



Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



• Area Tecnica •

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE (art.18 della L.R.n.65 del 10.11.2014)

ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE RELATIVA AL CAMBIO DI FUNZIONE AGRICOLA DI DUE PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

- FASE ADOZIONE -

1. illustrazione dell'iter

1.1. Premessa

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

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

1.2. La proposta di variante pervenuta

In data 28.09.2016 prot.n.8357 l'Arch. Nicola Mastrojanni, iscritto all'Ordine degli Architetti Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia Matricola 23891, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice, ha richiesto all'Amministrazione Comunale una variante puntuale al RU vigente del Comune di Castiglione d'Orcia, che prevede il cambio di funzione agricola di due piccole porzioni di territorio rurale, con l'obiettivo finale, da concretizzarsi attraverso successivo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), di realizzare una cantina per la vinificazione collegata all'attività viticola già in essere; nel dettaglio:

- a) una porzione di territorio rurale sito in loc. Pulciaio passerebbe dalla destinazione agricola funzionale "Aree Produttive Agricole di Valore Paesistico" di cui all'art.28 del NTA del Regolamento Urbanistico alla destinazione agricola funzionale "Aree Produttive Agricole" di cui all'art. 27 delle NTA del Regolamento Urbanistico, dove successivamente, salvo il buon esito della variante proposta, la Antonio Mastrojanni Società Agricola Società Semplice intenderà proporre la realizzazione di una cantina per vinificazione;

b) una porzione di territorio rurale sito in loc.Onsola-Francigena passerebbe dalla destinazione funzionale "Aree Produttive Agricole" di cui all'art. 27 delle NTA del Regolamento Urbanistico alla destinazione agricola funzionale "Aree Produttive Agricole di Valore Paesistico" di cui all'art.28 delle NTA del Regolamento Urbanistico", senza previsioni successive.

1.3. Avvio del Procedimento

Con Deliberazione della Consiglio Comunale n.67 del 27.12.2016 è stato dato avvio al procedimento teso alla approvazione della variante al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata, presentata dall'Azienda Agricola Mastrojanni Antonio.

Con la medesima deliberazione sono state individuate l'Autorità Competente nel relativo servizio presso l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia e l'Autorità Procedente nel Consiglio Comunale nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.6 e seguenti del D.lgs.n.152/2006, poi integrate con Legge Regionale n.10 del 12.2.2010, in riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il proponente ha richiesto di approvare l'ipotesi di esclusione dalla procedura ai sensi dell'art.22 della L.R.n.10 del 12.02.2010, come da contenuti del Documento Preliminare depositato.

Inoltre con l'atto di avvio del procedimento sono stati individuati gli enti chiamati eventualmente a fornire un apporto tecnico conoscitivo ai sensi dell'art.17 della L.R.n.65/2014. Non sono risultati necessari pareri, nulla osta o assensi comunque denominati ai fini dell'approvazione della variante.

La comunicazione relativa all'avvenuto avvio del procedimento sopra richiamato è stata inoltrata con nota prot.n.0001076 del 06.02.2017 ai seguenti soggetti, come indicati nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.67/2016, anche con le finalità di cui all'art.21 della disciplina del PIT:

- Regione Toscana - Direzione generale delle politiche Territoriali ed Ambientali - Area Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana - Direzione generale delle politiche Territoriali ed Ambientali - Area Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
- Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Siena
- Provincia di Siena
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia
- Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana (A.R.P.A.T.) – Siena
- Soprintendenza Beni Archeologici Belle Arti e Paesaggio di Siena.

A seguito della comunicazione sopra richiamata è pervenuto un solo contributo da parte del Genio Civile di Siena, che ha segnalato la necessità di effettuare il deposito delle indagini geologiche di accompagnamento alla variante ai sensi del Regolamento Regionale n.53R/2011, deposito effettuato di cui si farà accenno nella proposta di deliberazione.

1.4. Esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS

L'atto di avvio del procedimento sopra richiamato è stato inviato all'Autorità Competente per la VAS, presso l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia, con nota prot.n. 0000504 del 23.01.2017, con l'invito a dare seguito all'iter di verifica di assoggettabilità richiesta dal proponente.

L'Autorità, con disposizione del 12.04.2017 e a seguito dell'espletamento delle procedure di competenza, ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS della variante cui si riferisce la presente relazione, con prescrizioni.

