

## COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER IL CAMBIO DI FUNZIONE AGRICOLA DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO  
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014



# INDICE

1.	Premessa.....	3
2.	I CONTENUTI DELL'ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	4
	2.1 Definizione degli obiettivi e previsioni degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici (comma 3 lett. a) art. 17 L.R.65/14):.....	4
	2.2 Cambio di funzione agricola di un piccolo appezzamento: obiettivi ed effetti territoriali attesi ivi compresi quelli paesaggistici .....	4
3.	QUADRO CONOSCITIVO.....	10
	3 Quadro conoscitivo di riferimento e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni (comma 3 lett. b) art. 17 L.R.65/14).....	10
	3.1. Struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici.....	11
	3.1.1 Inquadramento regionale .....	12
	3.1.2 Inquadramento geologico regionale.....	13
	3.1.3 Inquadramento geologico locale .....	13
	3.1.4 Inquadramento Geomorfológico .....	14
	3.1.5 Inquadramento Idrogeologico .....	16
	3.2 la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora. ....	18
	3.3 la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici.....	20
	3.4 la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.....	22
	3.4.1 Aspetti strutturali.....	24
	3.4.2 Aspetti funzionali .....	24
	3.4.3 Aspetti gestionali .....	24
	3.4.4 Obiettivi di qualità .....	24
	3.5 elementi di interesse per la biodiversità regionale esterni ad aree protette e siti della rete natura 2000 – integrazione in riferimento alle considerazioni emerse con la verifica di assoggettabilità alla VAS disposte dall'autorità competente del 12 04 2017 .....	25
	3.5.1 Ampliamento di un uliveto e miglioramento della connessione ecologica tra colture	26
	3.5.2 Spostamento di un uliveto.....	26
	3.5.3 effetti delle misure per la tutela della biodiversità .....	27
4.	Oggetto della proposta di variante al regolamento urbanistico .....	28
5.	Considerazioni conclusive della proposta di variante al Regolamento Urbanistico.....	32

## 1. Premessa

Il presente Atto di proposta di variante del regolamento urbanistico, ai sensi dell'art 17 della L.R. 65/2014 propone il cambiamento di funzione agricola di un piccolo appezzamento indispensabile al procedimento del PAPMAA de la "Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice".

Il 27 05 2016 con relazione geologica a cura de "GE.DI.S. srl" (Allegato 1) e in contrasto con la precedente relazione geologica di "Daniele Nenci" (Allegato 2) la "Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice", azienda vitivinicola, ha dovuto sospendere il progetto di costruzione della cantina, annesso senza il quale non si può avviare l'attività aziendale principale.

Contestualmente è stata sospesa anche la fase conclusiva dell'iter di approvazione del PAPMAA che ha già ottenuto parere favorevole di tutti gli enti interessati: Regione, Provincia, Comune, Asl, Soprintendenza (pareri in allegato). La seconda relazione geologica ha completamente confutato la prima, dichiarando impossibile la realizzazione della cantina nella zona prevista a causa di un movimento franoso in atto che inspiegabilmente il primo tecnico non aveva considerato (in allegato le relazioni geologiche).

L'area in questione era per l'azienda di fondamentale importanza in quanto l'unica con le caratteristiche, sia dal punto di vista del regolamento urbanistico che da quello morfologico, adatte a costruire la nuova struttura agricola con le volumetrie per lavorare, trasformare, invecchiare, imbottigliare ed etichettare ciò che verrà prodotto dai 12,5ha. di vigneto che saranno in produzione a fine ciclo.

All'interno della proprietà aziendale esiste solo un'altra zona in cui il Regolamento Urbanistico permette la realizzazione di nuovi annessi ma dal punto di vista morfologico è impossibile costruire l'annesso come progettato e presentato nel PAPMAA (dove ha già ottenuto pareri favorevoli); inoltre la zona presenta degli elementi vegetazionali e storici che configurano un assetto figurativo significativo della maglia agraria e che caratterizzano fortemente il paesaggio.

L'azienda, operando una nuova ricerca nel rispetto dei parametri del disegno agrario, ha individuato una nuova area limitrofa alla precedente dove la costruzione del nuovo annesso minimizzerebbe l'impatto sul paesaggio oltre che mantenere quasi inalterato il mosaico agrario dell'area. Altresì, in questa nuova area sarebbero mantenute le caratteristiche importanti che avevano portato all'approvazione del primo progetto abbandonato per i soli problemi geologici. Per costruire il nuovo annesso in questa nuova area è necessario cambiare la funzione agricola di una piccola porzione di terreno, oggetto della presente proposta di variante del regolamento urbanistico.

Il 27 novembre 2014 (e seguenti modifiche) è entrata in vigore la legge regionale sulle nuove norme per il Governo del Territorio che ha modificato sia gli aspetti sostanziali, relativi in particolar modo all'effettiva riduzione di nuovi impegni di suolo non edificato, sia gli aspetti procedurali.

Per quanto concerne gli aspetti procedurali la nuova legge regionale consente di applicare la procedura semplificata, ai sensi dell'art. 30, alle sole varianti al Regolamento Urbanistico che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportano variante al Piano Strutturale. Il perimetro del territorio urbanizzato è così definito in via transitoria dall'art.224 della stessa legge: "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge...".

L'area interessata dalla presente variante, invece, ricade fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto il Piano Strutturale classifica detta area a prevalente funzione agricole di valore paesistico, pertanto il procedimento da seguire è disciplinato dall'art. 25 della L.R. 65/14, il quale si occupa, infatti, della pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. L'art. 25 della nuova legge toscana introduce inoltre l'obbligo, per dette varianti, della conferenza di copianificazione, prevedendone anche i casi di esclusione. Infatti, l'area interessata dalla variante rientra fra i casi esclusi dalla conferenza di copianificazione, così come disciplinato dall'art. 25 comma 2 lett. d) "Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

*Omissis*

e ter) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.



## 2. I CONTENUTI DELL'ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

### 2.1 Definizione degli obiettivi e previsioni degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici (comma 3 lett. a) art. 17 L.R.65/14):

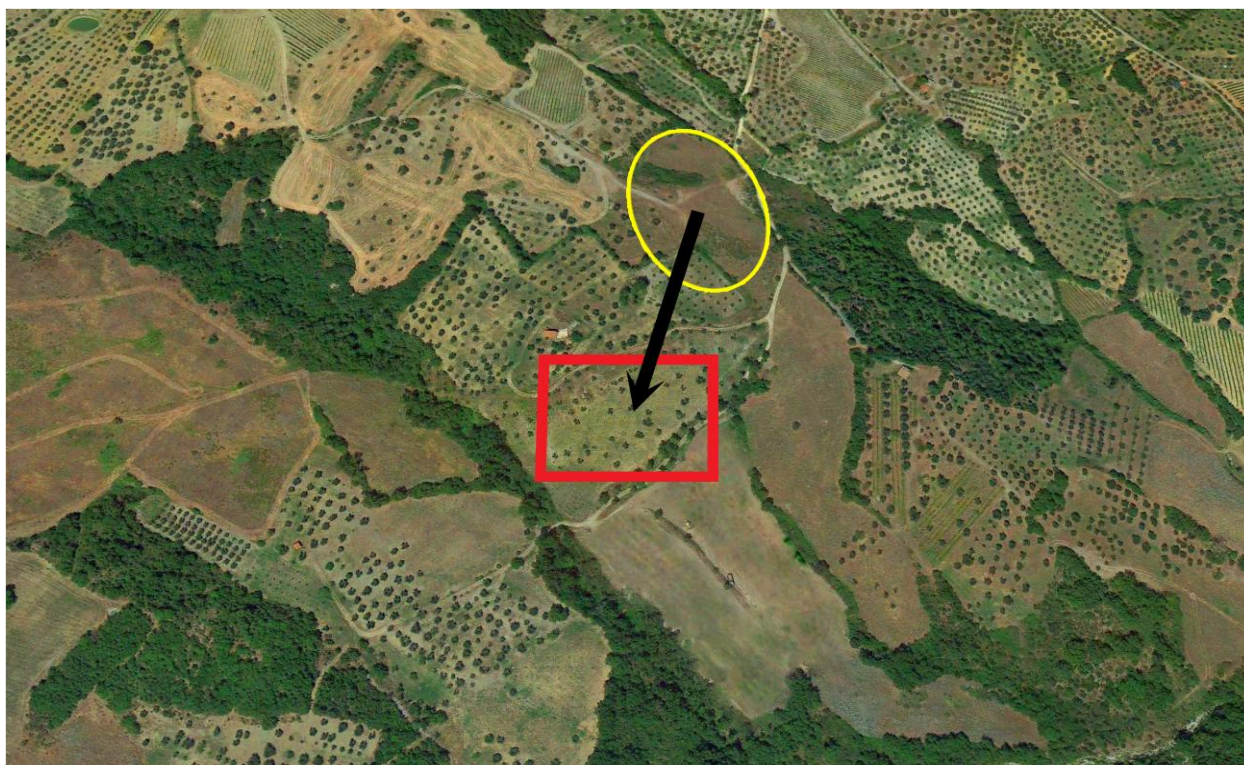
Tale contenuto dell'atto di avvio è il primo previsto dall'art. 17 comma 3 lett. a) che chiede:

- Di definire gli obiettivi e le azioni conseguenti, comprese le ipotesi di trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato;
- Di prevedere gli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici.

### 2.2 Cambio di funzione agricola di un piccolo appezzamento: obiettivi ed effetti territoriali attesi ivi compresi quelli paesaggistici.

Come da premessa la "Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice" propone di trasformare la funzione agricola di un piccolo appezzamento da "Aree produttive agricole di valore paesistico" (RU Art. 28) a "Aree produttive agricole" (RU Art.27) con l'obiettivo di poter portare avanti gli interventi e gli impegni presi nel PAPMAA e realizzarvi la cantina, annesso indispensabile per l'attività vitivinicola, senza alterare significativamente la maglia agraria che caratterizza il contorno del paese di Castiglione d'Orcia.

La nuova area è quasi confinante con l'area dove è approvata la costruzione della cantina e mantiene sia le caratteristiche morfologiche che di schermatura visiva che minimizzavano l'impatto del nuovo annesso sul paesaggio. La nuova zona individuata è quella che meglio si conforma ai progetti già approvati con il PAPMAA (*struttura ipogea*) e che, contrariamente alla precedente area, è geologicamente idonea per la realizzazione della cantina (allegata relazione geologica della nuova zona: *Allegato 3*)



In Giallo: Area prevista dal PAPMAA per la realizzazione della nuova Cantina che presenta un movimento franoso. In Rosso: Nuova Area idonea alla costruzione del nuovo annesso.

