelle zone di Pietrineri e Vignone si è operata una riduzione del 20% della SUL complessiva prevista. Si è operata, inoltre, una riduzione della superficie complessiva prevista per la viabilità e la sosta, pubbliche e private, in misura del 35% a Vignone e del 12% a Pietrineri.

Le disposizioni adottate hanno determinato lo stralcio delle previsioni relative al comparto F3 e la rilocalizzazione delle previsioni relative alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper. L'area, precedentemente individuata all'interno dell'isolato localizzato in corrispondenza dell'innesto della via di Bollore nella S.P. n. 61, è stata rilocalizzata in posizione contigua ai Comparti E4 e F5. Questo ha determinato una nuova configurazione dei Comparti per l'area di Vignone, come riportato nell'immagine seguente.



Zona di Vignone. Comparti urbanistici di attuazione Ante e Post Conferenza di servizi.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo delle riduzioni applicate in relazione ai singoli comparti urbanistici.

<b>Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone</b>				
<b>Comparti urbanistici a destinazione residenziale</b>				
<b>Comparto</b>	<b>Edificazione</b>	<b>Ante Conf.</b>	<b>Post Conf.</b>	<b>Diff.</b>
E3	SUL	900	900	0
	Viabilità di servizio	1.100	815	- 285
	Parcheggi privati	225	225	0
E4	SUL	1.955	1.250	- 705
	Viabilità di servizio	700	0	- 700
	Parcheggi privati	375	250	- 125
	Viabilità pubblica	500	750 <sup>1</sup>	+ 250
	Parcheggi pubblici	275	200 <sup>2</sup>	- 75
<sup>1</sup> Di cui mq 350 localizzati all'interno del Comparto F4 (area di sosta camper).				
<sup>2</sup> Localizzati all'interno del Comparto F4.				
E5	SUL	855	850	- 5
	Viabilità di servizio	0	300	+ 300
	Parcheggi privati	175	175	0
	Viabilità pubblica	300	0	- 300
	Parcheggi pubblici	125	0	- 125
<b>Comparti urbanistici destinati a attrezzature di interesse generale</b>				
F3	SUL	125	0	- 125
	Viabilità di servizio	200	0	- 200
	Parcheggi privati	90	0	- 90
	Viabilità pubblica	100	0	- 100
	Parcheggi pubblici	90	0	- 90
F5	SUL	75	75	0
	Viabilità di servizio	350	0	- 350
	Parcheggi privati	200	100	- 100
	Viabilità pubblica	0	350	+ 350
<b>TOTALE zona Vignone</b>	SUL	3.910	3.075	- 835
	Viabilità di servizio	2.350	1.115	- 1.235
	Parcheggi privati	1.065	750	- 315
	Viabilità pubblica	900	1.100	+ 200
	Parcheggi pubblici	490	200	- 290

<b>Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri</b>				
<b>Comparto</b>	<b>Edificazione</b>	<b>Ante Conf.</b>	<b>Post Conf.</b>	<b>Diff.</b>
E1	SUL	1.800	1.440	- 360
	Viabilità di servizio	400	400	0
	Parcheggi privati	400	250	- 150
E2	SUL	300	240	- 60
	Viabilità di servizio	600	600	0
	Parcheggi privati	100	75	- 25
<b>TOTALE Pietrineri</b>	SUL	2.100	1.680	<b>- 420</b>
	Viabilità di servizio	1.000	1.000	<b>0</b>
	Parcheggi privati	500	325	<b>- 175</b>

Una lettura 'a posteriori' dell'iter progettuale consente di sintetizzare gli indirizzi messi in atto al fine di assicurare la compatibilità paesistica degli insediamenti previsti:

- riduzione delle volumetrie e delle opere di infrastrutturazione;
- contenimento delle espansioni previste nel versante sud della via di Bollore;
- generale contenimento del consumo di suolo inedito;
- maggiore definizione e articolazione delle disposizioni relative agli spazi scoperti.

Tale iter trova una diretta esplicitazione nel confronto delle successive variazioni intervenute nella configurazione delle soluzioni proposte dal PP e della relativa disciplina di attuazione.

