



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

All. "a"

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

DOCUMENTO PRELIMINARE

alla stesura del Rapporto Ambientale
relativo alla procedura di
Valutazione Ambientale Strategica
(art.23 della L.R. 12.02.2010, n.10)

MAGGIO 2012

Indice

1. INTRODUZIONE.....	1
2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	2
2.1 Raccordi con il RU	2
2.2 Interventi previsti	3
3. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE	18
3.1 Contenuti del Rapporto ambientale.....	18

1. INTRODUZIONE

Il Presente documento costituisce il *Documento preliminare* allo svolgimento della procedura di *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) di cui alla Parte II, Titolo II del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, relativa al procedimento di formazione del Piano Particolareggiato di San Filippo.

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

Il Documento preliminare è redatto ai fini dello svolgimento della fase preliminare di impostazione e definizione dei contenuti del *Rapporto Ambientale*, così come disposto dall'art. 23 della L.R. 10/2010.

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

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

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

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

L'autorità competente, in accordo con l'Autorità procedente, ha comunque ritenuto di sottoporre alla procedura di VAS il Piano Particolareggiato di San Filippo, in ragione della peculiarità paesistica e ambientale degli ambiti interessati dagli interventi previsti.

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

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

2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Raccordi con il RU

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale attraverso la definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Esso si prefigura quindi quale momento della pianificazione che concretizza le azioni previste nel Piano Strutturale e le declina sul territorio, in accordo con le disposizioni di cui alla Parte II, *Componente Statutaria* e Parte III, *Componente Strategica*, delle Norme Tecniche di Attuazione del PS.

Il RU subordina la quasi totalità degli interventi previsti nell'UTOE 4 – *Bagni San Filippo e Pietrineri* alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato al recupero ed alla riqualificazione, al potenziamento ed alla valorizzazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo.

La strategia generale del RU per l'UTOE 4, in attuazione di quanto disposto in sede di PS (NTA PS, art. 159.04), è incentrata sulla definizione di un modello organizzativo di stazione termale, da realizzarsi attraverso interventi finalizzati alla costituzione di una nuova centralità del centro abitato. Tale strategia trova la sua ragion d'essere in relazione alle esigenze di attualizzazione e di rispondenza alle nuove tendenze della domanda del comparto termale, attraverso la creazione di una diversa offerta turistica, nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. Il Piano è incentrato sullo sviluppo delle strutture rivolte al segmento del benessere e della forma fisica, attraverso l'integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico, che rappresentano un punto di riferimento rispetto all'offerta nazionale ed internazionale, al fine di adeguare e valorizzare la stazione di Bagni San Filippo all'interno di un ambito territoriale più ampio, rappresentato dal comparto termale della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia).

Per il raggiungimento di questo obiettivo il RU prevede interventi di recupero e riqualificazione delle aree dismesse, interventi di nuova edificazione, la previsione di ampi spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport, la realizzazione di un sistema integrato di percorsi pedonali, la sistemazione di aree da destinare a parco urbano, nei siti del Fosso Bianco e della Grotta del Santo, quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi.