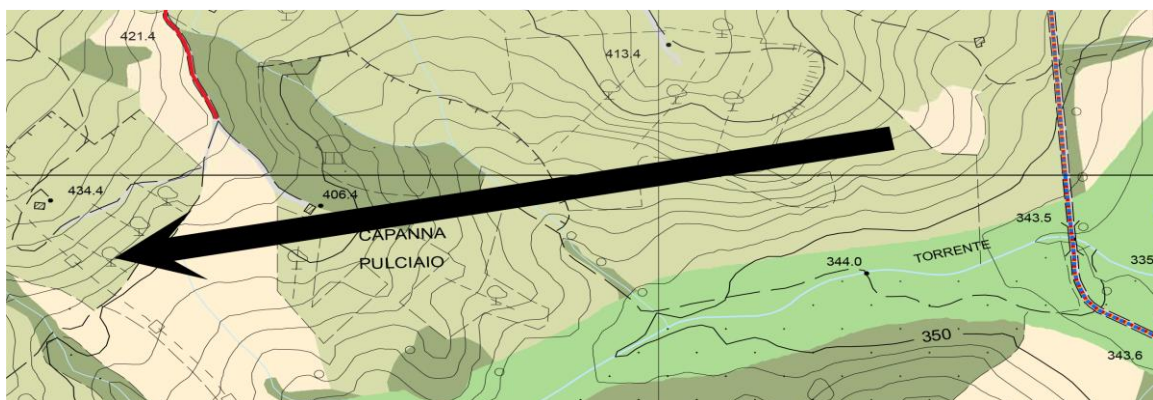
La variante propone il cambio di funzione agricola di una piccola striscia di terreno posta ai margini dell'intono del mosaico agrario del paese di Castiglione d'Orcia. Il cambio di funzione di questa piccola area non incide significativamente sull'ampio cono che forma la maglia agraria e non modifica il disegno a corona dell'ambito del paese di Castiglione d'Orcia. La zona individuata non è visibile da punti di interesse, né da percorsi pubblici, né dal paese di Castiglione d'Orcia ed è morfologicamente adatta a nascondere quasi totalmente la nuova struttura ipogea. I lavori, come nella prima area individuata nel PAPMAA, porterebbero un miglioramento sotto il profilo idrogeologico dell'intero versante. (Di seguito documentazione fotografica).

Come anticipato in premessa l'azienda ha individuato, dopo aver riscontrato l'impossibilità geologica di procedere come proposto nel PAPMAA, una sola area che attualmente è per funzione agricola idonea alla costruzione dell'annesso. Questa zona è nei pressi della via Francigena (percorso di interesse pubblico) e contrariamente all'area oggetto della variante, presenta elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario e una costruzione in questa zona porterebbe una alterazione del mosaico agrario rilevabile. Anche la struttura morfologica di questa area non permette il mantenimento degli importanti elementi di minimizzazione dell'impatto visivo del progetto approvato nel PAPMAA (struttura ipogea). Attualmente l'area è composta da un oliveto con terrazzamenti e muretti a secco tipici della zona ed è vicino alla via Francigena e il torrente Onsula, circondato da campi coltivati a seminativo e un vigneto, colture che disegnano e caratterizzano il mosaico agrario della zona.

Visto queste premesse, col fine di minimizzare al massimo le conseguenze paesaggistiche della proposta di variante, l'azienda propone di riportare questa zona da area produttiva agricola a area produttiva agricola con valore paesistico, in modo da compensare il contestuale piccolo cambiamento precedentemente proposto e così minimizzare l'impatto sulla maglia agraria.



*In Blu l'Area con funzione "produttiva agricola". In Rosso l'Area con funzione "produttiva agricola con valore paesistico"*









*In viola i punti di scatto della documentazione fotografica*



*Panoramica - primo punto fotografico*



*Medio dettaglio - primo punto fotografico*



*Alto dettaglio - primo punto fotografico*





*Panoramica - secondo punto fotografico*



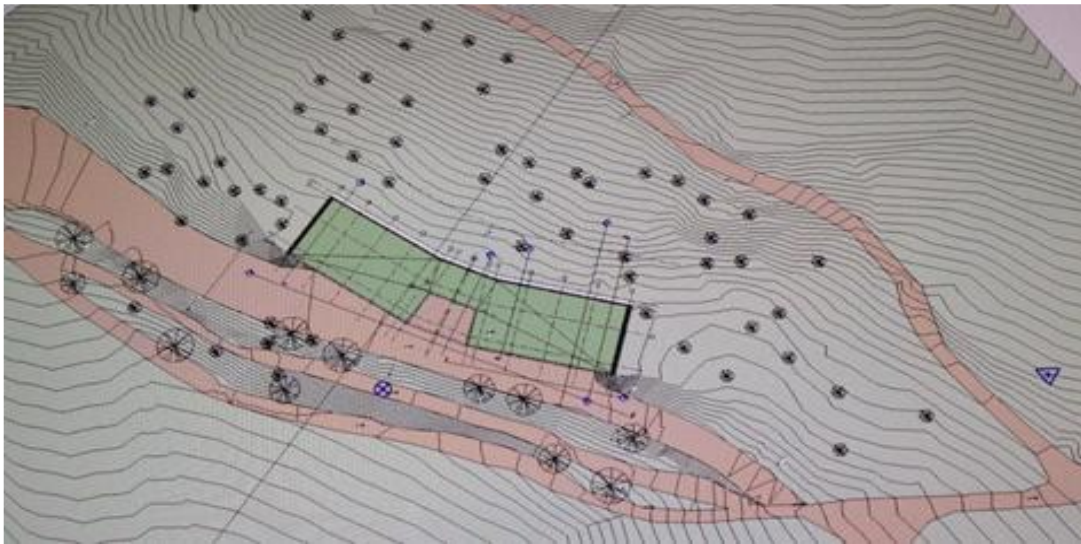
*Medio dettaglio - secondo punto fotografico*



*Alto dettaglio - secondo punto fotografico*

*Si puntualizza come nel progetto del connesso PAPMAA le alberature lungo la viabilità verranno mantenute per massimizzare la mitigazione del nuovo annesso. Di seguito si allegano render, pianta e sezione di massima del nuovo annesso che ricalca il progetto già presentato e approvato con il PAPMAA e rispetta le prescrizioni già affrontate nel complesso iter di approvazione del piano stesso.*

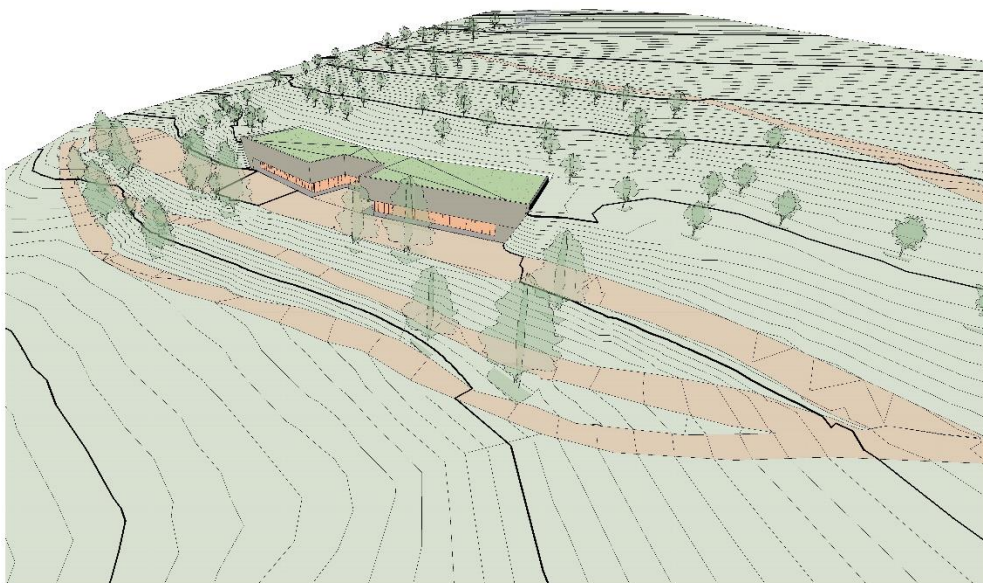




*Pianta di massima del nuovo annesso*



*Sezione di massima del nuovo annesso*



*Render di massima del nuovo annesso*

### 3. QUADRO CONOSCITIVO

#### **3 Quadro conoscitivo di riferimento e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni (comma 3 lett. b) art. 17 L.R.65/14).**

Il punto b) dell'articolo 17 della L.R.65/2014 intende procedere ad una ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3 comma 2 della medesima legge regionale costituito dalla:

- a) struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- e) elementi di interesse per la biodiversità regionale esterni ad aree protette e siti della rete natura 2000 – integrazione in riferimento alle considerazioni emerse con la verifica di assoggettabilità alla VAS disposte dall'autorità competente del 12 04 2017

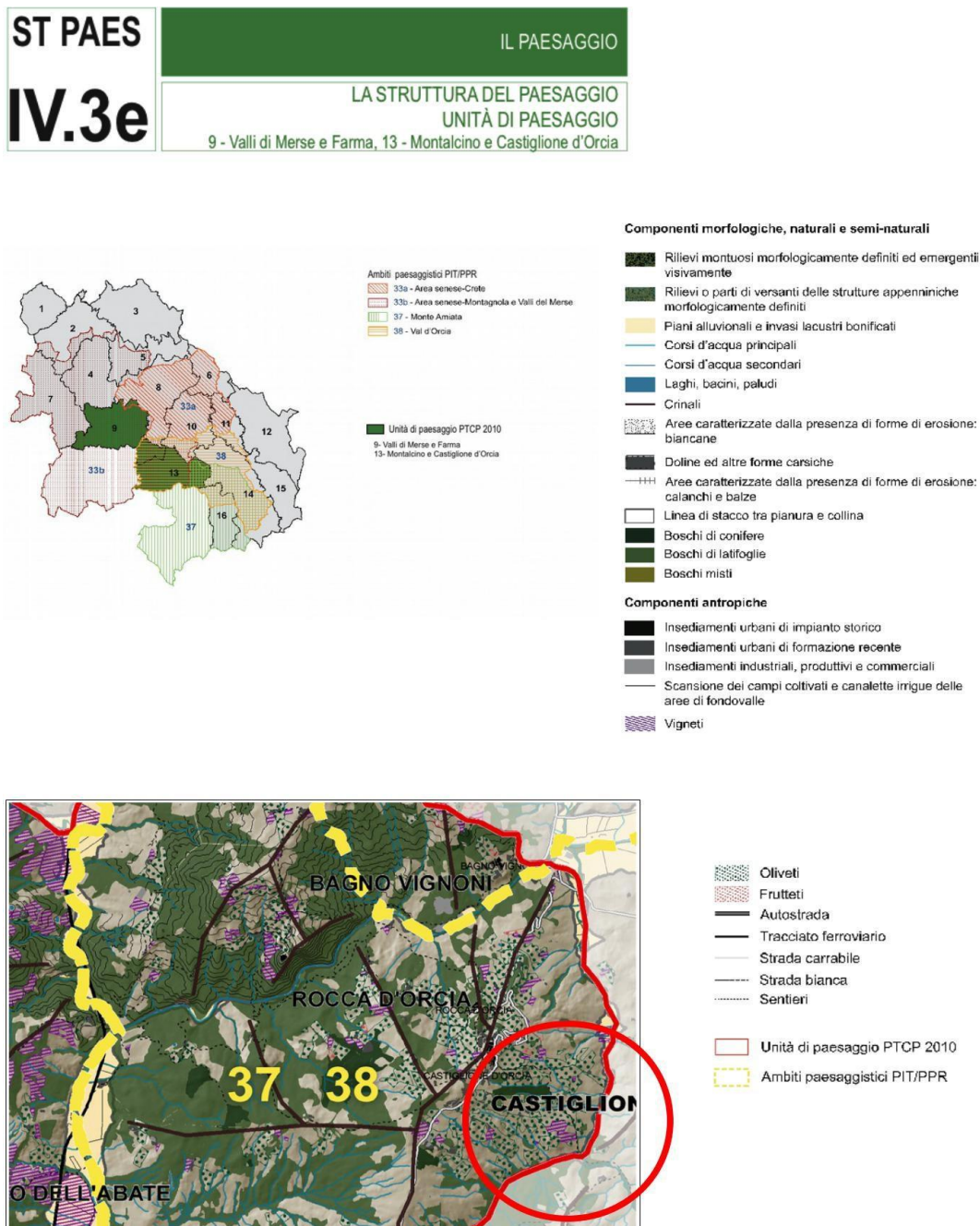


### 3.1. Struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici

Il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena inserisce l'area in oggetto nell'unità territoriale n. 13 Montalcino e Castiglione d'Orcia. L'area in esame è posta a circa 1,2 km in direzione SE dal centro storico di Castiglione D'Orcia, ad una quota di circa 420 m s.l.m.