In ragione della scelta effettuata di demandare la definizione degli interventi previsti per il Comparto R1 alla redazione di uno specifico Piano di recupero, in considerazione dell'opportunità di approfondire le problematiche derivanti dalle peculiari caratteristiche e dalle condizioni di degrado dell'area, necessità ribadita anche in sede di Conferenza, la presente ricognizione prende in considerazione gli interventi di nuova edificazione residenziale previsti nel nucleo abitato di Pietrineri (Comparti E1, E2 e F1) e gli interventi di potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani previsti nella zona di Vignone (Comparti E3, E4, E5, F3, F4 e F5).

#### Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri

Il PP ha indirizzato lo studio compositivo generale verso la ricerca di una morfologia insediativa che, nell'alternanza di elementi costruiti e spazi aperti, non tradisse i segni lasciati dall'insediamento minerario e permettesse, nella sua articolazione, di integrarsi col contesto ambientale attraverso la conferma della struttura insediativa a bassa densità edificativa presente, caratterizzata dalla presenza di volumetrie compatte sviluppate lungo l'asse nord-sud senza una regola avvertibile e localizzate nelle aree in cui la macchia boschiva si dirada e lascia il posto ad essenze arboree isolate di grandi dimensioni.

Questa lettura degli elementi costitutivi dell'insediamento esistente ha orientato la progettazione verso soluzioni che si configurassero quale 'addizione' di ulteriori episodi che riproducessero tali elementi tramite la riproposizione di volumetrie sviluppate lungo l'asse nord-sud e la ricerca della massima integrazione con le limitrofe aree a carattere di prevalente naturalità.



Fra gli interventi previsti nell'abitato di Pietrineri assume rilevanza, per dimensione e localizzazione, quanto previsto in relazione al Comparto E1.

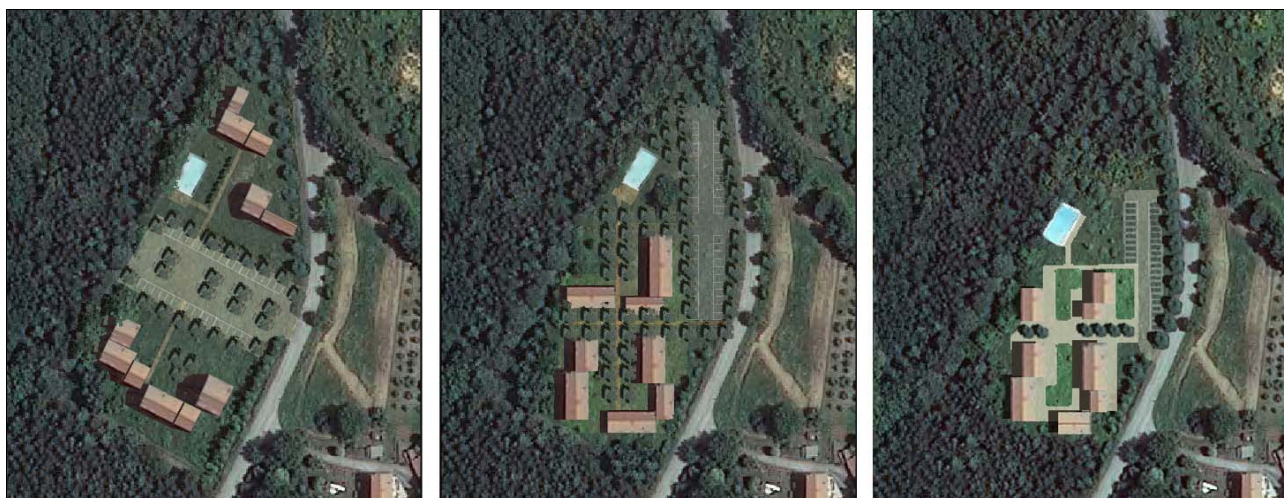
L'area di intervento, un ex coltivo attualmente interessato dalla presenza di vegetazione arbustiva e alberature sparse, presenti principalmente lungo la strada comunale e in prossimità degli appezzamenti boschivi che circondano il lotto, è localizzata all'ingresso dell'insediamento per chi vi giunge da Campiglia d'Orcia. Il PP definisce l'articolazione compositiva del comparto attraverso un progetto organico delle sistemazioni esterne e dell'impianto aggregativo dei nuovi fabbricati sviluppato sulla base di due elementi caratterizzanti:

- incremento della superficie boscata, attraverso interventi di ricostituzione dei margini del comparto in termini di maggiore naturalità e l'individuazione di aree ove favorire lo sviluppo naturale della vegetazione forestale;
- articolazione e localizzazione dei nuovi edifici tale da garantire il contenimento del consumo di suolo e la migliore integrazione col progetto del verde, nel rispetto dei caratteri morfotipologici dell'insediamento esistente.