La disposizione è pubblicata sui siti istituzionali dell'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia per l'Autorità Competente e del Comune di Castiglione d'Orcia per l'Autorità Procedente:

<http://www.uc-amiatavaldorcia.gov.it/uffici-e-servizi-associati/servizi-tecnici-associati/provvedimenti-vas/>
<http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it/on-line/Home/IlComune/Ufficieservizi/Tecnico-Urbanistica/RegolamentoUrbanistico/articolo817493.html>

In recepimento dell'unica condizione contenuta nella disposizione dell'Autorità Competente richiamata, in data

19.06.2017 prot.n.5094 il proponente ha fatto pervenire specifica documentazione integrativa, contenente implementazione del quadro conoscitivo in relazione agli elementi di interesse per la biodiversità regionale esterni ad aree protette e siti della Rete Natura 2000, come richiesto dalla Regione Toscana e recepito nella disposizione dell'Autorità.

Detta implementazione è stata poi trasfusa in un unico documento di variante depositato in data 21.06.2017 prot.n.5201.

1.5. Deposito ante adozione della variante al RU.

Come stabilito nel documento denominato "PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA" approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione di avvio di procedimento della variante cui si riferisce la presente, il progetto di variante definitivamente proposto è stato depositato presso il Comune in data 22.06.2017, anche attraverso pubblicazione integrale e libera consultazione sul sito internet istituzionale, sulla pagina dedicata a detta procedura.

Il deposito è stato accompagnato dalla relativa informazione a cura del Garante per l'Informazione e la Partecipazione, come meglio descritto nel Rapporto del Garante che accompagna la presente.

L'area non ricade all'interno di ambiti SIC-SIR-ZPS; è invece parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico (insistente su uno dei due appezzamenti oggetto di cambio di destinazione funzionale), circostanza che determinerà salvo diversa disposizione della Regione Toscana la richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica una volta esaurita la fase di pubblicazione della variante adottata e prima della approvazione definitiva della Variante.

2. verifiche di coerenza della variante

2.1. Verifiche generali e seguenti all'avvio del procedimento ai sensi della L.R.65/2014.

Dall'analisi dei contenuti della variante redatta, la stessa risulta coerente con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale, con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato dall'Amministrazione Provinciale di Siena approvato con D.C.P. n.124 del 14 dicembre 2011.

Stante il carattere non innovativo in termini di pianificazione generale della variante, si rimanda per quanto non ulteriormente descritto nella presente alle valutazioni contenute nel Regolamento Urbanistico approvato, in particolare per quanto attiene alla disamina delle norme relative alle Aree Agricole Produttive e alle Aree Agricole di Valore Paesaggistico del Territorio Rurale.

PIT

In riferimento alle specifiche misure contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT), approvato in data 27 marzo 2015, n.37 con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 con valore di piano paesaggistico, si specifica quanto segue, che non rileva elementi di contrasto (coerenza esterna):

IN RIFERIMENTO ALLA SOLA PORZIONE DI TERRENO "Località Onsola-Francigena": VINCOLO PAESAGGISTICO EX GALASSO

Articolo 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.1. Obiettivi	Valutazione dell'adeguatezza
Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:	
a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;	<i>La variante accresce il generale livello di tutela dell'ambito, che, ancorché parzialmente ricadente in ambito di pertinenza fluviale, risulta separato da questo dalla Strada del Pozzo</i>
b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;	<i>La variante introduce elementi di intrasformabilità dell'ambito</i>
c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;	<i>La variante accresce il generale livello di tutela dell'ambito già utilizzato ai fini agricoli, che, ancorché parzialmente ricadente in ambito di pertinenza fluviale, non fa parte delle aree di intorno del torrente richiamate dalla misura</i>
d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di	

connessione fluviali da riqualificare” nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;	
e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;	<i>Non sono rinvenibili nell’ambito oggetto di variante elementi di degrado</i>
f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.	<i>Misura non pertinente con l’ambito esaminato</i>
8.2. Direttive	
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:	
a - individuare i corsi d’acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;	Misura non attuabile per il carattere puntuale della variante proposta
b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d’acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;	Misura non attuabile per il carattere puntuale della variante proposta
c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;	Misura non attuabile per il carattere puntuale della variante proposta. Si ribadisce che la variante accresce il livello di tutela dell’ambito
d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;	Misura non attuabile per il carattere puntuale della variante proposta
e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;	<i>La variante tende ad una maggiore tutela dell’ambito, ancorché non di stretta pertinenza dell’ambito fluviale stante la separazione tra questo e il torrente rappresentata dalla Strada del Pozzo</i>
f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;	Misura non pertinente
g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d’acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;	Misura non pertinente
h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;	Misura non pertinente
i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all’esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;	Misura non pertinente
l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;	<i>La variante introduce elementi di intrasformabilità dell’ambito</i>