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

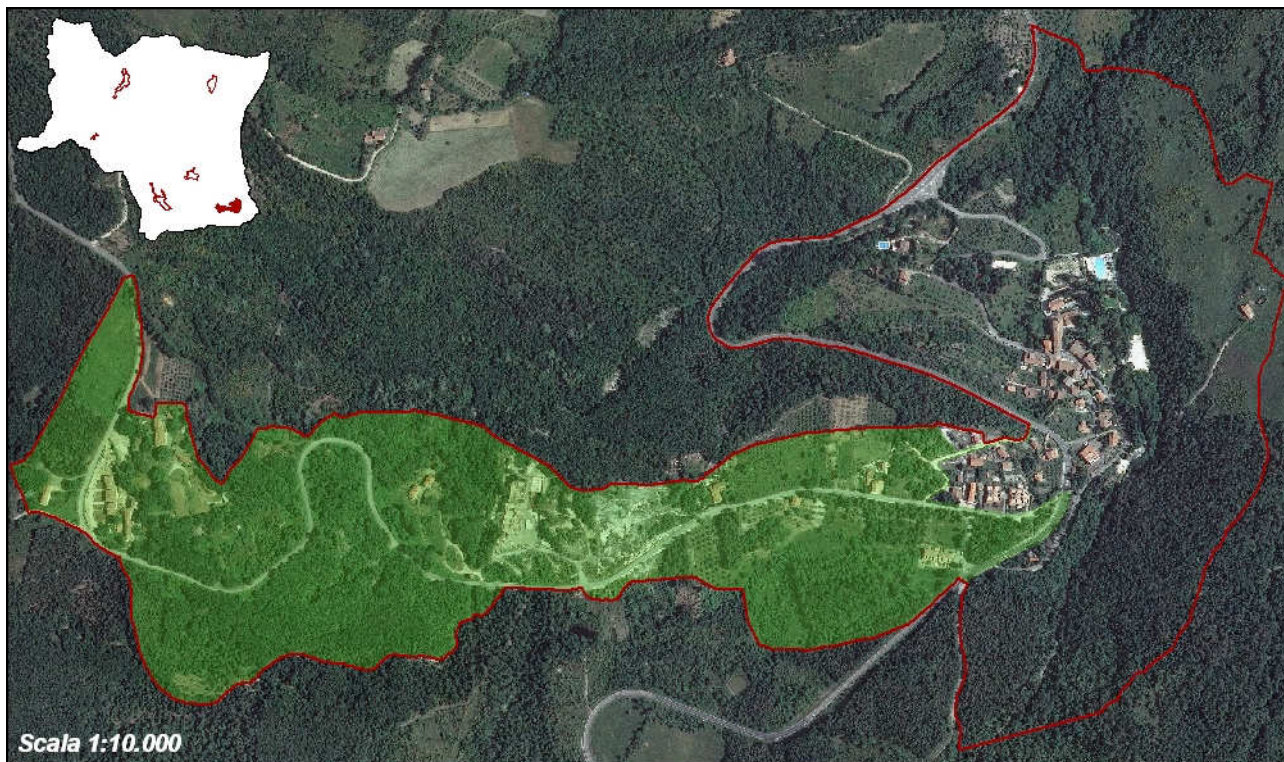
Il ricorso, per l'attuazione delle strategie previste, a un Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, nasce dalla considerazione della necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geomorfologici, ambientali,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

In questo senso, il PP assume uno specifico significato di "progetto di paesaggio", che ricomprende le aree di trasformazione previste all'interno del territorio delimitato dall'UTOE, finalizzato a una programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione, anche nell'ottica di articolare in un numero maggiore di 'passaggi' l'attività di valutazione, consentendo un controllo maggiore dell'attività progettuale alle diverse scale.

Gli interventi da sottoporre a Piano Particolareggiato sono individuati e disciplinati all'art. 81 delle NTA del RU e rappresentati graficamente in scala 1:2.000 nella Tavola U3 – *Disciplina delle UTOE*.

2.2 Interventi previsti

La porzione di territorio interessata dal *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo* ricomprende interamente il settore occidentale dell'UTOE 4, così come riportato nella planimetria seguente.