La successiva elaborazione si è quindi rivolta verso l'analisi di possibili 'combinazioni' di tali elementi costitutivi, concentrandosi principalmente sulla loro articolazione all'interno del lotto e escludendo a priori soluzioni edificatorie 'lungo strada' in quanto ritenute estranee alla matrice di crescita individuata per il piccolo insediamento.

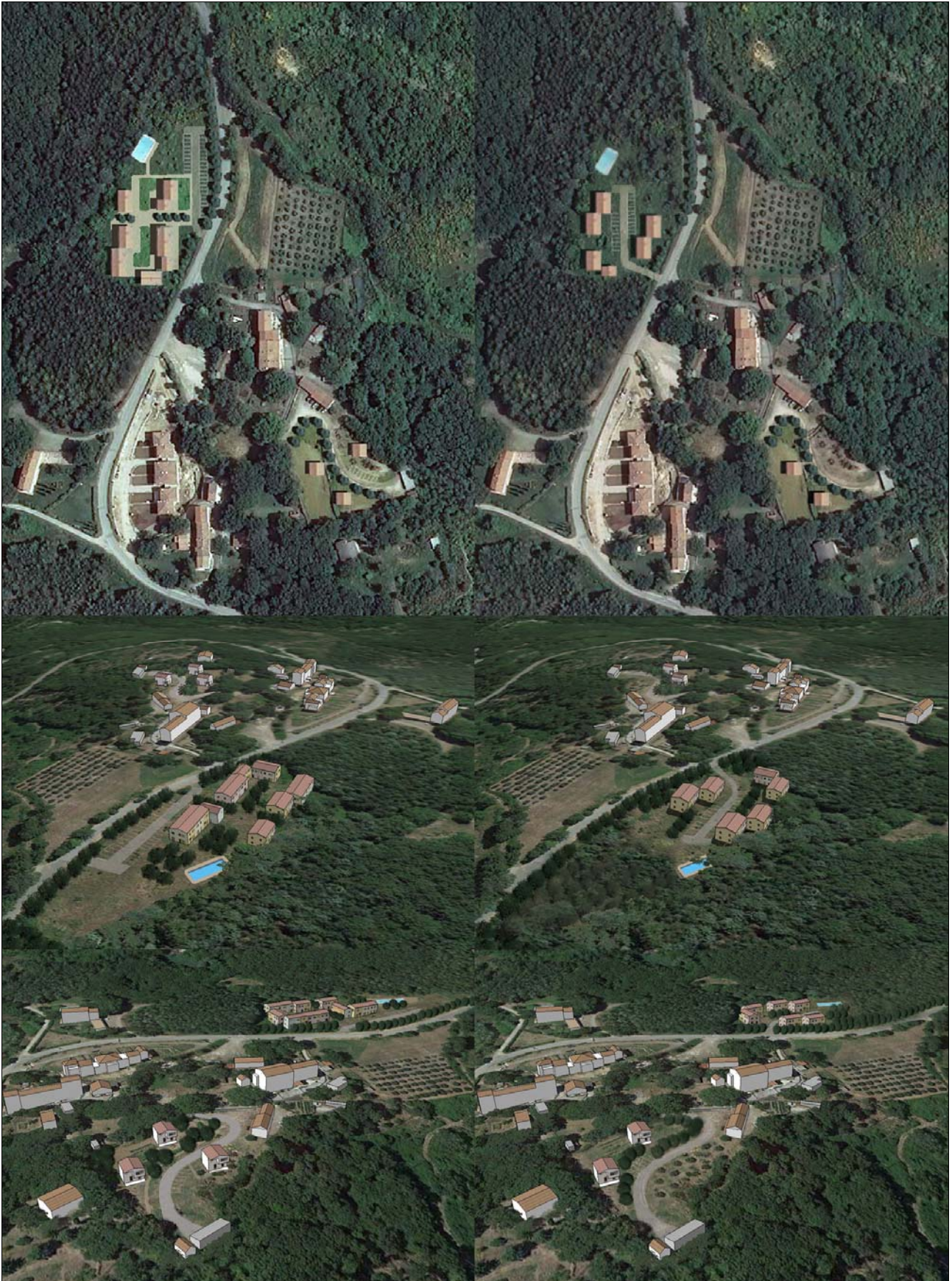
L'esame delle alternative prese in considerazione, illustrate nelle immagini di seguito, ha fatto propendere per l'adozione di una soluzione maggiormente compatta, caratterizzata dalla concentrazione delle volumetrie, costituite da corpi di fabbrica articolati su due piani, nella porzione di terreno con maggiore spessore tra la strada provinciale e il confine con l'area boscata, rispetto a soluzioni che prevedevano un utilizzo più esteso dell'area rispetto alla collocazione dei nuovi edifici. Questo al fine di ridurre al minimo l'estensione degli interventi suscettibili di determinare un decremento della permeabilità dei suoli, nonché di configurare una maggiore continuità tra gli spazi inedificati, permettendo alle proposte di sistemazione degli spazi aperti di esprimersi adeguatamente con carattere di forte naturalità, assumendo maggiore rilevanza tematica.