Il sito è descritto nel Foglio 129 –“SANTA FIORA”– alla scala 1:100.000 della cartografia ufficiale topografica e geologica I.G.M.

#### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena

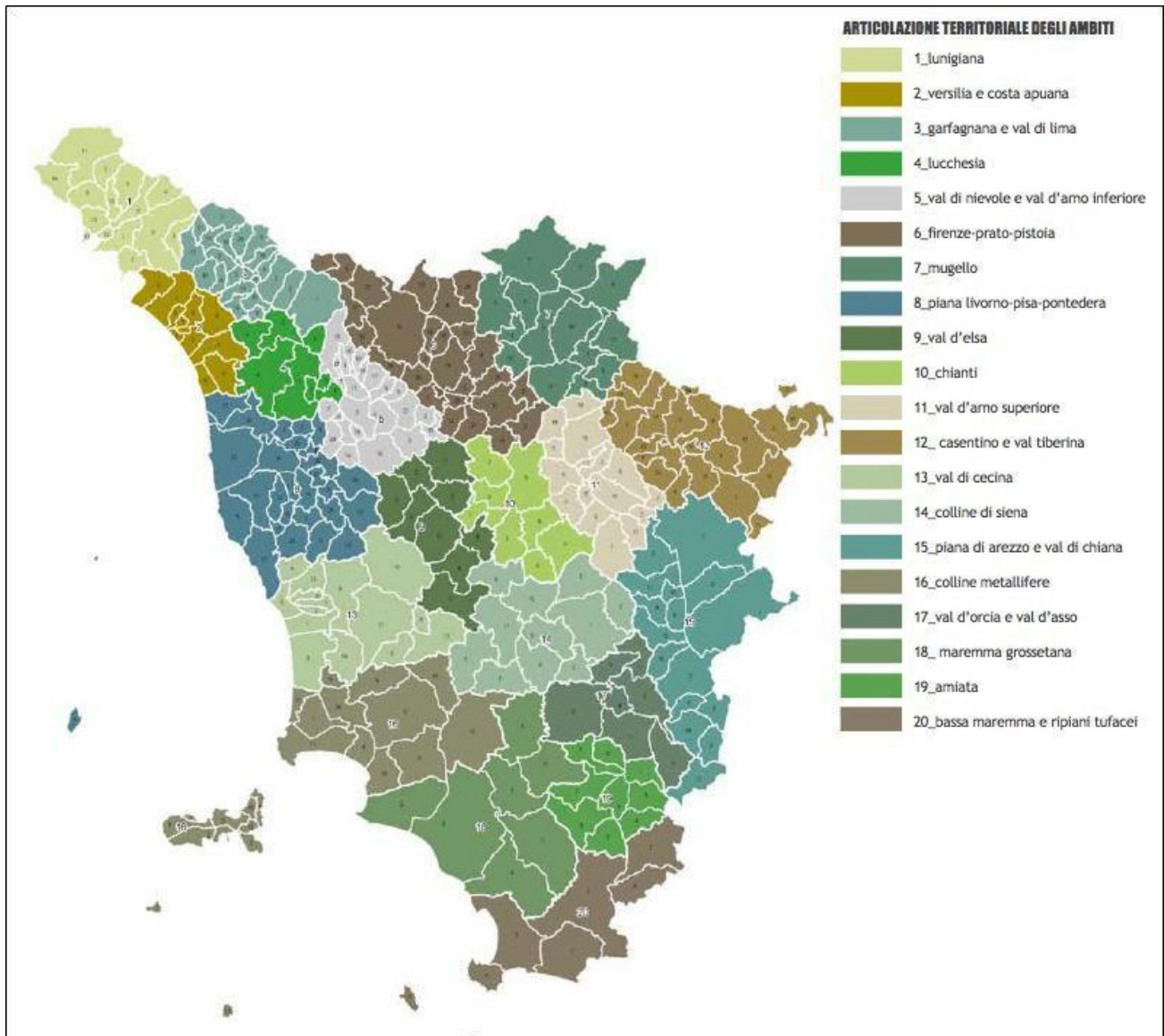


Unità di paesaggio PTCP 2010 n. 13 Montalcino e Castiglione d'Orcia

### 3.1.1 Inquadramento regionale

L'area di intervento si colloca nella p Ambito 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso, tra il paese di Castiglione d'Orcia è il torrente Onsola. La variante interessa una zona collinare a circa 450 m s.l.m. nel Comune di Castiglione d'Orcia.

#### Piano di Indirizzo Territoriale Ambiti di Paesaggio (PIT)



**Ambito 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso**



### 3.1.2 Inquadramento geologico regionale

La storia geologica della zona circostante il Monte Amiata è molto complessa, comprendendo eventi sedimentari e tettonici che si sono susseguiti tra il Mesozoico (Giurassico, 200 milioni di anni fa) ed il Quaternario recente (150 mila anni fa), gli stessi che hanno dato vita al corrugamento ed al sollevamento della Catena appenninica. Senza addentrarci troppo nella ricostruzione di questa storia, dobbiamo comunque tenere presente che i Complessi geologici presenti nell'area dell'Amiata provengono da bacini di sedimentazione distinti e con caratteristiche paleoambientali diverse (Domini Paleogeografici) ed oggi si trovano tettonicamente sovrapposti l'uno sull'altro. Sulla base dei rapporti di giacitura dei vari complessi e delle caratteristiche sedimentologiche delle rispettive successioni, si ritiene oggi che essi provengano da tre diversi Domini che all'inizio del Cretacico (150 mln di anni fa) dovevano succedersi da ovest verso est, all'interno dell'oceano ligure-piemontese (un braccio dell'Oceano Tetide), nel seguente modo: Dominio Ligure, Dominio Austroalpino e Dominio Toscano. I vari domini sopraelencati dopo la chiusura dell'oceano (circa 45 mln di anni fa) e la successiva collisione continentale Europa-Africa, hanno subito un raccorciamento con conseguente accavallamento dei terreni più occidentali su quelli più orientali: queste unità tettoniche oggi, sovrapposte l'una sull'altra, formano l'ossatura della catena appenninica. A queste unità si sovrappongono, nell'area amiatina, sia sedimenti di origine lacustre e marina di età mio-pliocenica (tra i 10 ed i 2 mln di anni fa), sia rocce vulcaniche legate all'attività pleistocenica (300.000-150.000 anni fa) del Monte Amiata. (In allegato relazione geologica relativa all'area oggetto della variante – *Allegato n.1*).

### 3.1.3 Inquadramento geologico locale

Il sito in esame, è caratterizzato dalla presenza di un complesso caotico di materiali argillosi a struttura scagliosa, facenti parte della "Formazione di Santa Fiora" appartenente al Dominio Austroalpino. Da un punto di vista litologico tale formazione è rappresentata da una argillitica e marnoscistica con rare intercalazioni di calcari. I rapporti quantitativi tra i vari litotipi sono molto variabili; localmente sembra prevalere nettamente gli argilloscisti che a luoghi presentano la tendenza a sfaldarsi in piccole e sottili laminette, assumendo dei colori variabili dal rosso vinaccia al grigio. Inoltre, questa formazione risulta caratterizzata da un assetto strutturale molto caotico, testimoniando il forte scompaginamento subito durante la fase di compressione che ne determinò la messa in posto. La componente lapidea risulta costituita, soprattutto superficialmente dove risulta più intensa l'azione erosiva delle acque circolanti, da elementi litoidi di natura calcarea e calcarea-marnosa inglobati in una matrice argillosa come trovanti di dimensioni e forme variabilissime. (In allegato relazione geologica relativa all'area oggetto della variante – *Allegato n.1*).

### 3.1.4 Inquadramento Geomorfologico

Il sito in esame, è ubicato lungo un versante caratterizzato da pendenze originarie dell'ordine dei 20°-25° che degradano in direzione dei quadranti orientali verso il fondovalle del Torrente Onzola che scorre ad una distanza di circa 375 m dall'area interessata dal presente studio in direzione SE.

La morfologia attuale dell'area si presenta nel seguente modo:



Carta di sintesi delle evidenze morfologiche pre senti nell'area di studio (Base cartografica tratta da: Google Earth 2016)

I settori di NE (Foto 1) e di SW (Foto 2), sono caratterizzati da aree depresse rispetto al settore centrale del versante stando presumibilmente ad indicare zone interessate da dissesti geomorfologici attualmente quiescenti; Il settore centrale del versante attualmente non mostra particolari indizi di criticità geomorfologiche.