1. Area interessata dal Piano Particolareggiato

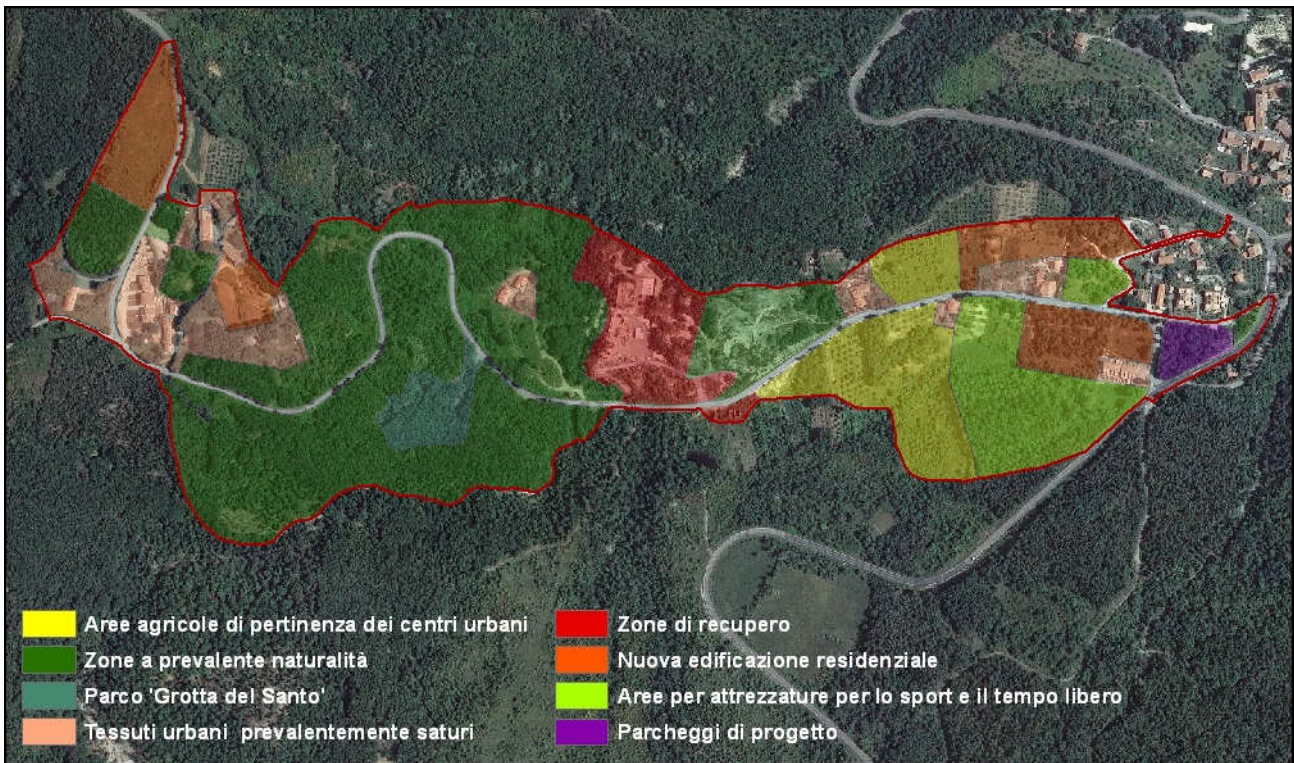
L'ambito è localizzato lungo la strada comunale che collega Bagni San Filippo a Campiglia d'Orcia e comprende, percorrendo la stessa in direzione ovest, le aree limitrofe ai tessuti di più recente formazione del centro abitato di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa dell'ex 'Amiata Marmi' e l'insediamento di Pietrineri. Tali aree sono separate da ampie zone prevalentemente boscate e da alcuni terreni agricoli situati in località Bollore, nei pressi dell'abitato di San Filippo.

Il Piano Particolareggiato è finalizzato al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione e si caratterizza per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private. Gli ambiti di intervento sono stati individuati e dimensionati dal RU, che contiene per ciascuno di essi specifiche disposizioni da attuarsi in sede di Piano Particolareggiato.

In particolare, il RU ha delimitato specifiche zone omogenee:

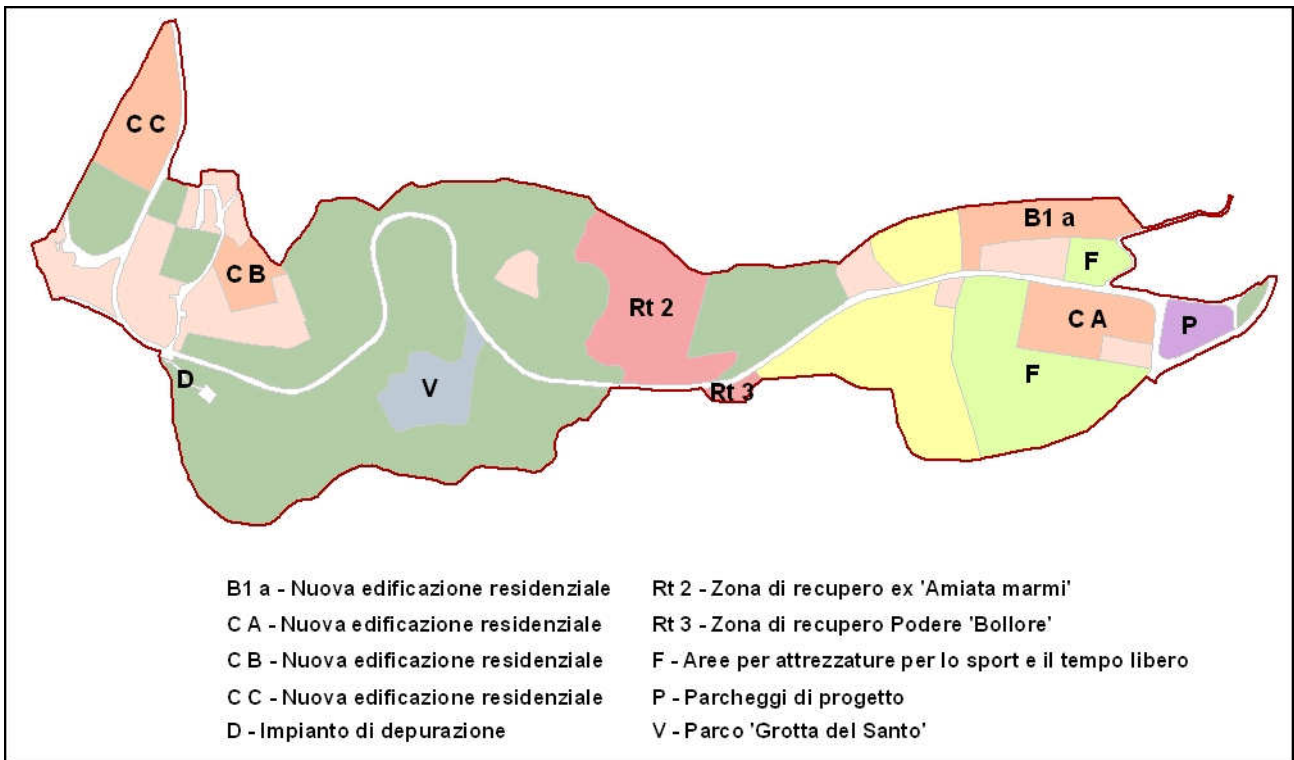
- Zone di recupero e riorganizzazione dei tessuti urbanistici;
- Zone di nuova edificazione a destinazione residenziale;
- Zone per la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Zone per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- Zone per la realizzazione del parco 'Grotta del Santo';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