Per quanto riguarda l'intervento relativo al Comparto E2, le scelte operate per la definizione morfologica del comparto muovono da considerazioni analoghe a quelle descritte in precedenza per il Comparto E1. Il progetto si articola lungo il tracciato stradale esistente che attraversa l'area dividendola in due settori.



*Pietrineri. Comparto E1. Il confronto evidenzia la scelta progressiva di concentrare le edificazioni nella parte sud dell'area di intervento.*





*Pietrineri. Fotosimulazioni degli interventi previsti Ante e Post Conferenza di servizi. Vista zenitale e vedute da nordovest e da sudest.*

La verifica delle soluzioni proposte effettuata in sede di Conferenza ha determinato la decisione di ridimensionare gli interventi previsti, conservando sostanzialmente l'impostazione generale fin lì adottata.

La nuova soluzione presenta alcuni aspetti, certamente migliorativi, che evidenziano comunque un'ulteriore 'evoluzione' degli indirizzi che hanno informato il progetto sin dalla sua impostazione iniziale:

- la ricerca di una maggiore integrazione con il sistema del verde, attraverso l'ampliamento dell'area ove favorire lo sviluppo delle vegetazione forestale nel Comparto E1 e il mantenimento di un'area inedificata di mediazione, nella porzione del comparto E2 localizzata a nord del tracciato esistente;
- la ricerca di una maggiore integrazione con l'insediamento esistente, perseguendo una continuità con i tracciati viari esistenti e operando un'ulteriore concentrazione delle volumetrie;
- la mitigazione della rilevanza percettiva dei nuovi insediamenti, attraverso la localizzazione dei parcheggi all'interno del costruito e la costituzione di fasce alberate di protezione lungo la viabilità, evitando il potenziale configurarsi di un 'effetto urbano' estraneo al contesto.

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

Le scelte operate dal PP per la definizione morfologica degli interventi previsti assumono quale elemento informatore e ordinatore la 'tessitura' dell'eterogeneo mosaico territoriale esistente, che comprende terreni agricoli marginali, oliveti, aree coperte da vegetazione forestale di qualità e consistenza eterogenea, percorsi e lotti edificati, limitando l'episodio costruito quale uno dei suoi elementi costitutivi e definendo le modalità di tutela e valorizzazione degli altri elementi coinvolti.

Il progetto localizza e dimensiona gli ambiti ove realizzare i nuovi manufatti edilizi in relazione a tale mosaico, dove il disegno del previsto sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate alla socializzazione e allo svago, articolato lungo la viabilità principale, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, possa connotarsi quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento del carattere 'rurale' e di forte naturalità dei luoghi, attraverso interventi di tutela e integrazione degli oliveti esistenti e di sistemazioni finalizzate a consentire una fruizione compatibile e sostenibile delle aree a prevalente naturalità presenti nell'ambito.

La configurazione planivolumetrica elaborata inizialmente si basa su uno schema articolato intorno a un'ampia area centrale, localizzata su entrambi i versanti di via di Bollore, che si configura come spazio di riferimento attraverso la sua destinazione a usi pubblici differenziati (piazza, fascia attrezzata lungo la viabilità, area boscata minimamente attrezzata per consentirne una fruizione sostenibile), in stretta connessione con gli insediamenti previsti e rafforzata dalla presenza di strutture da destinare ad attività legate allo svago e al tempo libero.