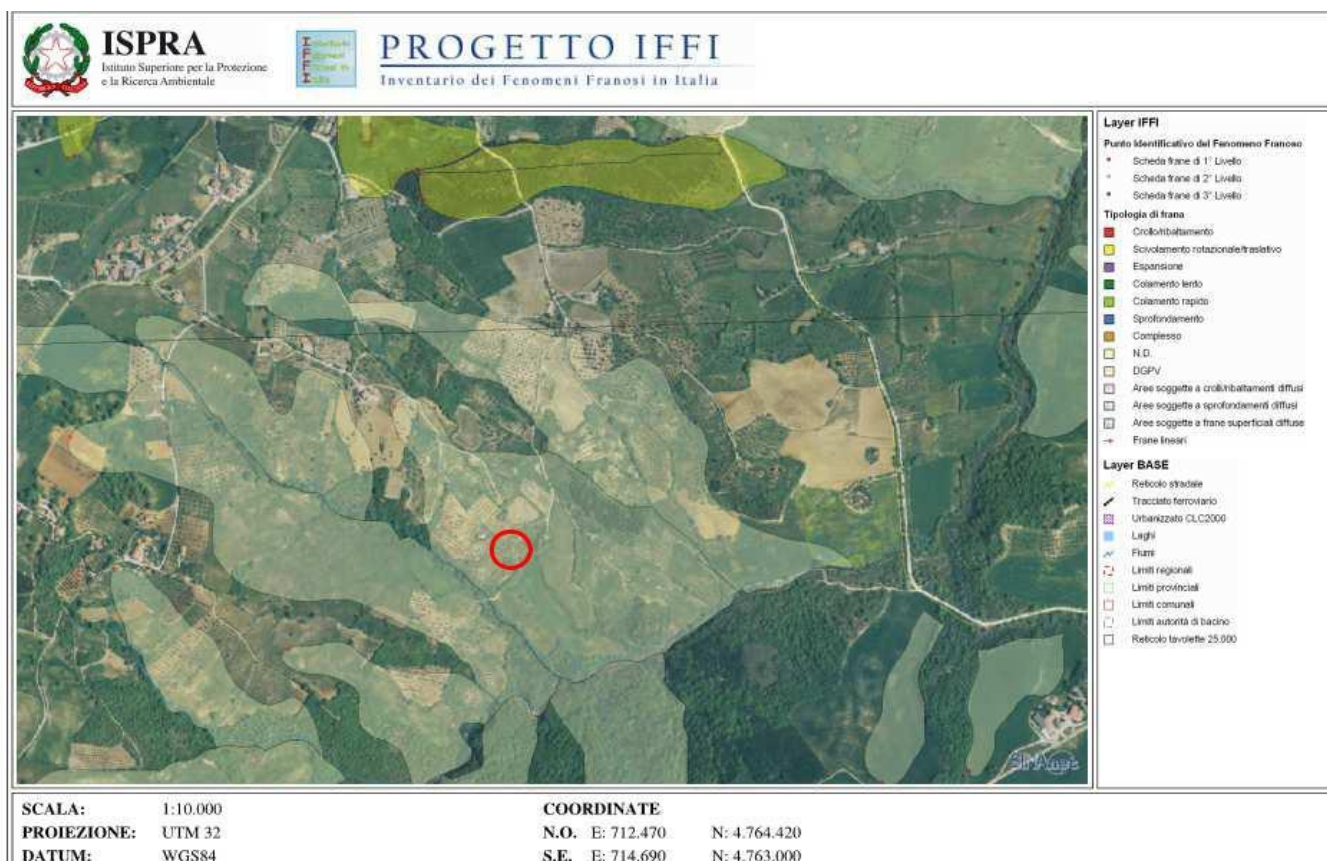
**Foto 1** – Particolare dell'area depressa (andamento individuato tramite la linea rossa) nel settore di NE del versante interessato dal presente studio





**Foto 2** – Particolare dell’area depressa (andamento individuato tramite la linea rossa) nel settore di SW del versante interessato dal presente studio

Tali evidenze morfologiche, non trovano riscontro nelle carte relative al Piano Strutturale del Comune di Castiglione D’orcia come la *Carta di Pericolosità Geomorfologica* alla scala 1:5000; mentre vengono evidenziate dall’acquisizione dei dati ottenuti dall’analisi della cartografia relativa al Progetto IFFI (Inventario dei fenomeni franosi in Italia, Fig. 2).



**Fig.2** – Stralcio Cartografia Progetto IFFI con ubicazione dell’area di intervento *Tratto da:* <http://www.progettoiffi.isprambiente.it/cartanetiffi/carto3.asp?cat=43&lang=IT#>

### 3.1.5 Inquadramento Idrogeologico

Il complesso vulcanico del Monte Amiata è impostato al di sopra dei terreni sedimentari flyscioidi essenzialmente argillosi, e quindi a bassa permeabilità, dei complessi ligure ed austroalpino. Studi idrogeologici condotti dall'ENEL e ricercatori del CNR mostrano come il substrato impermeabile sia modellato in una sorta di catino che costituisce il grande bacino interno e da bacini marginali adiacenti al principale. Sembra inoltre accertato che i camini vulcanici costituiscano una sorta di collegamento tra la falda superficiale contenuta nelle vulcaniti e la falda profonda, contenuta nelle formazioni carbonatiche della Serie Toscana, che alimenta i campi geotermici dell'Amiata. Nel territorio comunale il serbatoio idrico costituito dalle Vulcaniti occupa la porzione sud-occidentale, a monte ed a valle di Vivo d'Orcia. Agli effetti idrogeologici le vulcaniti sono da considerarsi rocce permeabili per fratturazione; il contatto vulcaniti-flysch ligure va da quota 1000 m s.l.m. nella zona di Vivo d'Orcia a circa 600 m nella zona di S.Fiora. L'esistenza di numerose sorgenti distribuite in maniera uniforme lungo tutto il contatto dimostra l'esistenza nelle vulcaniti di una notevole falda idrica. La struttura idrogeologica è essenzialmente legata alla morfologia del substrato impermeabile rappresentata dalle argille del flysch ligure dove oltre a depressioni e dorsali si individuano anche vaste superfici collassate provocate dagli svuotamenti della camera magmatica, conseguenti le eruzioni vulcaniche, cui fecero seguito crolli e sprofondamenti. In questa sorta di catino le acque meteoriche che si infiltrano vanno ad aggiungersi alle acque di falda preesistenti costituendo e rinnovando continuamente la riserva geologica con tempi stimati di alcune decine di anni per il ricambio di tutto il corpo idrico immagazzinato. Le depressioni morfologiche del substrato costituiscono le direzioni privilegiate di convogliamento delle acque mentre le dorsali degli spartiacque consentono di suddividere il complesso idrogeologico in un bacino idrico principale ed in cinque bacini marginali che ricevono la loro alimentazione dal troppo pieno della depressione centrale e dalla infiltrazione diretta delle acque meteoriche.

La depressione centrale, la cui base raggiunge la massima profondità in corrispondenza dei rilievi di Poggio Pinzi e Poggio Trazzuolo, involve un'area di circa un mezzo dell'affioramento vulcanico. La parte rimanente è divisa in parti variabili tra altri cinque bacini secondari per importanza che circondano per quasi tutta la sua estensione il bacino principale. L'accumulo di acqua dipende direttamente dalle precipitazioni che, infiltrate, vanno a costituire una parte mai drenata (riserva geologica) una parte che funge da compensatrice delle portate nei periodi di magra (riserva regolatrice) e da una parte che scaturisce naturalmente dalle sorgenti e che si rinnova nel tempo (risorsa). La portata delle sorgenti è ovviamente legata alle precipitazioni e verosimilmente ognuna dispone di un bacino di alimentazione singolo; ciò limita la possibilità di interventi che potrebbero provocare disturbi nell'equilibrio idrodinamico del bacino stesso. Le variazioni di piovosità e quindi di infiltrazione sono sfasate nel tempo rispetto alla portata delle sorgenti ed il periodo di sfasamento dipende essenzialmente dalla vastità del bacino di alimentazione di ogni singola manifestazione sorgentizia. In pratica più vasto è il bacino di alimentazione della sorgente maggiori risultano i tempi di sfasamento rispetto agli afflussi meteorici. In particolare sono stati individuati i seguenti bacini e sottobacini:

BACINO DEL MONTE AMIATA a) Sub-bacino di Santa Fiora b) Sub-bacino di Bagnolo

BACINO MARGINALE DI PIANCASTAGNAIO a) Sub-bacino di Piancastagnaio b) Sub-bacino di Trecase c) Sub-bacino Saragiolo –Pietralunga

BACINO MARGINALE DI ABBADIA S.SALVATORE a) Sub Bacino Altone-Pastore b) Sub Bacino Galleria Italia c) Sub Bacino Acqua passante

BACINO MARGINALE DI POGGIO SASSO DEL FALCO a) Sub-bacino di Pian di Bugnano b) Sub-bacino Tepolini

BACINO MARGINALE DI ARCIDOSSO-CASTELDELPANO a) Sub-bacino di Casteldelpiano 1 b) Sub-bacino Casteldelpiano 2 c) Sub-bacino Arcidosso.



Nello specifico la zona di intervento è caratterizzata dall'assenza di importanti serbatoi idrici: la formazione argilloso-litoide che costituisce l'ossatura del versante sul quale è prevista l'opera può essere considerata a grandi linee a permeabilità bassa, con grado di permeabilità condizionato dalla maggiore o minore presenza della componente litoide. Infatti le fratture e le diaclasi che caratterizzano il litotipo marnoso determinano delle vie di facile penetrazione delle acque, mentre le intercalazioni argillose creano ostacoli alle infiltrazioni idriche che talvolta si arrestano a livelli superficiali.

Durante l'esecuzione delle indagini effettuate (prove penetrometriche dinamiche DPSH) non state individuate falde idriche, anche se probabilmente nell'area sono presenti delle falde superficiali, anche in pressione, come quelle riscontrate in un'area adiacente al lotto in esame.

### 3.2 la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora.

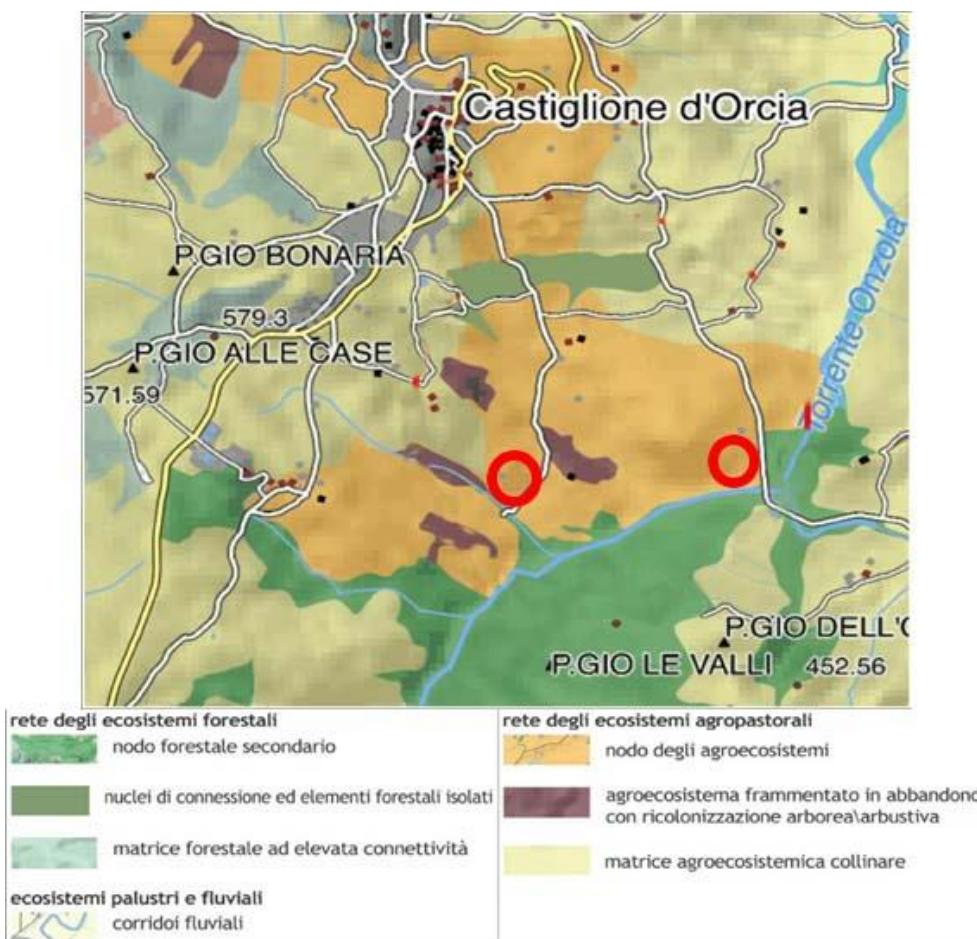
Il territorio del Comune di Castiglione d’Orcia presenta caratteristiche di elevato valore paesistico e ambientale, riconosciuto a livello mondiale attraverso il riconoscimento della Val d’Orcia quale patrimonio mondiale dell’umanità da parte dell’UNESCO. La quasi totalità del territorio comunale è qualificato come Area Protetta di Interesse Locale (ANPIL).