Tali zone sono schematicamente rappresentate nella planimetria seguente:



2. Piano Particolareggiato: zone omogenee

Ciascuna delle zone omogenee oggetto di interventi di trasformazione è stata identificata da una specifica sigla di riconoscimento (cfr. Tavola U3 – *Disciplina delle UTOE.*), così come riportato nella planimetria seguente, e costituisce uno specifico comparto urbanistico del quale è prevista l'attuazione unitaria, da considerarsi pertanto quale unità minima di intervento.



3. Piano Particolareggiato: interventi previsti

Nelle pagine seguenti si riportano le schede sintetiche degli interventi previsti e una tabella di riepilogo dei dimensionamenti.

VIGNONE 1

Zona RU: Zone B1. Zone residenziali di completamento

Codice RU: B1 a

Superficie: mq 9.100 circa

Destinazione d'uso: Residenza

SUL prevista: mq 900

Descrizione e finalità dell'intervento

Edificazione residenziale di completamento.

L'intervento è finalizzato alla costituzione di un tessuto edilizio maggiormente strutturato per l'area di Vignone, localizzata in posizione limitrofa alle aree di espansione più recente del centro abitato di Bagni San Filippo, caratterizzato da una sostanziale assenza di regole insediative. In particolare, l'attuazione del comparto punta a definire il limite dell'edificato e le sue relazioni con il territorio rurale sul lato che guarda la valle, prevedendo un'edificazione a bassa densità, inframezzata da ampi spazi verdi al fine di costituire un elemento di raccordo con il contesto circostante.

L'intervento offre inoltre l'occasione per potenziare, rendendola maggiormente funzionale, la viabilità a servizio di questa porzione dell'abitato in quanto prevede la realizzazione e cessione al Comune del tracciato stradale di servizio alle nuove residenze, attraverso il ripristino e l'adeguamento di tratti sterrati già esistenti, pressoché corrispondenti alla viabilità originaria documentata nel Catasto Leopoldino.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, costituita da terreni agricoli marginali e caratterizzata da un'accentuata frammentazione della proprietà, è localizzata in contiguità con il centro abitato di Bagni San Filippo e con ambiti costituiti da oliveti di costituzione relativamente recente.

L'area ricade all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

SORGENTELLE

Zona RU: Zone C. Zone di nuova espansione residenziale

Codice RU: C A

Superficie: mq 9.500 circa

Destinazione d'uso: Residenza

SUL prevista: mq 2.850

Descrizione e finalità dell'intervento

Nuova edificazione residenziale.

L'intervento è finalizzato a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale.

L'intervento contribuisce alla costruzione di un tessuto di maggiore spessore strutturato per l'area urbana di Vignone, partecipando al riordino della viabilità (meccanizzata e pedonale) e al potenziamento delle dotazioni a parcheggio ed a verde pubblico.