L'insediamento residenziale localizzato a nord della strada (Comparto E3) presenta una disposizione "a pettine" che ridefinisce il margine nord dell'abitato consentendo di conservare le visuali esistenti verso valle senza interferire in maniera significativa con i con visivi privilegiati.

L'articolazione degli insediamenti localizzati a valle (Comparti E4 e E5), che costituiscono la parte più consistente degli interventi previsti, esprime la volontà di costituire tessuto edilizio maggiormente strutturato per l'ambito, caratterizzato da un senso di marginalità e di dispersione determinato dalla sostanziale assenza di un ordinamento definito. La soluzione proposta definisce un principio ordinatore finalizzato a 'ricucire' i fabbricati isolati presenti su entrambi i versanti, attraverso una disposizione regolare dei nuovi corpi di fabbrica e la costituzione di una fascia attrezzata, sviluppata parallelamente alla viabilità pubblica, comprendente un percorso pedonale, verde pubblico, viabilità e parcheggi, quale elemento capace di assolvere sia un ruolo di



connessione percettiva e funzionale, sia funzioni di schermatura degli interventi edilizi rispetto alle visuali percepibili dalla via di Bollore, qualificandosi in senso di forte naturalità.

Il confronto avviato in sede di Conferenza ha determinato un sostanziale ripensamento rispetto all'impostazione precedentemente descritta, sia in relazione all'entità dei dimensionamenti e al conseguente consumo di suolo ineditato, sia in relazione ai potenziali effetti negativi connessi a una eccessiva caratterizzazione in senso 'urbano' degli interventi previsti. Conseguentemente, si è ritenuto opportuno operare un ridimensionamento finalizzato a contenere l'espansione prevista a valle e a concentrare le nuove edificazioni nella porzione orientale dell'area.

Per quanto riguarda le previsioni localizzate a nord della strada principale, l'insediamento previsto conserva la disposizione a pettine, differenziandosi dalla proposta precedente per la scelta di localizzare la viabilità e i parcheggi nella parte interna del Comparto. La differente configurazione proposta per l'area destinata alla realizzazione di uno spazio pubblico di relazione (Comparto F3), inizialmente concepito come vera e propria 'piazza', è stata determinata principalmente a seguito di approfondimenti effettuati sullo stato dei luoghi che hanno evidenziato la presenza di emergenze geologiche da sottoporre a tutela, con la conseguente necessità di rimandare alla scala di progetto, a seguito di approfondimenti sulla morfologia del luogo, la definizione dell'entità e delle modalità di esecuzione di interventi minimi di sistemazione finalizzati alla realizzazione di uno spazio destinato a favorire la socializzazione e lo svolgimento di attività collettive, nell'obiettivo di una fruizione sicura e sostenibile del sito.

La nuova configurazione, adottata successivamente alle disposizioni definite in sede di Conferenza, conserva sostanzialmente l'impostazione iniziale, evidenziando alcuni aspetti certamente positivi ai fini di una maggiore integrazione paesistica degli interventi previsti.



*Vignone. Fotosimulazioni degli interventi previsti Ante e Post Conferenza di servizi. Vedute da nordest e da sudovest.*





*Pietrineri. Fotosimulazioni zenitali degli interventi previsti Ante e Post Conferenza di servizi.*

In particolare, l'articolazione proposta conserva la volontà iniziale di introdurre un principio ordinatore finalizzato a costituire un tessuto minimamente strutturato, rispondendo maggiormente all'esigenza di evitare una sua eccessiva caratterizzazione in senso 'urbano'.

Gli aspetti positivi rilevati sono riassumibili nei seguenti:

- consistente riduzione del consumo di suolo ineditato;
- minore incidenza sulle aree coperte da vegetazione forestale presenti nell'ambito;
- mitigazione della rilevanza percettiva dei nuovi insediamenti, attraverso la riduzione e razionalizzazione della viabilità e dei parcheggi e la loro localizzazione all'interno del costruito, contenendo il potenziale configurarsi di un 'effetto urbano'.

D'altra parte, si rileva che il generale ridimensionamento applicato ha di fatto determinato un 'indebolimento' del sistema integrato di spazi aperti di uso pubblico previsto inizialmente, in termini di rilevanza all'interno dell'ambito, pur conservandone la funzionalità generale. In particolare, tale sistema assume, nella nuova configurazione, un ruolo di minore centralità, prevedendo, oltre a un complessivo ridimensionamento, una localizzazione di parte delle funzioni previste nella parte più a valle dell'ambito, in luogo di una loro articolazione lungo l'asse di via di Bollore, come previsto nel progetto iniziale.