Lo studio condotto a livello di PS e documentato nel Quadro conoscitivo, che ha consistito nell’analisi delle variazioni dell’uso del suolo a partire dall’epoca di redazione del Catasto Leopoldino (1825-30), ha evidenziato un processo di profonda mutazione della composizione del territorio rurale del Comune di Castiglione d’Orcia, il cui effetto più evidente è costituito dalla drastica riduzione degli ambiti condotti a prato-pascolo, che costituivano il tratto dominante fino agli anni ’50, sostituiti da seminativi o progressivamente interessati da processi di rinaturalizzazione causati dall’abbandono. In particolare, la quota di oltre 6.000 ha destinati a prato-pascolo rilevati nel 1825, risultava già fortemente ridimensionata nel 1954 (circa 2.300 ha) per raggiungere i livelli attuali (meno di 1.000 ha). Parallelamente si assiste a un forte incremento della destinazione a seminativo semplice, che passa dai circa 3.000 ha rilevati nel 1830 ai 4.500 presenti nel 1954 fino a raggiungere valori prossimi ai 6.000 ha allo stato attuale. Riguardo alle colture legnose agrarie, si registrano mutamenti più altalenanti, dove, a fronte di un forte incremento registrato nella situazione al 1954 (da circa 700 ha a circa 1.200), accompagnato da un processo esteso di sostituzione della vite con l’olivo, la situazione attuale testimonia un processo inverso di riduzione (570 ha), causato principalmente dal progressivo abbandono dell’attività agricola, che ha determinato la costituzione di ambiti abbandonati e la quasi scomparsa del vigneto.

Il processo di semplificazione colturale e di progressiva riduzione delle infrastrutture ecologiche ha determinato un aggravamento dei fenomeni di erosione. Per la Risorsa naturale “Aria” si evidenzia che la diffusione di inquinanti nell’atmosfera risulta sensibilmente contenuta in relazione ai valori registrati nel Circondario e nella Provincia.

Per quanto riguarda l’ecosistema L’area oggetto della variante ricade nel “nodo degli agroecosistemi agropastorali”:

**Carta della rete ecologica**





L'ecosistema della flora e della fauna della macro-zona della variante può essere ricondotta all'area faunistica omogenea della provincia di Siena detta: "Aree coltivate".

Una vasta parte del territorio della provincia di Siena è adibito a colture (ad es. Crete Senesi, Val di Chiana, Val d'Orcia, Chianti). Fino agli anni '50 - '60 di questo secolo, l'agricoltura era basata sulla mezzadria, ovvero sulla suddivisione delle aree coltivate in poderi, in genere di ridotta superficie. Questo tipo di conduzione determinava un paesaggio a notevole eterogeneità ambientale, che, seppure costruito dall'uomo, presentava grande interesse faunistico. Al giorno d'oggi, i poderi hanno lasciato il posto alle grandi aziende agricole nelle quali non si coltiva più ciò che è necessario per la sopravvivenza, ma quello che la logica di mercato impone. Così i piccoli vigneti, gli oliveti e gli orti a conduzione familiare, sono stati sostituiti da monoculture a cereali, mais, barbabietola da zucchero, girasole e tabacco o da impianti specializzati di vite e olivo. Inoltre, il crescente sviluppo della meccanizzazione ha provocato la quasi totale scomparsa delle siepi e delle alberature che un tempo fungevano da confine tra una proprietà e l'altra e ha condotto al progressivo spianamento del rilievo. Alla meccanizzazione si deve aggiungere il massiccio ed indiscriminato utilizzo di diserbanti e di concimi chimici, causa primaria del verificarsi di fenomeni di inquinamento. In altre parole, è andata scomparendo quella mosaicità e qualità ambientale che rendevano i coltivi interessanti dal punto di vista faunistico. In conseguenza di ciò, la fauna che popola oggi gli ambienti coltivati è costituita per la massima parte da specie banali:

I Rettili annoverano il ramarro [*Lacerta bilineata*], la lucertola campestre (*Podarcis sicula*), il biacco (*Coluber viridiflavus*) e meno frequentemente la luscengola (*Chalcides chalcides*), tutte queste entità largamente distribuite in ambienti simili della Toscana e della penisola. La fauna ad uccelli costituisce senz'altro la componente faunistica più ricca in specie. Accanto a specie più o meno diffuse in ambienti simili della Toscana e dell'Italia, come l'allodola (*Alauda arvensis*), la cappellaccia (*Galerida cristata*), lo storno (*Sturnus vulgaris*), il beccamoschino (*Cisticola juncidis*), lo strillozzo (*Miliaria calandra*), la gazza (*Pica pica*) e la cornacchia grigia (*Corvus corone*), si trovano localmente specie meno frequenti tra le quali l'albanella minore (*Circus pygargus*) e la quaglia (*Coturnix coturnix*), due entità a rischio, come nidificanti, a livello europeo. Nel senese, il maggior numero di coppie nidificanti è distribuito nelle Crete Senesi.

Anche qui, comunque, pur mancando censimenti al riguardo, sembrano essere diminuite nel corso degli ultimi 4-5 anni. Frequenta le zone coltivate come aree di caccia anche il gruccione (*Merops apiaster*), presente con alcune colonie in Val d'Orda, Val di Merse, Val d'Arbia e nell'area Crete Senesi-Vai di Chiana. Poche le specie di Mammiferi che si rinvenivano stabilmente nelle aree intensamente coltivate. Se si escludono i banali topo campagnolo (*Apodemus sylvaticus*) e topolino delle case (*Mus domesticus*), presente in una vasta gamma di ambienti, le uniche specie che si insediano con una certa frequenza in queste zone sono: il campagnolo comune (*Microtus arvalis*); l'arvicola del Savi (*M. savii*); la lepre comune (*Lepus europaeus*). Anche la nutria (*Myocastor coypus*), roditore prettamente acquatico, visita di frequente le colture, come aree di foraggiamento. Considerazioni a parte meritano le poche zone agricole dove permane ancora una certa diversificazione ambientale, con presenza di siepi, di filari di alberi e di appezzamenti incolti alternati alle coltivazioni. La fauna che frequenta queste zone è senza dubbio più ricca rispetto a quella associata alle monoculture, in particolare per quanto concerne gli Uccelli e i Mammiferi. Tra i primi, comuni sono il saltimpalo (*Saxicola torquata*), la sterpazzola (*Sylvia communis*) e lo zigolo nero (*Emberiza circlus*), meno frequenti l'averla piccola (*Lanius collurio*), il lodolaio (*Falco subbuteo*) e l'assiolo (*Otus scops*). Talvolta si stabiliscono in questi ambienti specie rare e minacciate a livello europeo, come l'averla cenerina (*Lanius minor*) e l'ortolano (*Emberiza hortulana*), ormai localizzate in pochissime zone delle Crete Senesi e della Val d'Orcia. Tutti questi uccelli prediligono le aree aperte a colture tradizionali e gli incolti ed hanno risentito pesantemente dei cambiamenti nelle pratiche agricole intercorsi negli ultimi decenni. Anche per i Mammiferi, come per gli uccelli, la presenza di siepi e di alberature permette la sopravvivenza ad un numero maggiore di specie, per lo meno di quelle più eclettiche, capaci di adattarsi ad habitat naturali poco estesi, come siepi e cespugli, come la donnola (*Mustela nivalis*).

Pertanto sarà necessario tutelare di tali ecosistemi e dovranno essere progettate tutte le opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico. *L'approccio deve essere di tipo integrato*: favorire e salvaguardare gli habitat proprio attraverso la realizzazione delle opere necessarie al contenimento e alla riduzione del rischio idraulico.

**3.3 la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici**

L'area oggetto di variante si colloca in una zona agricola collinare ed in particolare in un agri-ecosistema agropastorale legato in particolare al settore olivicolo, vitivinicolo e dei seminativi:

**Carta dei Caratteri del Paesaggio**



<b>COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE</b>	<b>CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI</b>
 vigneti	 Vegetazione ripariale
 oliveti	<b>AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI</b>
 oliveti terrazzati	 corsi d'acqua
 trama dei seminativi di pianura	<b>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</b>
	 percorsi fondativi



Il territorio della Val d'Orcia è universalmente riconosciuto come unico nel suo genere, sia dal punto di vista paesaggistico che storico-artistico.

Posta all'incrocio di importanti itinerari etrusco-romani, attraversata dalla Via Cassia, che nel Medioevo diverrà la Via Francigena, e attualmente dalla Strada Statale n. 2, la Val d'Orcia è stata percorsa da viaggiatori di tutti i tempi. Molti, soprattutto in età moderna, hanno lasciato delle testimonianze scritte dei loro viaggi, riportando la descrizione del paesaggio, influenzata dalle esperienze personali vissute in quel momento e dal gusto del tempo. In queste descrizioni, dalla fine del Cinquecento, quando lo percorre Montaigne, alla metà dell'Ottocento, quando lo descrive Dickens, il territorio della Val d'Orcia viene di solito visto in chiave negativa: una terra spoglia, aspra, dall'aspetto desolato, ma sicuramente dotata di un fascino particolare. Inconfondibile infatti è il disegno dei suoi rilievi, colline dalle linee dolci, sulla cui sommità, anche a causa dell'instabilità dei versanti, sono state costruite le case; alle colline si contrappongono le superfici scabre ed erosive dei calanchi, dalla morfologia tormentata ed instabile. Di questo paesaggio, ciò che più colpisce, oggi come nel passato, è il contrasto tra l'ambiente naturale, costituito dai calanchi e dalle bianche (formazioni argillose), ai quali si affiancano, senza soluzione di continuità, prati-pascoli ed estese colture erbacee cerealicole, opera dell'attività umana.

Per quanto l'impiego di macchinari industriali nelle coltivazioni abbia in parte modificato l'aspetto fisico del territorio, facilitando però il lavoro dei contadini, il paesaggio della Val d'Orcia rimane ancora legato all'impronta datagli per secoli da una laboriosa civiltà contadina.