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;	Misura non pertinente
n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;	Misura non pertinente
o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.	Misura non pertinente
8.3. Prescrizioni	
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :	
1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;	<i>L'ambito interessato è attualmente utilizzato ai fini agricoli</i>
2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;	<i>L'ambito interessato non rappresenta un punto di accesso al corso d'acqua</i>
3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;	Misura non pertinente
4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	<i>La variante mira al mantenimento degli elementi di riconoscibilità e valori espressi attualmente dall'ambito</i>
b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Misura non pertinente
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	<i>La variante non introduce interventi di trasformazione, anzi li limita rispetto alla vigente disciplina del RU</i>
1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;	
2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	
3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;	
4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;	
5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici,	Misura non pertinente

idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	
e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	Misura non pertinente
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	<i>Misura contenuta nel RU vigente</i>
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:	
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;	<i>La disciplina che sarà attribuita all'ambito non consentirà, a differenza di ciò che è previsto attualmente, di realizzare nuovi edifici a carattere permanente</i>
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;	<i>La variante non introduce la possibilità di realizzare depositi</i>
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:	
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;	<i>La disciplina che sarà attribuita all'ambito consentirà la realizzazione di detti impianti, ancorché non sia un obiettivo della variante proposta</i>
- impianti per la produzione di energia;	<i>Nell'ambito non sarà comunque consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia</i>
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.	Nell'ambito non sono presenti strutture
h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	<i>La variante non introduce la possibilità di inserire manufatti</i>

IN RIFERIMENTO AD ENTRAMBE LE PORZIONI DI TERRENO INTERESSATE DALLA VARIANTE:

<i>ambito 17 val d'orcina e val d'asso</i>	<i>Località Pulciaio</i>	<i>Località Onsola-Francigena</i>
<u>5. Indirizzi per le politiche</u> In tutto il territorio dell'ambito		
1. tutelare la struttura insediativa rarefatta di origine rurale le relazioni morfologiche, percettive e – ove possibile – funzionali fra paesaggio agrario e manufatti rurali, privilegiandone il riuso per attività connesse all'agricoltura;	<i>Nell'ambito non sono presenti insediamenti</i>	<i>Nell'ambito non sono presenti insediamenti</i>
2. favorire programmi mirati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio connettivo costituito dai percorsi storici, dai lungofiume e dalle ferrovie storiche, anche nell'ottica di una loro integrazione con una rete della mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito, con particolare riferimento: ◦ alla via Francigena e alle sue deviazioni di crinale, connesse a un patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale; ...	<i>L'ambito non risulta in relazione con la via Francigena</i>	<i>L'ambito, direttamente percepibile dalla via Francigena, sarà tutelato da una disciplina che limita la possibilità di trasformazione, garantendone pertanto la conservazione</i>
3. per la conservazione dei valori naturalistici e paesistici dell'ambito e per contenere i rischi di una eccessiva omologazione e semplificazione culturale, sostenere, ove possibile anche attraverso adeguate misure finanziarie, il mantenimento di aree a pascolo, oliveti e vigneti terrazzati;	<i>La variante non anticipa scelte culturali, proprie del PAPMAA e valutabili a quel livello di programmazione</i>	<i>La variante non anticipa scelte culturali, proprie del PAPMAA e valutabili a quel livello di programmazione</i>
4. tutelare e valorizzare l'articolato sistema di Riserve Naturali Provinciali e di Siti Natura 2000, caratterizzato da aree di alto valore naturalistico e paesaggistico; ...	<i>Ambito esterno al sistema richiamato</i>	<i>Ambito esterno al sistema richiamato</i>
12. promuovere il mantenimento delle colture tradizionali anche per la loro funzione protettiva sotto l'aspetto idrologico erosivo, anche recuperando e ripristinando a fini produttivi ambienti agrari e pastorali di interesse storico;	<i>Misura non pertinente ancorché l'obiettivo della variante sia quello di creare le condizioni per l'insediamento di annesso agricolo a supporto delle colture dell'ambito</i>	<i>La variante determinerà il mantenimento della coltura esistente</i>
13. nel caso di ristrutturazioni agricole e	<i>La variante non anticipa scelte culturali, proprie del PAPMAA e</i>	<i>La variante non anticipa scelte culturali, proprie del PAPMAA</i>