## 11. MONITORAGGIO

L'attività di monitoraggio è finalizzata a valutare l'accuratezza delle stime preliminari sui potenziali impatti attesi conseguentemente all'attuazione degli interventi previsti dal PP, al fine di assicurarsi che non si verificano impatti imprevisti. Conseguentemente, l'attività di monitoraggio si concretizza sostanzialmente in due distinti aspetti:

- 1) verifica dell'efficacia delle azioni previste per il conseguimento degli obiettivi prefissati;
- 2) verifica dell'efficacia delle misure di attenuazione e/o compensazione ambientale previste contestualmente all'attuazione degli interventi.

Si rileva che l'area risulta già oggetto di indagini e di monitoraggi, sia in relazione all'attività di sfruttamento della risorsa termale, sia in relazione ai fenomeni di emissioni gassose che interessano l'area.

In relazione agli obiettivi previsti e alle potenziali criticità rilevate, si definiscono le seguenti azioni da attivare ai fini di monitorare le ricadute sul territorio derivanti dall'attuazione degli interventi previsti:

- ricognizione e verifica, con intervalli non superiori a un anno a partire dall'approvazione del PP e fino al suo completamento, dello stato di attuazione degli interventi previsti, in particolare in relazione all'insieme delle dotazioni territoriali, al fine di accertare l'effettiva capacità del Piano di assicurare la corretta organicità e interconnessione del sistema di spazi e attrezzature di uso pubblico;
- programmazione di un'attività di monitoraggio della qualità delle acque a valle dell'abitato di San Filippo, da avviarsi entro un anno a partire dall'approvazione del PP, stante l'assenza di sistemi di depurazione;
- ricognizione sulle attività di monitoraggio già in essere nell'ambito e valutazione, di concerto con i soggetti coinvolti, dell'opportunità di attivare specifiche indagini correlate all'attuazione degli interventi previsti; in particolare, si segnala l'opportunità, a fronte della complessità degli interventi previsti per il Comparto R1, *ex area produttiva 'Amiata marmi'* di definire e attivare, in sede della prevista convenzione, azioni finalizzate a monitorare la potenziale insorgenza di effetti negativi sia in fase di esecuzione degli interventi che in fase di esercizio della nuova struttura.

## 12. SINTESI NON TECNICA

Il presente Rapporto ambientale contiene una descrizione delle risultanze dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) svolta al fine di accertare la sostenibilità degli interventi previsti dal *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo*.

Tale attività di valutazione costituisce un approfondimento della valutazioni precedentemente effettuate contestualmente al Piano Strutturale (PS) e al Regolamento Urbanistico (RU).

Il Rapporto ambientale, ai sensi delle normative nazionali e regionali vigenti, contiene:

- una descrizione dei contenuti e degli obiettivi principali del Piano Particolareggiato (PP) e del suo rapporto con gli altri strumenti della pianificazione;
- una descrizione dell'ambito territoriale interessato dagli interventi previsti e l'individuazione degli aspetti di criticità presenti;
- una descrizione dei potenziali effetti (positivi o negativi) che potrebbero insorgere conseguentemente alla attuazione degli interventi previsti;
- una descrizione delle misure da mettere in atto per evitare, mitigare o compensare i potenziali effetti negativi individuati;
- una descrizione delle scelte adottate in fase di definizione del PP;
- una descrizione dell'attività di monitoraggio prevista durante e dopo l'attuazione del PP;
- una sintesi delle consultazioni e dei contributi pervenuti durante la definizione dei contenuti del PP.

L'insieme degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato costituisce la componente più significativa di un insieme di azioni finalizzate alla valorizzazione e al potenziamento della piccola stazione termale di Bagni San Filippo.

Il PP persegue due obiettivi principali:

- risolvere l'attuale situazione di degrado paesistico e ambientale determinata dalla presenza delle strutture dismesse dell'ex stabilimento produttivo 'Amiata Marmi';
- risolvere l'attuale situazione di inadeguatezza di dotazioni e servizi in termini di rispondenza alle attuali tendenze della domanda relativa al comparto termale, a fronte dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali") e della collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e culturali, non 'assorbita' dal turismo di massa e baricentrica rispetto ad un ambito territoriale che ospita le più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia).