L'intervento, che per la sua dimensione assume rilevanza in relazione alla morfologia del nuovo paesaggio urbano, punta al miglioramento qualitativo alla "spazialità" del luogo attraverso l'attuazione di standard elevati in relazione ai caratteri tecnomorfologici e prestazionali dei nuovi edifici.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, localizzata a sud della strada del Bollore in contiguità con il centro abitato di Bagni San Filippo, è costituita in parte da incolto ed in parte da rimboschimento a conifere, costituito quasi esclusivamente da pino nero con presenza di cipresso dell'Arizona. L'area risulta totalmente delimitata da specifica recinzione e può essere pertanto considerata "Giardino" ai sensi dell' art. 3, c. b) del Reg. Attuativo L.R. 39/2000.

L'area ricade parzialmente all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi. L'area ricade parzialmente all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

PARCO RICREATIVO DELLE SORGENTELLE

Zona RU: Zone F. Attrezzature di interesse generale

Codice RU: F

Superficie: mq 24.000 + mq 3.100 circa

Destinazione d'uso: Spazi per la socializzazione, la ricreatività e lo sport

SUL prevista: mq 400

Descrizione e finalità dell'intervento

L'ampio ambito considerato è correlato, ambientalmente e funzionalmente, con i comparti B1a e C A ove è prevista la nuova edificazione a destinazione residenziale e costituisce un serbatoio di aree verdi e di spazi disponibili ove realizzare e insediare nel tempo le attività di interesse generale ritenute più idonee in funzione della crescita della Stazione termale.

L'ambito concorre alla realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici, che comprende il Parco del Fosso Bianco ed il Parco 'Grotta del Santo' quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi che costituiscono, con la strada di Bollore che li collega, l'elemento comune e di connettivazione dell'insieme degli interventi previsti.

Il PP prevede la realizzazione di spazi ed attrezzature destinate alla ricreatività e al tempo libero, all'attività sportiva e alla socializzazione. In particolare, nell' area localizzata a nord della strada di Bollore, si prevede la realizzazione di uno spazio centrale attrezzato per ospitare manifestazioni collettive quali fiere, eventi culturali. Sono previste inoltre la realizzazione, a valle della viabilità principale, di spazi attrezzati a verde pubblico e altre attività correlate alla ricreatività e al tempo

libero, prevedendo la realizzazione di strutture minime di servizio alle attività previste, la realizzazione di un progetto organico di percorsi pedonali e spazi per la sosta a integrazione e collegamento dell'insieme degli interventi previsti, l'individuazione di specifiche zone ove mantenere i caratteri di prevalente naturalità limitando gli interventi a minime sistemazioni, caratterizzate dalla totale reversibilità, finalizzate a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, nel rispetto della vegetazione esistente, attraverso la conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'ambito è costituito da due aree localizzate lungo la strada del Bollore in contiguità con i comparti B1a e C A ove è prevista la nuova edificazione a destinazione residenziale.

L'ambito, ove sono presenti porzioni incolte e terreni agricoli marginali, è costituito in buona parte da aree boscate derivanti da rimboschimenti di costituzione relativamente recente, ove si rileva la presenza prevalente del pioppo e, nella parte più a sud, del pino nero.

L'area ricade parzialmente all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade parzialmente all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

AREA DI SOSTA ATTREZZATA

Zona RU: Infrastrutture per la mobilità. Parcheggi di progetto

Codice RU: P

Superficie: mq 3.900 circa

Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico

SUL prevista: 0

Descrizione e finalità dell'intervento

Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper. L'intervento punta a integrare la diversificazione dell'offerta turistica in relazione all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area è localizzata all'innesto di Via del Bollore nella S.P. n. 61, in contiguità con il centro abitato di Bagni San Filippo e risulta interamente circondata dalla viabilità pubblica.

L'area è coperta da vegetazione forestale di consistenza eterogenea derivante da rimboscimento a conifere con prevalenza del cipresso, con specie autoctone (*Cupressus sempervirens*) e non (*Cupressus arizonica*).

L'area ricade parzialmente all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade parzialmente all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

RECUPERO DELL'EX AREA PRODUTTIVA 'AMIATA MARMI'

Scala 1:2.000

Zona RU: Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

Codice RU: Rt 2

Superficie: mq 20.000 circa

Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo, Attrezzature di interesse collettivo

SUL prevista: mq 5.400

Descrizione e finalità dell'intervento

Il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, finalizzato al potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici, costituisce il riferimento principale per la valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal RU.