Vista come luogo di castelli, fortezze, pievi ed abbazie, la Val d'Orcia è allo stesso tempo l'espressione di un mondo contadino di antica tradizione ed abitudini, la cui economia era basata sulla coltivazione di grano, foraggio, vite ed olivo. La terra era curata palmo a palmo da migliaia di famiglie di contadini mezzadri che vivevano nelle case coloniche dei poderi, rispettando e mantenendo per secoli l'equilibrio e la bellezza del paesaggio. La vita dei contadini ed il loro lavoro è stata spesso descritta nelle opere di scrittori e pittori. L'esempio più citato, in quanto veramente rappresentativo, per la "terra di Siena" è quello dell'affresco "Effetti del Buongoverno in campagna", dipinto da Ambrogio Lorenzetti tra il 1337 e il 1339 nella Sala dei Nove del Palazzo Pubblico di Siena. Nell'affresco sono descritte scene di vita contadina quotidiana, ambientate in quello che si può supporre fosse l'assetto reale del territorio: fuori dalle mura cittadine si vedono campi ben spartiti da siepi, colture a viti e ad olivi, orti e case signorili e contadine, mentre più a sud il paesaggio è quello tipico delle "crete" punteggiate da arbusti e colture a grano, e poi ancora si individuano sullo sfondo i castelli murati al posto delle case coloniche sparse nei campi, fino all'estremo sud dove troviamo i boschi del Monte Amiata e l'imponente sentinella della rocca di Radicofani.

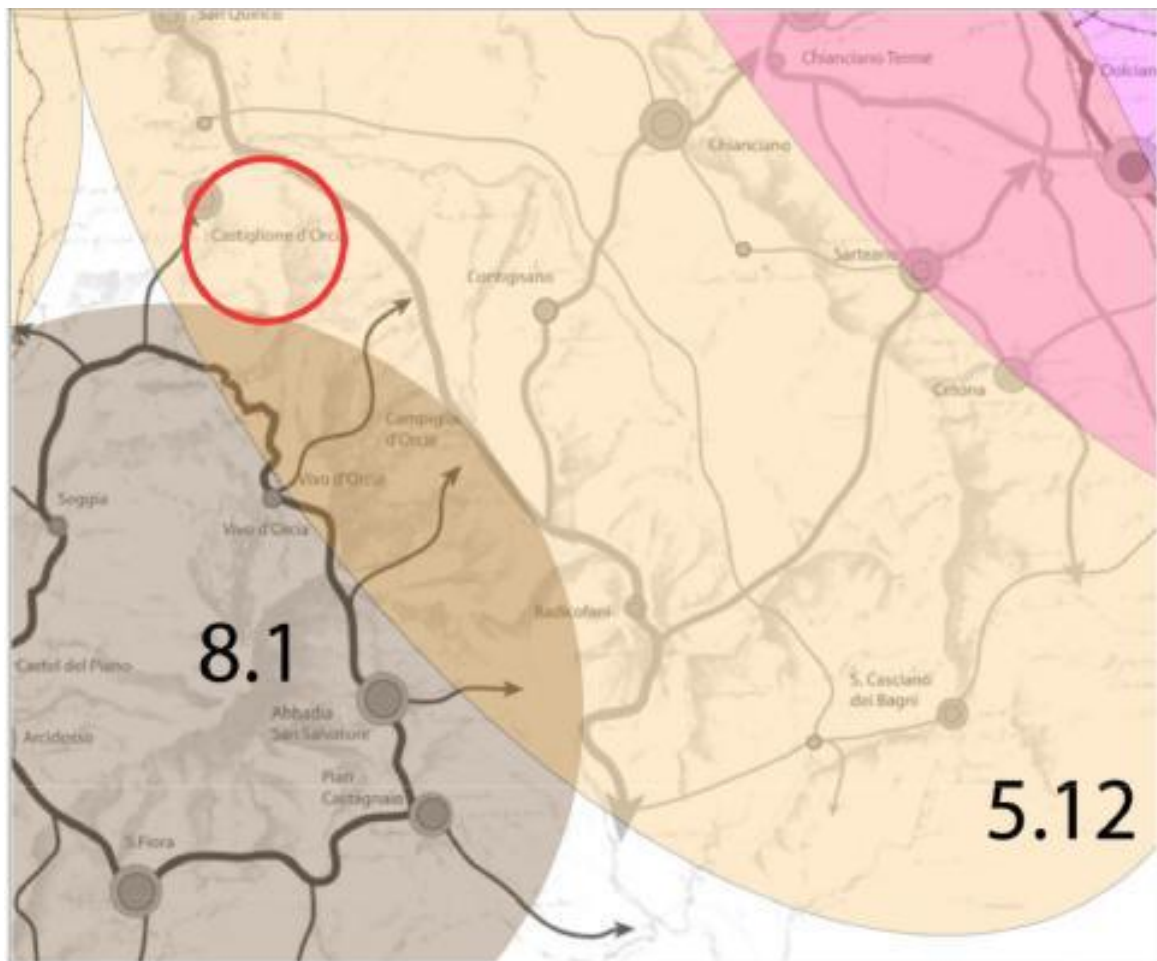
La Val d'Orcia è vista qui come un territorio caratterizzato da poggi, a tratti aridi e scoscesi, che terminano in un fertile fondovalle, con pochi poderi sparsi, radi castelli sulle alture. Nell'assetto del territorio è ben evidente l'impronta della mezzadria, che qui assume caratteri "estensivi" come dimostra il diradamento delle dimore rurali. Questo ecosistema equilibrato si è mantenuto fino agli anni '60, quando i contadini mezzadri vivevano ancora sulla terra. Con il tramonto della mezzadria nell'arco di un ventennio è avvenuto uno stravolgimento della civiltà contadina. Gli antichi poderi sono stati abbandonati e i terreni ritornati "sodi" come nel Medioevo sono stati aggrediti dall'agricoltura industriale, che con l'impiego di moderni macchinari, ha "mangiato" intere colline, rimodellandole e creando un nuovo paesaggio agrario, caratterizzato da monoculture a tappeto. La scomparsa della transumanza e del consumo della vegetazione marginale ha inoltre consentito la ripresa di formazioni arbustive e boschive e un ritorno allo stato "selvatico" di alcune porzioni di terreno. Ma ancora oggi, nonostante l'abbandono di certe zone e l'attività agricola intensiva, si notano i segni delle cure del territorio dei nostri contadini, gente comune che potava le viti, raccoglieva le olive, curava i muretti e manteneva i campi con grande cura, tanto che dopo tanti anni di decadimento dell'agricoltura dei mezzadri e dei poderi, il paesaggio risulta ancora straordinariamente equilibrato ed anche la distribuzione sul territorio degli edifici rurali e la viabilità rispecchia l'assetto degli appoderamenti mezzadrili e della riforma agraria.

Secondo l'inquadramento Urbanistico le zone oggetto della variante si collocano nell'area extraurbana del Comune di Castiglione d'Orcia.

L'inquadramento produttivo inserisce il sito oggetto di variante nella Zona Rurale del territorio comunale di Castiglione d'Orcia.

**3.4 la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale**

Carta dei Morfotipi Insediativi



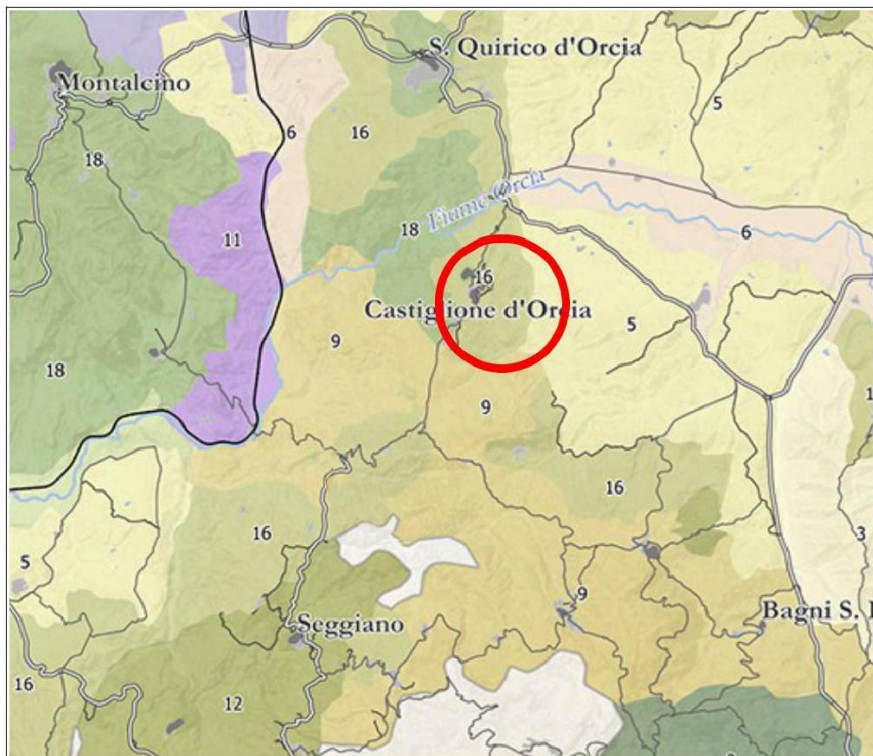
5

**MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE**


*Articolazioni territoriali del morfotipo: 5.12 La Val d'Orcia*




Carta dei Morfotipi Rurali



**morfotipi complessi delle associazioni culturali**

 16.morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

**morfotipi delle colture erbacee**

 9.morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall’alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmettono tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi. Il morfotipo è dato dalla combinazione tra aree a seminativo e a prato-pascolo in cui è leggibile l’organizzazione della maglia a “campi chiusi” con filari, siepi, boschi poderali e alberi isolati. Può essere sia espressione di una modalità di utilizzazione agricola del territorio consolidata, sia esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall’espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono.

### 3.4.1 Aspetti strutturali

Il grado di infrastrutturazione ecologica è alto, grazie anche al ruolo delle siepi che si insinuano capillarmente tra le colture bordando la gran parte dei confini degli appezzamenti che assumono quasi l'aspetto di "campi chiusi" (come in certe parti delle Colline Metallifere). Gli oliveti possono essere sia di tipo tradizionale che di nuova concezione, riguardo alla densità e alle forme di allevamento. Sui versanti più scoscesi si osserva la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie in stato di conservazione variabile. Il sistema insediativo che si trova associato a questo morfotipo è strutturato su una rete di nuclei storici collinari di matrice rurale di dimensione medio -piccola, in genere scarsamente alterati da dinamiche di espansione recenti e circondati dal tessuto coltivato. Nella gran parte dei contesti in cui è presente il morfotipo, un ruolo fondamentale

Nella strutturazione del paesaggio è stato svolto dall'influenza del sistema mezzadrile, ancora ben leggibile nella diffusione del sistema della fattoria appoderata che comprende una pluralità di manufatti edilizi tra loro assai diversificati per gerarchia, ruolo territoriale e funzione (ville- fattoria; strutture produttive come mulini, fornaci, piccoli opifici; case coloniche; edifici di servizio come fienili, stalle, depositi per i prodotti agricoli).