Per il conseguimento di tali obiettivi, il PP definisce le seguenti azioni specifiche:

- il pieno recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi e la sua valorizzazione a fini turistico-ricettivi e di servizio alle attività termali;
- la riqualificazione e il consolidamento dei tessuti urbani recenti di Bagni San Filippo, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e la realizzazione di un sistema organico e integrato di percorsi pedonali e di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero quale elemento connettivo dell'insieme degli interventi previsti, al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione;
- il completamento dell'abitato di Pietrineri, che assolve alla duplice finalità di migliorare qualitativamente la 'spazialità' del luogo e di soddisfare la domanda residenziale evitando la concentrazione dei nuovi interventi nella zona di Vignone;



- il potenziamento delle infrastrutture per la sosta, attualmente insufficienti, attraverso la realizzazione di un sistema di aree di sosta di servizio ai nuovi insediamenti e di un'area attrezzata per la sosta dei camper, per diversificare l'offerta ricettiva nel territorio e dotare la Stazione termale di un ulteriore elemento di attrazione destinato specificatamente al turismo itinerante.

Tra queste assume particolare rilievo la prevista riqualificazione del sito attualmente occupato dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, che si evidenzia quale elemento detrattore della qualità paesistica a causa della situazione di forte degrado dovuta a interventi che hanno alterato profondamente la morfologia dei suoli e alla presenza di capannoni fatiscenti. L'intervento, che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità, costituisce un'occasione di sviluppo e qualificazione per la stazione termale, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi per lo sviluppo economico del territorio comunale, nel contesto di una strategia generale di potenziamento, qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lungo la via Cassia.

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

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

- Interventi di nuova edificazione residenziale previsti nel nucleo abitato di Pietrineri;
- Realizzazione del Parco 'Grotta del Santo';
- Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale previsti nella zona di Bollore;
- Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone.

Per l'attuazione degli interventi, il PP ha definito specifici *Comparti urbanistici* che individuano le aree sottoposte a una procedura di attuazione unitaria e costituiscono unità minime di intervento, secondo lo schema seguente riportato nelle pagine seguenti:

<b>Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri</b>		
<b>Obiettivi</b>	<b>Comparti urbanistici</b>	<b>Interventi previsti</b>
Gli interventi sono finalizzati a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale, nell'ottica di una strategia rivolta a una distribuzione omogenea degli interventi, evitandone la concentrazione nella zona di Vignone	Comparto E1 - Pietrineri 1	Nuova edificazione residenziale fino a un massimo di 26 appartamenti (mq 1.680 di Superficie utile lorda) e contestuale potenziamento dell'impianto di depurazione esistente
	Comparto E2 - Pietrineri 2	
	Comparto F1 – Impianto di depurazione	
<b>Parco 'Grotta del Santo'</b>		
<b>Obiettivi</b>	<b>Comparti urbanistici</b>	<b>Interventi previsti</b>
Miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del sito che ospita l'Oratorio di San Filippo. Il Parco rappresenta l'elemento conclusivo del sistema di spazi aperti e collegamenti pedonali previsto dal PP, che punta a valorizzare e connettere organicamente gli elementi emergenti e peculiari presenti nel luogo (Oratorio, collina calcarea di Bollore, Centro storico, Fosso Bianco).	Comparto F2	Realizzazione di percorsi pedonali e spazi minimamente attrezzati per favorire una fruizione del sito compatibile con la natura dei luoghi.
<b>Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore</b>		
<b>Obiettivi</b>	<b>Comparti urbanistici</b>	<b>Interventi previsti</b>
Recupero e riqualificazione complessiva dell'area produttiva dismessa, caratterizzata da forte degrado, determinato dalle profonde modifiche della morfologia originaria della collina calcarea e dalla presenza di capannoni fatiscenti, e dei resti del Podere Bollore, interessato da fenomeni di dissesto e ormai ridotto a rudere.	Comparto R1 – ex area produttiva 'Amiata marmi'	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.
	Comparto R2 – Podere Bollore	Recupero degli edifici esistenti, attualmente in stato di abbandono, al fine di realizzare una unità abitativa.