<p>fondiarie privilegiare soluzioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ preservino l'infrastruttura rurale storica (data dalla viabilità minore e dal relativo corredo vegetazionale) in termini di integrità e continuità; ◦ garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico; ◦ prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate) in grado di migliorare la qualità paesistica e i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale. <p>...</p>	<p><i>valutabili a quel livello di programmazione</i></p>	<p><i>e valutabili a quel livello di programmazione</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>DISCIPLINA D'USO</u></p> <p style="text-align: center;">5.1 Obiettivi di qualità e direttive</p> <p>Obiettivo 1 Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche</p> <p>Direttive correlate.</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono,</p> <p>ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle ai soli interventi che possano qualificare i margini di recente urbanizzazione, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;</p> <p>1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità</p> <p style="text-align: center;">Orientamenti:</p>	<p><i>L'ambito di variante, stante la distanza dagli elementi del sistema richiamati, non ha relazione con ambiti di valore architettonico testimoniale e non introduce espansioni al sistema insediativo.</i></p>	<p><i>L'ambito di variante, stante la distanza dagli elementi del sistema richiamati, non ha relazione con ambiti di valore architettonico testimoniale e accresce esclusivamente i livelli di tutela</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • mantenere le fasce di coltivi d'impronta tradizionale che circondano i nuclei di Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti; <p>...</p>		
<p>1.4 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali, distribuiti secondo la maglia rada impressa dal latifondo mezzadrile, e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica;</p> <p>...</p>	<p><i>La variante non introduce possibilità di deruralizzazione di immobili, non essendo presenti fabbricati sull'ambito</i></p>	<p><i>La variante non introduce possibilità di deruralizzazione di immobili, non essendo presenti fabbricati sull'ambito</i></p>
<p>1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>...</p> <p>1.9 - nei processi di trasformazione che interessano le aree della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso;</p>	<p><i>La variante non anticipa le tipologie relative al nuovo annesso, ancorché il proponente abbia allegato il PAPMAA già valutato positivamente dagli enti preposti, che prevedeva la realizzazione di un annesso agricolo che si dice vuol essere replicata (in sostituzione) nel sito oggetto di variante; la realizzazione di annessi agricoli è comunque soggetta alla presentazione di PAPMAA, che appare il livello adeguato al fine di valutare il corretto inserimento in ragione delle tipologie, materiali, colori e altezze, come peraltro anticipato dall'Autorità Competente, che dovrà occuparsi anche delle sistemazioni geomorfologiche</i></p>	<p><i>La variante introduce maggiori elementi di intrasformabilità</i></p>
<p>...</p> <p>Obiettivo 5 Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (fiumi Orcia e Ombrone, torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale</p> <p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>5.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene</p>	<p><i>L'ambito non risulta in area di pertinenza fluviale</i></p>	<p><i>L'ambito pur essendo in area di pertinenza del Torrente Onzola (150 mt) come più volte detto nel presente documento, il terreno è separato dal reale ambito di pertinenza fluviale dalla strada del Pozzo e da alcuni terreni agricoli che costeggiano il torrente.</i></p>