### 3.4.2 Aspetti funzionali

Il morfotipo evidenzia un tendenziale orientamento alle produzioni di qualità tipiche della Toscana che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP). La rilevante presenza di elementi naturali consente anche il mantenimento delle funzioni ambientali ed ecologiche e consente il contenimento di potenziali fenomeni di erosione dei suoli. L'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli conferisce al paesaggio un elevato valore estetico- percettivo. È uno dei morfotipi classici che ricorda l'immagine della Toscana, e pertanto riveste importanza anche ai fini della promozione del territorio. In tal senso, non solo le imprese agricole, ma anche altri settori economici e produttivi (es. turismo) possono trarre vantaggio dalla sua conservazione/valorizzazione.

### 3.4.3 Aspetti gestionali

È uno dei morfotipi all'interno dei quali si raggiungono buoni livelli sia nella produzione agro -alimentare toscana che nell'ospitalità rurale soprattutto per quelle aziende che hanno intrapreso percorsi di qualificazione delle proprie produzioni. In genere, vi operano imprese agricole di dimensione medie e medio-grandi dotate di una buona strutturazione per quanto riguarda sia i capitali sia il lavoro anche grazie agli investimenti che sono stati fatti che le precedenti programmazioni del PSR. Investimenti che sono stati orientati, in modo particolare, verso la ristrutturazione del capitale fondiario (es. inserimento attività agrituristica) e la trasformazione / promozione dei prodotti.

### 3.4.4 Obiettivi di qualità

Due i principali obiettivi di qualità per questo morfotipo:

Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

La tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;

La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica (spesso d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei con- testi dove è presente il morfotipo);



La conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

Preservare i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:

Nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;

La permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;

Il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

Una corretta gestione delle aree boscate preservando le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;

La conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;

La manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

La variante proposta non è in contrasto con gli indirizzi dell'invariante dei morfotipi rurali.

### **3.5 elementi di interesse per la biodiversità regionale esterni ad aree protette e siti della rete natura 2000 – integrazione in riferimento alle considerazioni emerse con la verifica di assoggettabilità alla VAS disposte dall'autorità competente del 12 04 2017**

In relazione alla variante al RU proposta dalla "Antonio Mastrojanni società agricola società semplice" e in risposta alle considerazioni emerse nella proposta di provvedimento conclusiva espressa dalla *Gestione Associata "Autorità competente per la VAS"* del 12 04 2017, la proposta di variante prevede nuovi elementi di interesse per la biodiversità regionale.

Tenendo conto delle considerazioni dell'ente *Tutela della Natura e del Mare* e del provvedimento conclusivo della *Gestione Associata "Autorità competente per la VAS"*, si prevede un ampliamento di un oliveto e la creazione di una connessione ecologica tra colture.

In aggiunta alle considerazioni della *"Autorità competente per la VAS"*, si prevede lo spostamento di un uliveto che compensa del tutto l'impatto complessivo dello spostamento di costruzione dell'annesso cantina.

### 3.5.1 Ampliamento di un uliveto e miglioramento della connessione ecologica tra colture

In attuazione delle prescrizioni indicate dalla *Gestione Associata "Autorità competente per la VAS"* si propongono i seguenti accorgimenti ecologici e ampliamento dell'uliveto:

La Antonio Mastrojanni Società Agricola seguendo le prescrizioni indicate realizzerà le seguenti opere agricole:



FG. 64 Part. 140, 141. In verde: Corridoio vegetale di connessione ecologica; In Blu: Estensione dell'uliveto

Per compensare la costruzione del nuovo annesso, come prescritto dall'autorità, si prevede la realizzazione di una connessione ecologica tra l'uliveto (fg 64 part 140 come da immagine) e il nucleo boscato a ovest tramite l'impianto di siepi e filari alberati di collegamento. Inoltre sarà esteso l'uliveto nella sua parte a est.

### 3.5.2 Spostamento di un uliveto

Come evidenziato dall'ente *Tutela della Natura e del Mare* l'inversione di destinazione d'uso tra due piccoli appezzamenti oggetto della presente proposta di variante al RU differiscono leggermente sia per dimensione che per posizionamento. Tuttavia il proponente non ha aggiunto che in un terzo appezzamento (dove originariamente doveva sorgere la cantina) saranno spostati gli olivi che verranno rimossi per la costruzione della cantina. Questa compensazione è parte integrante del PAPMAA connesso alla presente proposta di variante del RU e a cui si rimanda per approfondimenti. In sintesi questa ulteriore compensazione minimizza il cambiamento dal punto di vista ambientale delle varianti proposte sia per superficie che per localizzazione e integrazione nel sistema naturale. Lo spostamento della cantina promuove un contestuale movimento dell'oliveto in zona omogenea per posizione e funzione ambientale nella maglia agraria.





*In Giallo: precedente area proposta per realizzazione della nuova Cantina dove verranno reimpiantati gli olivi.  
In Rosso: Nuova Area idonea alla costruzione del nuovo annesso.*

Inoltre saranno operate adeguate sistemazioni idrauliche agrarie per disciplinare le acque e limitare il movimento franoso emerso con il secondo studio geologico.

L'inversione delle colture cerca di mantenere del tutto inalterato la maglia agraria oltre che dal punto strettamente urbanistico-paesaggistico anche in termini ecologici. Infatti il nuovo uliveto è confinante a Nord e nord/est con un altro uliveto e ricrea la stessa tessitura agraria presente nell'uliveto che sarà spostato e inoltre, confinando a sud/ovest con un bosco ceduo, migliorerà la connessione nella maglia agricola. Quindi lo spostamento dell'uliveto (su un terreno a riposo) in un appezzamento limitrofo, analogo sia per caratteristiche morfologiche che per posizionamento garantisce il mantenimento di una elevata qualità e permeabilità ecologica e un miglioramento della struttura idraulico agraria.

Viene altresì ribadito che il PAPMAA, come dagli impegni presi, terrà prioritariamente conto delle azioni di miglioramento paesistico-ambientali previste dall'art. 27 del Regolamento Urbanistico e il complesso degli indirizzi previsti per i "nodi degli agroecosistemi" dal piano paesaggistico regionale (in particolare mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche e delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti e la mitigazione degli effetti della trasformazione degli ecosistemi agropastorali).

### **3.5.3 effetti delle misure per la tutela della biodiversità**

I due interventi integranti la proposta di variante del RU, in attuazione delle considerazioni emerse nel provvedimento conclusivo espresse dalla *Gestione Associata "Autorità competente per la VAS"* del 12/04/2017, compensano del tutto l'impatto dei cambiamenti proposti sulla biodiversità e aspetti ecologici.

#### 4. Oggetto della proposta di variante al regolamento urbanistico

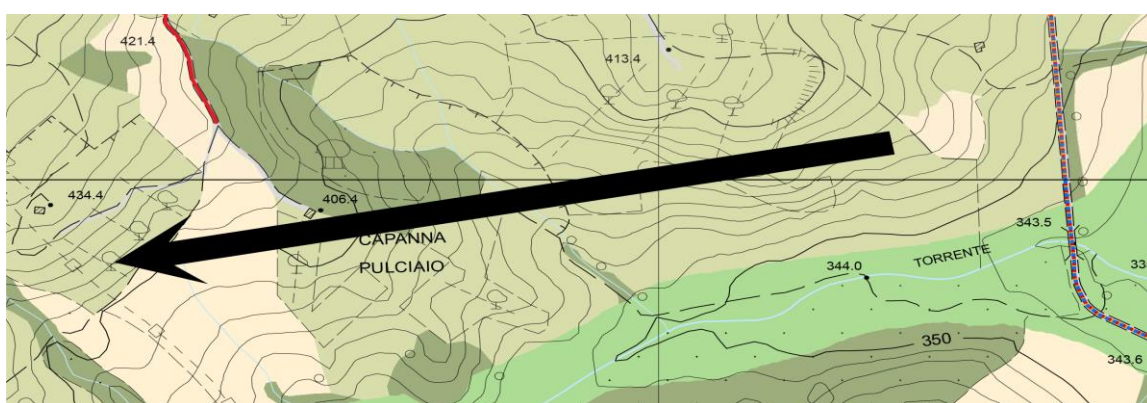
La proposta di variante prospetta l'inversione di funzione agricola tra due piccole strisce di terreno posta ai margini dell'intorno del mosaico agrario del paese di Castiglione d'Orcia. I cambi di funzione agricola di queste piccole aree non incidono significativamente sull'ampio cono che forma la maglia agraria e non modificano il disegno a corona dell'ambito del paese di Castiglione d'Orcia. La zona individuata non è visibile da punti di interesse, né da percorsi pubblici, né dal paese di Castiglione d'Orcia.

Come anticipato in premessa, la proposta di inversione della funzione agricola dei piccoli appezzamenti nasce dalla necessità del proponente di portare a termine il connesso PAPMMA che ha incontrato imprevisti problemi geologici nel sito di realizzazione del nuovo annesso "Cantina".

L'inversione di funzione agricola coinvolge i seguenti appezzamenti:



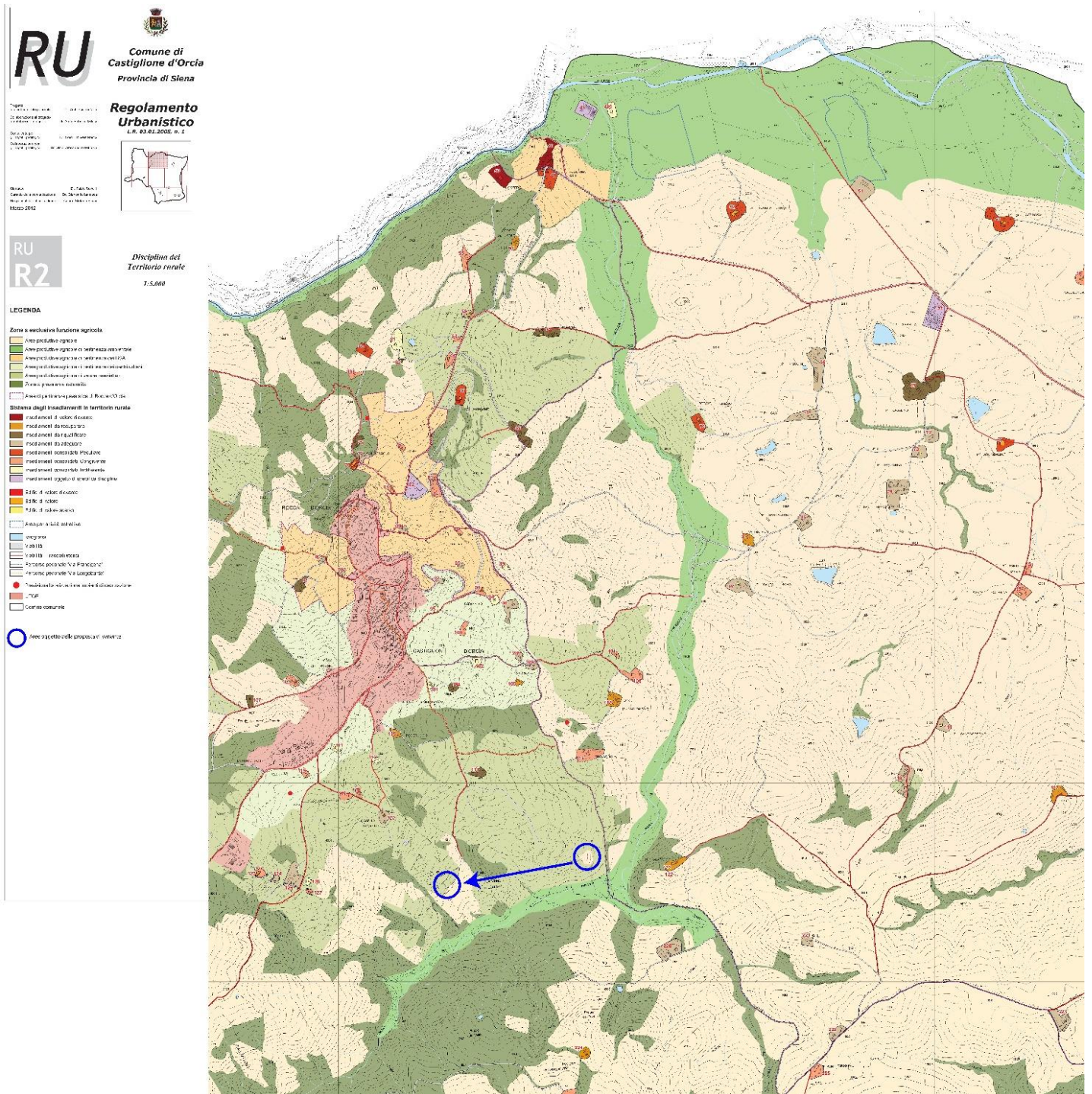
*In Blu l'Area con funzione "produttiva agricola" F.G. 64 part. 141  
In Rosso l'Area con funzione "produttiva agricola con valore paesistico" F.G. 63 part. 218, 155, 15*