L'intervento persegue sostanzialmente due obiettivi: la qualificazione e il potenziamento dell'offerta ricettiva e sanitaria in relazione alla risorsa termale e il contestuale ripristino paesistico e morfologico dell'ambito territoriale, profondamente degradato e alterato dall'attività produttiva, oggi dismessa, di lavorazione del travertino.

Il PP prevede la realizzazione di una struttura a destinazione turistico-ricettiva caratterizzata da standard di livello elevato in relazione ai caratteri tecnomorfologici e prestazionali dei nuovi edifici, al risparmio energetico, alla biocompatibilità.

Il progetto dovrà prevedere la destinazione di una quota non inferiore a mq 2.500 di SUL da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.). E'

consentita la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di mq 200 di SUL e la realizzazione di residenze di servizio fino a un massimo di mq 540 di SUL.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, localizzata nella zona di Bollore in posizione pressochè baricentrica rispetto agli insediamenti di Bagni San Filippo e di Pietrineri, è caratterizzata dalla presenza delle strutture relative all'attività produttiva dismessa di lavorazione del travertino che ha determinato nel tempo una forte modifica del profilo originario dei suoli a seguito di intense operazioni di scavo e spianamento.

Assume rilevanza la presenza di formazioni calcaree (pareti e vasche), in parte naturali e in parte conseguenza di lavorazioni estrattive che, pur non costituendo a tutti gli effetti un valore naturalistico, costituiscono certamente un elemento emergente.

Il Torrente Rondinaia, fortemente scavato nel suolo, definisce, disegnando un'ansa, il limite occidentale dell'area di intervento.

In ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, l'ambito territoriale non presenta rilevanza dal punto di vista dei coni visuali principali così come percepibili 'dall'esterno' dell'insediamento. Differente si presenta la situazione allorquando si percorra la S.C. di collegamento fra i centri di Bagni San Filippo e Pietrineri, ove si evidenziano le problematiche legate alla presenza delle strutture produttive dismesse.

L'area ricade all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

Sul versante occidentale, lungo il Torrente Rondinaia, l'ambito è parzialmente interessato da un'area classificata a pericolosità geomorfologica G4 (PFME: Pericolosità di frana molto elevata) e a pericolosità idraulica I3 (PIE: Pericolosità idraulica elevata).

RECUPERO DELL'EX PODERE BOLLORE

Zona RU: Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

Codice RU: Rt 3

Superficie: mq 1.100 circa

Destinazione d'uso: Residenza

SUL prevista: Ripristino delle volumetrie esistenti

Descrizione e finalità dell'intervento

L'intervento è finalizzato al recupero delle strutture, fortemente degradate, relative all'ex Podere Bollore, nel rispetto dei parametri del manufatto originario (SUL e Altezza massima) desumibili dalle stesse, al fine di realizzare una unità abitativa.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, localizzata sul versante sud della strada di Bollore in posizione prospiciente all'insediamento dismesso dell'ex Amiata Marmi, è costituita sostanzialmente dal resede dell'ex Podere Bollore, attualmente in stato di forte degrado.

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

L'area ricade parzialmente all'interno di un ambito classificato a pericolosità geomorfologica G4 (PFME: Pericolosità di frana molto elevata).

PARCO 'GROTTA DEL SANTO'

Scala 1:2.000

Zona RU: Zone F. Attrezzature di interesse generale**Codice RU:** F**Superficie:** mq 7.700 circa**Destinazione d'uso:** Parco pubblico**SUL prevista:** 0**Descrizione e finalità dell'intervento**

Realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito, caratterizzato dalla presenza del Romitorio intitolato a San Filippo Benizzi. Gli interventi, di iniziativa pubblica, sono rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato alla conservazione e riqualificazione del sito, favorendo un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta e di relazione minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, localizzata sul versante sud della strada di Bollere in posizione contigua all'insediamento dismesso dell'ex Amiata Marmi, è costituita sostanzialmente da bosco misto a prevalenza di *Quercus*, *Carpinus*, *Fraxinus* e *Acer*, con presenza di aree arbustive a prevalenza di *Cytisus*.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di consistenti formazioni di travertino che recano i segni di un intenso sfruttamento protrattosi nel tempo e che formano profonde fratture. All'interno di una di queste, denominata 'Grotta del Santo', è localizzato il Romitorio di San Filippo, a tutt'oggi oggetto di culto da parte delle comunità locali che vi lasciano piccoli ex-voto e ne curano gli allestimenti.