<p>medesimo</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del fiume Orcia, ove evitare processi di urbanizzazione o altre modalità di artificializzazione che aumentino la superficie impermeabile; favorendo interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale dove interrotta; limitando l'apertura di siti estrattivi e riqualificando i bacini dismessi. 		
<p>Articolo 15 - Disciplina degli ulteriori contesti</p> <p>1. Il Piano individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco.</p>		
<p>2. ...gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco i seguenti obiettivi:</p> <p>a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico-culturale e paesaggistica;</p> <p>b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geo-morfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;</p> <p>c) assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.</p>	<p><i>Per l'ambito la misura potrà essere correttamente declinata nell'ambito della definizione degli interventi ammissibili attraverso il PAPMAA</i></p>	<p><i>Nell'ambito la variante non anticipa la previsione di interventi, anzi introduce limitazioni alla trasformabilità</i></p>
<p>3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire per i Siti Unesco misure di salvaguardia e di utilizzazione volte a:</p>		
<p>a) individuare, riconoscere, tutelare e valorizzare i beni di eccezionale valore universale rappresentati dall'insieme degli elementi materiali e immateriali che costituiscono il patrimonio culturale e naturale ricompresi all'interno dei Siti e</p>	<p><i>L'ambito, per il suo carattere puntuale di limitata estensione, non riveste i caratteri descritti</i></p>	<p><i>Per l'ambito, stante la vicinanza con la via Francigena e le relative sistemazioni, possono essere riconosciuti i caratteri descritti. La norma in variante accresce le misure di</i></p>

l'immagine documentale e identitaria, nonché la memoria collettiva del territorio;		<i>tutela volte alla tutela dei beni</i>
b) individuare "l'intorno territoriale" inteso come spazio connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei Siti, costituito da centri, borghi, nuclei e tessuti storici ed emergenze architettoniche, anche tramite la definizione di una perimetrazione cartografica;	<i>Ambito ubicato a rilevante distanza dal patrimonio insediativo in oggetto</i>	<i>Ambito a rilevante distanza dal patrimonio insediativo in oggetto</i>
c) individuare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami, skylines) che si aprono verso i beni, con particolare riferimento a quelli che si aprono dai tracciati panoramici (tratti stradali e ferroviari) e dai punti di belvedere accessibili al pubblico;	<i>Dalle analisi riportate, l'ambito oggetto di variante non ha una perceibilità rilevante dai tracciati evidenziati</i>	<i>L'ambito è sicuramente visibile dal tracciato della Via Francigena. Pertanto la misura appare correttamente declinata nella definizione di tutele maggiori attribuite con la variante</i>
d) tutelare e valorizzare i caratteri costitutivi del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale e promuovere azioni volte alla sua manutenzione, recupero e valorizzazione: 1. salvaguardando i peculiari caratteri morfologici, architettonici, cromatici appartenenti alla consuetudine edilizia dei luoghi e i rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico; 2. assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico o intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza; 3. garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; 4. escludendo interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico;	<i>Misura non pertinente (trattasi di ambiti esterni al patrimonio insediativo)</i>	<i>Misura non pertinente (trattasi di ambiti esterni al patrimonio insediativo)</i>
e) garantire una continuità d'uso dei nuclei, centri, tessuti urbani e giardini storici delle emergenze architettoniche, al fine di mantenerli "vitali" nei contesti di appartenenza, assicurando la compatibilità tra destinazione d'uso e conservazione dei valori culturali e paesaggistici;	<i>Misura non pertinente</i>	<i>Misura non pertinente</i>
f) salvaguardare le relazioni funzionali e percettive tra patrimonio insediativo di valore storico- culturale e l'"intorno	<i>L'ambito non ha relazione visiva percepibile con la struttura insediativa</i>	<i>L'ambito non ha relazione visiva percepibile con la struttura insediativa</i>

<p>territoriale”:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mantenendo la leggibilità della struttura insediativa (con particolare riferimento a quella di crinale); 2. valorizzando i collegamenti storicamente consolidati con particolare riferimento al mantenimento della rete dei percorsi e sentieri; 3. evitando nuove espansioni e l'installazione di impianti che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici, nonché le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità; 		
<p>g) tutelare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale di valore testimoniale, culturale e identitario nelle sue componenti ambientali e antropiche anche promuovendo migliore sostenibilità delle attività economiche ad esso connesse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. conservando gli elementi testimoniali del paesaggio rurale di interesse storico; 2. mantenendo in efficienza l'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, laghetti e pozzi); 3. salvaguardando l'esistenza della rete della viabilità minore e le sistemazioni idraulico-agrarie; 4. favorendo nelle trasformazioni derivanti dalle esigenze economiche e sociali dell'agricoltura il mantenimento degli assetti agrari tradizionali, della diversificazione colturale, della leggibilità dei rapporti tra usi storicamente consolidati e trame agrarie e recuperando i significati simbolici degli elementi rappresentativi del paesaggio agrario storico; 5. conservando le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e il paesaggio agrario; 6. contenendo i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica anche attraverso politiche di incentivazione; 7. arginando i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico colturale; 8. limitando gli effetti negativi della frammentazione degli agroecosistemi; 	<p><i>Le possibilità offerte dalla norma che sarà eventualmente attribuita attraverso l'approvazione della variante può favorire il mantenimento delle attività agricole, rispondendo alle esigenze manifestate dal proponente, pertanto arginando possibili processi di abbandono</i></p>	<p><i>La variante mira alla salvaguardia dell'ambito, con l'introduzione di norme a maggior tutela</i></p>
<p>h) individuare le zone di compromissione paesaggistica e gli elementi di disturbo delle visuali e promuovere gli interventi di riqualificazione, anche incentivando la delocalizzazione di manufatti, strutture e</p>	<p><i>Nell'ambito non sono rilevabili elementi di disturbo</i></p>	<p><i>Nell'ambito non sono rilevabili elementi di disturbo</i></p>