<b>Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone.</b>			
<b>Obiettivi</b>	<b>Comparti urbanistici</b>	<b>Interventi previsti</b>	
Riqualificazione e consolidamento del tessuto urbano di formazione recente, attraverso l'integrazione degli interventi di nuova edificazione previsti con la realizzazione di un sistema organico di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero (il 'Parco delle Sorgentelle'), al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione.	Comparto E3 - Vignone	Nuova edificazione residenziale fino a un massimo di 15 appartamenti (mq 900 di Superficie utile lorda), localizzati a nord della via di Bollore	
	Comparto E4 – Sorgentelle 1	Nuova edificazione residenziale fino a un massimo di 34 appartamenti, (mq 2.100 di Superficie utile lorda) localizzati a sud della via di Bollore	
	Comparto E5 – Sorgentelle 2		
	Parco delle Sorgentelle	Comparto F3	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.
		Comparto F4	Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper
	Comparto F5	Realizzazione di un manufatto di ridotte dimensioni, per una SUL massima di mq 125, da destinare a attività correlate al turismo, alla ricreatività, allo sport non agonistico e alla promozione del territorio.	

L'analisi effettuata sul territorio ha evidenziato la presenza di alcuni elementi di criticità presenti nell'ambito, indipendentemente dall'attuazione degli interventi previsti dal PP:

1. Nei centri abitati, senso di marginalità e dispersione insediativa determinato dalla mancanza di una seppur minima struttura urbana, di spazi di verde attrezzato e di relazione, di attrezzature di interesse generale, di spazi espressamente attrezzati per la sosta e di sistemazioni di supporto alla mobilità pedonale;
2. Sostanziale fragilità del contesto paesistico e ambientale, determinata principalmente dalla compresenza, all'interno di un mosaico territoriale eterogeneo e frammentato, di elementi peculiari di elevato valore paesistico e ambientale e di situazioni di degrado e di scarsa integrazione con il contesto;
3. Forte criticità dovuta alla presenza di fenomeni naturali di emissioni gassose potenzialmente nocive per la salute;
4. La particolarità geologica del territorio lo rende maggiormente sensibile al pericolo di infiltrazione di sostanze inquinanti negli acquiferi sotterranei, con potenziale rischio per l'acquifero termale;
5. Assenza di sistemi di depurazione nell'abitato di San Filippo.

L'attività di valutazione si è quindi rivolta all'individuazione delle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali e dei potenziali impatti che potrebbero insorgere

conseguentemente all'attuazione di detti interventi sul territorio, in particolare in relazione alle criticità rilevate.

Dalle risultanze della valutazione degli effetti attesi emerge un quadro generale che è riassumibile nel modo seguente: da un lato, l'insieme degli interventi previsti dal PP incide positivamente (e questa, d'altra parte, rappresenta la sua ragion d'essere) sulla qualità globale dell'insediamento, dall'altro gli stessi interventi, in ragione della complessità dell'ambito e delle sue fragilità 'intrinseche', sono suscettibili di ingenerare effetti potenzialmente negativi in relazione alle criticità rilevate.

La valutazione evidenzia che, a fronte della natura e delle caratteristiche di tali criticità, il PP non prefigura azioni di per sé negative sulle risorse considerate e che le potenziali incidenze sono determinate in modo significativo dalle modalità di attuazione e di esecuzione degli interventi previsti e dalla definizione di idonee misure finalizzate al contenimento dei potenziali effetti negativi previsti.

In questo senso, l'intero processo progettuale, che ha visto nel confronto un momento essenziale per l'elaborazione dei propri contenuti, si è sviluppato nell'ottica che le scelte localizzative, la programmazione degli interventi, le modalità di attuazione, il dettaglio delle soluzioni progettuali e, in ultima analisi, la loro concretizzazione sul territorio siano determinanti, per la rilevanza che assumono in termini strategici e dimensionali in relazione al contesto territoriale di riferimento, rispetto alla qualità e quantità degli effetti che potranno generare.

Le risultanze degli approfondimenti delle valutazioni effettuate ai vari livelli della pianificazione e il contestuale confronto con gli Enti competenti, in particolare, per quanto riguarda gli aspetti relativi al paesaggio, in sede di Conferenza di servizi, hanno indirizzato le scelte verso la ricerca della massima sostenibilità, attraverso il progressivo 'affinamento' delle proposte progettuali elaborate e la definizione di specifiche disposizioni finalizzate al contenimento dei potenziali impatti rilevati in sede di valutazione.