Il Romitorio è sottoposto a Vincolo Monumentale di cui al D. lgs. 42/2004.

L'area ricade all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade all'interno di una Zona di rispetto (ZR).

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

L'area è classificata a pericolosità geomorfologica G3 (PFE: Pericolosità di frana elevata)

IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Zona RU: Zone F. Attrezzature di interesse generale

Codice RU: F

Superficie: mq 450 circa

Destinazione d'uso: Impianto di depurazione

SUL prevista: 0

Descrizione e finalità dell'intervento

Potenziamento dell'impianto di depurazione di recente realizzazione, attraverso la realizzazione di una seconda vasca di depurazione a ossidazione totale, in relazione agli interventi di nuova edificazione residenziale previsti per il centro abitato di Pietrineri.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area, ove insiste un impianto esistente, è localizzata immediatamente a valle del centro abitato di Pietrineri e risulta immersa nel bosco, costituito prevalentemente da *Quercus*.

L'area ricade all'interno dell'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per il quale sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico.

PIETRINERI 2

Zona RU: Zone C. Zone di nuova espansione residenziale

Codice RU: C B

Superficie: mq 4.500 circa

Destinazione d'uso: Residenza

SUL prevista: mq 300

Descrizione e finalità dell'intervento

Edificazione residenziale di completamento.

L'intervento, di dimensioni modeste, è finalizzato alla costituzione di un'edificazione a bassa densità, inframezzata da ampi spazi verdi al fine di costituire un elemento di raccordo con il contesto circostante.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area di intervento, localizzata in contiguità con l'insediamento di Pietrineri, è costituita da terreni agricoli marginali, con presenza nelle immediate vicinanze di aree a verde e orti di pertinenza di fabbricati esistenti, con presenza di vegetazione forestale costituita in prevalenza da *Quercus*.

L'area ricade all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade all'interno di una Zona di protezione (ZP).

PIETRINERI 1

Zona RU: Zone C. Zone di nuova espansione residenziale

Codice RU: C C

Superficie: mq 10.000 circa

Destinazione d'uso: Residenza

SUL prevista: mq 1.800

Descrizione e finalità dell'intervento

Nuova edificazione residenziale.

L'intervento è finalizzato a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale.

L'intervento, che per la sua dimensione assume rilevanza in relazione alla morfologia del nuovo paesaggio urbano, punta al miglioramento qualitativo alla "spazialità" del luogo attraverso la conferma di una struttura insediativa a bassa densità edificativa e l'attuazione di standard elevati in relazione ai caratteri tecnomorfologici e prestazionali dei nuovi edifici, configurandosi quale "porta d'ingresso settentrionale" all'area termale.

Caratteristiche delle aree oggetto di intervento

L'area di intervento, localizzata all'ingresso dell'insediamento di Pietrineri per chi vi giunge dalla strada che proviene da Campiglia d'Orcia, è compresa tra la Strada comunale ed appezzamenti boschivi di recente piantumazione, costituiti da conifere.

L'area ricade all'interno di ambiti classificati in Classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

L'area ricade all'interno di una Zona di protezione (ZP).

RIEPILOGO DEI DIMENSIONAMENTI PREVISTI

	<i>Codice RU</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>SUL mq</i>		
			<i>Residenziale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Attrezzature</i>
VIGNONE 1	B1 a	Completamento	900	0	0
SORGENTELLE	C A	Nuova edificazione	2.850	0	0
PARCO RICREATIVO DELLE SORGENTELLE	F	Sistemazioni esterne e nuova edificazione	0	0	400
RECUPERO DELL'EX 'AMIATA MARMI'	Rt 2	Recupero	0	2.900	2.500
RECUPERO DELL'EX PODERE BOLLORE	Rt 3	Recupero	0	0	0
PARCO 'GROTTA DEL SANTO'	F	Sistemazioni esterne	0	0	0
IMPIANTO DI DEPURAZIONE	F	Ampliamento	0	0	0
PIETRINERI 2	C B	Completamento	300	0	0
PIETRINERI 1	C C	Nuova edificazione	1.800	0	0
Totale PP			5.850	2.900	2.900

3. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

3.1 *Contenuti del Rapporto ambientale*

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

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

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

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

L'attività di valutazione prevista a questo livello della pianificazione, pertanto, tiene conto delle valutazioni già effettuate, al fine di individuare le tematiche da prendere in considerazione e/o da approfondire in relazione al grado di maggior dettaglio rappresentato dal Piano in oggetto, anche nell'ottica di evitare possibili duplicazioni delle valutazioni, così come disposto all'art. 8 della L.R. 10/2010.