impianti non compatibili con la conservazione dei Siti;		
i) promuovere progetti e azioni di valorizzazione finalizzati alla rivitalizzazione dei Siti e alla riproduzione/sviluppo del patrimonio storico-culturale anche in considerazione delle dinamiche in atto a scala d'ambito di paesaggio;	<i>Fatte salve le necessarie valutazioni e la complessiva sostenibilità dell'intervento che potrà essere programmato (attraverso PAPMAA) a seguito del buon esito della variante, la realizzazione di annessi agricoli a supporto di attività che stanno rivitalizzando porzioni di territorio prossime all'abbandono può essere inquadrata quale progetto di rivitalizzazione del sito</i>	<i>Per l'ambito viene esclusivamente accresciuto il livello di tutela</i>
j) promuovere forme di fruizione turistica sostenibile salvaguardando i valori storici, paesaggistici, culturali e le tradizioni locali, favorendo lo sviluppo di un sistema turistico che riconnetta il Sito al territorio circostante, anche attraverso la creazione, il recupero e/o la riqualificazione delle risorse connettive multimodali, caratterizzate da modalità di spostamento sostenibili (quali ferrovie dismesse); k) promuovere la realizzazione di opere per l'accessibilità degli spazi urbani e delle strutture ai sensi del DPR 503/96, del DM 236/89, della LR 47/91, della L 104/92, della LR 47/91, della LR 65/2014, e del relativo regolamento tutti i luoghi della cultura, i beni	<i>Misura non pertinente</i>	<i>Misura non pertinente</i>
culturali e paesaggisti, le viabilità ad essi afferenti con interventi strettamente rispondenti alle "linee guida per il superamento delle barriere architettoniche negli immobili vincolati" emanate dal MIBAC nel 2008; l) escludere l'apertura di nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nelle aree ove le attività di coltivazione e quelle ad esse collegate possono compromettere la conservazione e la percezione dei Siti; m) promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse anche attraverso progetti integrati di riutilizzo delle stesse ad altre funzioni, con valore paesaggistico e culturale; n) pianificare la localizzazione degli impianti di produzione di energie alternative evitando interferenze visive con i Siti; o) assicurare la continuità dell'identità culturale connessa alla permanenza delle funzioni civili e processi culturali e incentivare il mantenimento di un equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso consolidate nel sistema insediativo; p) privilegiare e favorire il mantenimento	<i>Misura non pertinente</i>	<i>Misura non pertinente</i>

di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva; q) promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e paesaggistico dei Siti attraverso: 1. la formazione della popolazione ai diversi livelli d'istruzione e delle diverse maestranze volta all'insegnamento e all'aggiornamento delle tecniche d'intervento sul patrimonio medesimo, anche attraverso "cantieri scuola" e laboratori didattici da istituirsi in loco; 2. attività divulgative rivolte alla comunità locali e con iniziative partecipate volte alla valorizzazione del patrimonio culturale immateriale;		
3. la catalogazione e l'accessibilità informatiche dei beni inseriti nei Siti.	<i>Misura non pertinente</i>	<i>Misura non pertinente</i>

PTCP

Per quanto attiene al PTCP si rileva che la variante non interessano ambiti di pertinenza comunque denominati, pertanto non sono rilevabili contrasti con le misure prescrittive ad essi relative (coerenza esterna), stante anche la modesta estensione areale dei terreni oggetto di cambio di destinazione funzionale che permane comunque agricola.