*In giallo le aree con funzione agricola; In Verde chiaro le zone con funzione agricola con valore paesistico*



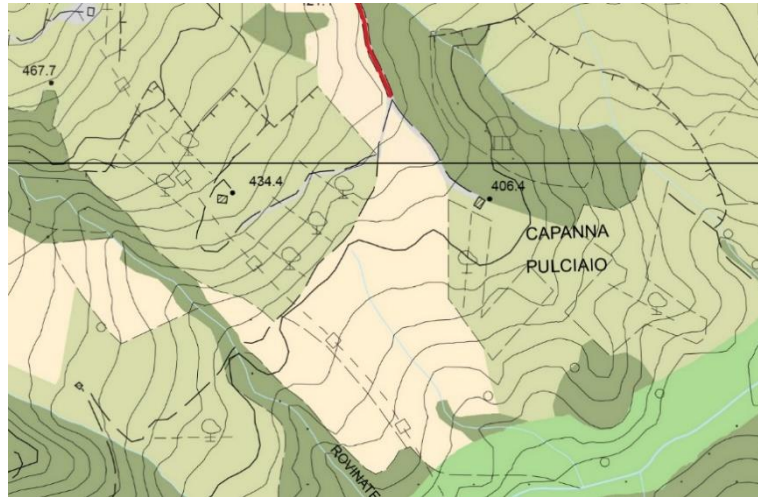
Mapa R2 del regolamento urbanistico – disciplina del territorio rurale



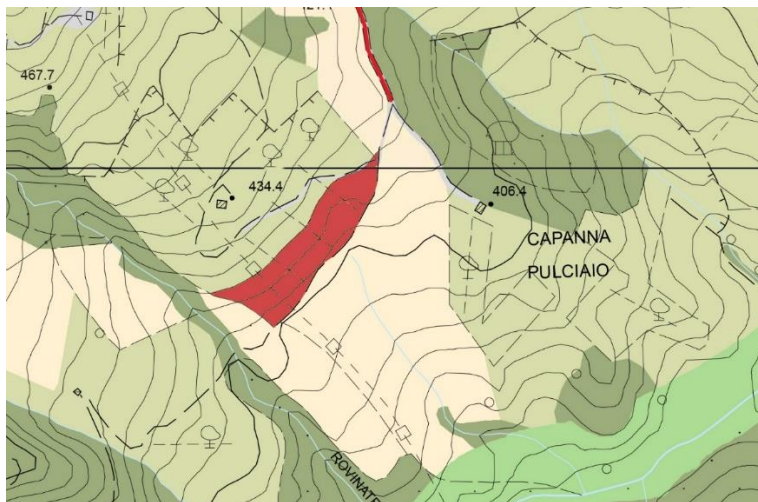
Aree oggetto dell'inversione di funzione agricola cerchiare in blu



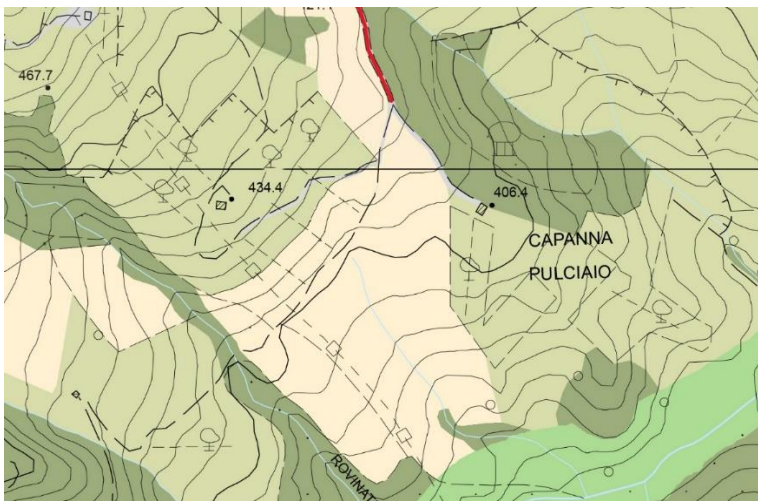
La proposta di variante di trasformazione da *Area produttiva agricola di valore paesistico* ad *Area produttiva agricola* (zona Pulciaio) riconosce come confine naturale, dove cambiano gli elementi fisici e vegetazionale, la linea di pendenza segnata nella tavola R2 del regolamento urbanistico – disciplina del territorio rurale. La piccola area oggetto di variante si pone come continuazione della zona sottostante già classificata come *Area produttiva agricola* e dove l'azienda è già intervenuta realizzando dei vigneti e consolidando l'area sotto il profilo idrogeologico e regolando le acque superficiali:



*Stato Attuale – Località Pulciaio*

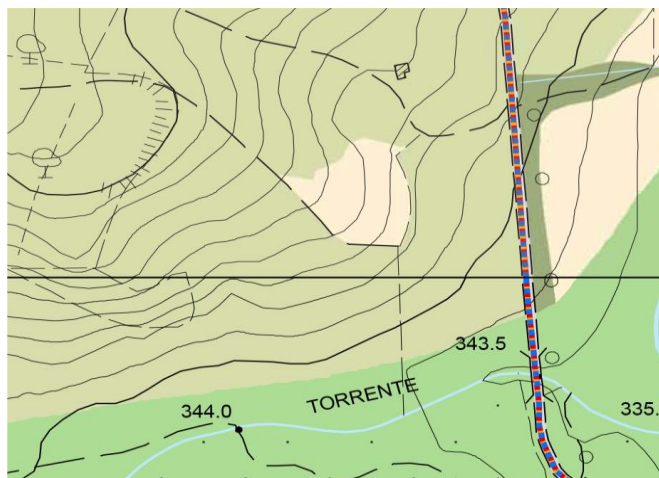


*Stato Sovrapposto – Località Pulciaio*

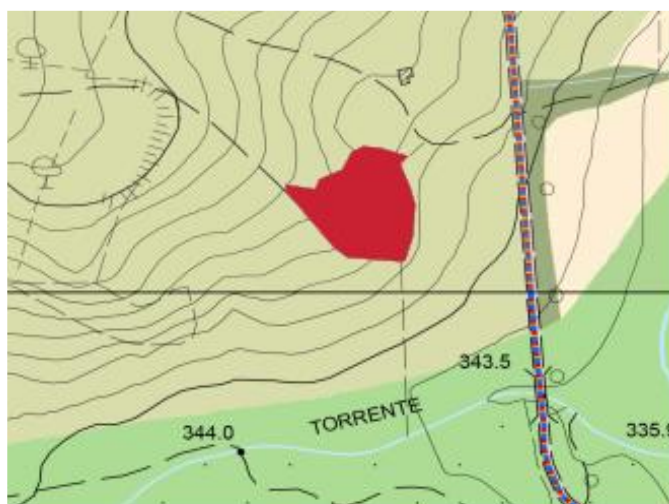


*Stato Modificato – Località Pulciaio*

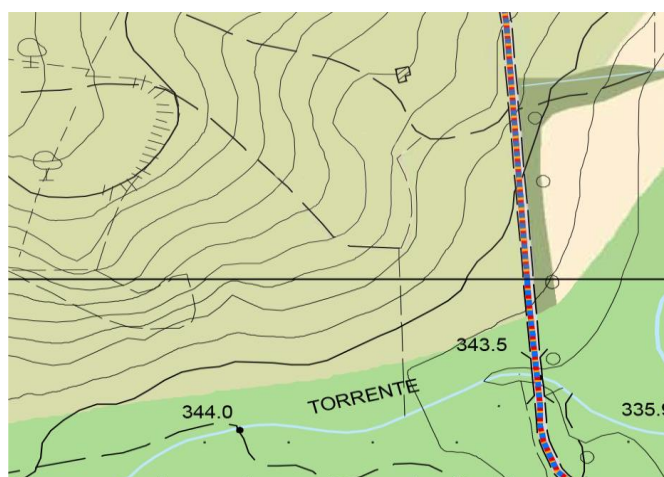
La proposta di variante compensativa di trasformazione da *Area produttiva agricola* ad *Area produttiva agricola di valore paesistico* (Zona Onsola-Francigena) valorizza una area con elementi fisici e vegetazionali che configurano un assetto figurativo significativo per la struttura identitaria del paesaggio agrario. Inoltre è visibile dalla via francigena, percorso di interesse pubblico ed è significativo per l'identità della zona essendo un tassello del mosaico agrario della zona:



*Stato Attuale – Località Onsola-Francigena*



*Stato sovrapposto – Località Onsola-Francigena*



*Stato modificato – Località Onsola-Francigena*

## 5. Considerazioni conclusive della proposta di variante al Regolamento Urbanistico

Il presente documento rappresenta la proposta di variante al Regolamento Urbanistico de la “Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice” che nasce dall’esigenza di completare il connesso PAPMAA sospeso per imprevisto problema geologico. L’attuale proposta risponde anche alle considerazioni emerse nella proposta di provvedimento conclusiva espressa dalla *Gestione Associata “Autorità competente per la VAS”* del 12 04 2017 e i contributi di *ARPAT*, Provincia e Regione Toscana.