I due ambiti oggetto di cambio della destinazione funzionale ricadono entrambi nell'Unità di Paesaggio n.13 "Montalcino e Castiglione d'Orcia", dove già sono presenti destinazioni funzionali del tutto analoghe a quelle proposte.

Non si rilevano contrasti con la scheda contenuta nel PTCP in relazione al predetto ambito; ci si vuol qui soffermare sulla criticità relativa alla viticoltura evidenziata dal Piano Provinciale. L'azienda proponente la variante ha già in coltivazione superfici vitate e la variante non riguarda l'introduzione di superfici vitate nell'ambito. La gestione agronomica dell'azienda sarà definita con il PAPMAA, che sarà oggetto di valutazione congiunta con l'Amministrazione Provinciale e Regione Toscana.

Preme comunque ricordare che la Legge Regionale n.65 del 10.11.2014 all'art.69 dispone che *"...gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale di cui all'articolo 10, non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali, anche poliennali, delle aziende"*.

La variante inoltre non introduce elementi di attrazione ricettiva, comunque non particolarmente sviluppata nel sotto ambito di Castiglione d'Orcia (infatti si osserva che il macro ambito raggruppa anche Montalcino, ove l'attrazione ricettiva è notoriamente vivace).

Piano Strutturale

Entrambi gli appezzamenti di terreno oggetto di variante ricadono nel Sottosistema Territoriale de *La Rocca, Castiglione e le Masse*, avente la sigla B2.

Per detto sottosistema il PS assume i seguenti obiettivi, riportati di seguito per quanto d'interesse:

Obiettivi	Valutazione dell'adeguatezza
- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali	<i>La variante tende al miglioramento</i>

assetto agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, dei Sistemi complessi di riferimento e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.	<i>dell'attività produttiva e non contrasta le misure richiamate dall'art.40, che interessano i tessuti a maglia fitta e media, ove è possibile con il RU vigente introdurre nuovi annessi agricoli</i>
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione	<i>La variante non interessa superfici boscate</i>
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;	<i>La variante non interessa impluvi rilevati (reticolo idrografico)</i>
- Tutelare le aree coltivate ad oliveto, con particolare attenzione a quelle più antiche, dalla tendenza alla sostituzione generalizzata col vigneto, anche riferendosi ai contenuti informativi della Disciplina strutturale Tavv. 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente in relazione agli ambiti di riferimento di aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti;	<i>La variante mira alla tutela della coltivazione dell'olivo presente sulla porzione Francigena-Onzola. Non contrasta con la coltivazione rada di olivi presente nell'ambito Capanna Pulciaio, ove anche l'introduzione dell'eventuale annesso agricolo può essere realizzata conservando le colture attuali</i>
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA, delle trasformazioni previste per l'UTOE n. 1 e per l'UTOE n. 6 e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada dei crinali in relazione ai presenti obiettivi	<i>La variante non introduce trasformabilità se non attraverso lo strumento del PAPMAA di cui alla L.R.65/2014.</i>

Pertanto la variante risulta coerente con gli obiettivi e alle strategie contenuti nel vigente Piano Strutturale (coerenza interna).

3. monitoraggio

Per quanto attiene al monitoraggio si fa riferimento alle disposizioni già contenute nel Regolamento Urbanistico approvato, che non vengono a modificarsi con la Variante.

4. conclusioni

La Variante al Regolamento Urbanistico è coerente e compatibile con gli obiettivi generali, statutari e prestazionali, nonché agli indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, nonché coerente con le disposizioni contenute nel P.I.T. della Regione Toscana e del P.T.C. della Provincia di Siena, fatto salvo quanto disposto al comma 7 dell'art.20 della L.R.n.65 del 10.11.2014 stante la complessità e stratificazione degli strumenti richiamati .

5. elenco elaborati e tavole

- Documenti denominati:

- a) PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL CAMBIO DI FUNZIONE AGRICOLA
- b) Studio di fattibilità di un settore di un versante interessato dalla realizzazione di una cantina vinicola (Relazione geologica)
- c) Relazione di compatibilità geomorfologica-idraulica inerente il progetto per la realizzazione di una cantina vinicola (integrazione geomorfologico-idraulica).

- Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

Castiglione d'Orcia, lì 26.06.2017

Il Responsabile del Procedimento
Stefano Pecci