Il Rapporto ambientale, di cui all'art. 24 della L.R. n.10/2010, contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 della Legge citata. In particolare:

1. *Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi (All.2, lett. a).*

Il Rapporto ambientale contiene una sintesi dei contenuti e degli obiettivi del Piano Particolareggiato, sia in relazione alle previsioni considerate nel loro insieme sia nel dettaglio dei singoli interventi, per i quali sono redatte specifiche schede sulla base di un approfondimento di quanto riportato al par. 2.2 del presente documento.

In relazione al rapporto del PP con altri pertinenti piani o programmi, si rileva che tale adempimento è stato espletato nella procedura di *Valutazione Integrata* effettuata in sede di RU. Le valutazioni effettuate comprendono le *verifiche di coerenza esterna (Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, cap. 2, pagg. da 22 a 54)* in relazione alla disciplina paesistica del PIT e del PTCP e alla pianificazione provinciale di settore e le *verifiche di coerenza interna (Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, cap. 3, pagg. da 55 a 65)*, in relazione ai dimensionamenti massimi ammissibili e agli standard urbanistici.

2. *Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma (All.2, lett. b).*

Il Rapporto ambientale redatto in sede di RU contiene la Relazione sullo stato delle risorse (*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, par. 4.1, pagg. da 66 a 95*).

Sono state prese in considerazione, ai fini della valutazione, le seguenti risorse ambientali, sulla base dell'articolazione adottata nello *Statuto del territorio* del PS (*Documento di Piano, Parte IV, Titoli da I a V, pagg. da 37 a 97*):

- INSEDIAMENTI URBANI
- TERRITORIO RURALE
- RETE PER LE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA'
- ARIA
- ACQUA
- SUOLO
- RETI INFRASTRUTTURALI

Per ciascuna delle risorse sopra elencate il Rapporto ambientale redatto in sede di RU riporta una sintesi sullo stato della risorsa, la descrizione delle eventuali criticità rilevate, la definizione degli obiettivi di tutela e valorizzazione e gli indicatori presi in considerazione ai fini dell'attività di valutazione.

Per quanto attiene al PP, l'attività di valutazione dovrà approfondire gli aspetti direttamente pertinenti agli interventi previsti, sulla base delle criticità rilevate in sede di RU e sinteticamente descritte al successivo punto 4 del presente paragrafo.

3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate (All.2, lett. c).

L'analisi delle caratteristiche degli ambiti interessati da interventi di trasformazione previsti dal RU è effettuata attraverso l'approfondimento a scala di dettaglio delle informazioni già acquisite ai precedenti livelli di pianificazione. Tali informazioni costituiscono parte integrante delle schede relative agli interventi previsti citate al punto 1 del presente paragrafo.

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).

Per l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, attualmente ancora non convertita in Decreto.

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

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, l'ambito territoriale interessato dal PP non presenta rilevanza dal punto di vista dei coni visuali principali così come percepibili 'dall'esterno' dell'insediamento.

Differente si presenta la situazione allorché si percorra la S.C. di collegamento fra i centri di Bagni San Filippo e Pietrineri, ove si evidenziano problematiche legate all'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati e alla presenza di architetture di recente realizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto, aggravate fortemente dalla situazione in atto relativa alle strutture produttive dismesse dell'ex Amiata Marmi. In questo contesto, l'insieme delle trasformazioni previste dal PP assume quale obiettivo primario la riqualificazione della qualità visiva e delle relazioni percettive.

4. Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (All.2, lett. d).

Per quanto riguarda l'ambito territoriale interessato dalle previsioni del PP in oggetto, la procedura di VAS espletata in sede di RU ha evidenziato le seguenti criticità:

- Sostanziale assenza di un'organizzazione urbanistica definita.
- Presenza delle strutture produttive dismesse relative all' ex 'Amiata marmi', localizzate esternamente ai centri abitati lungo la S.P, che costituiscono un elemento detrattore della qualità visiva.
- Carenza in relazione alla dotazione di parcheggi pubblici, di spazi di verde attrezzato e di relazione.
- Assenza di percorsi di collegamento pedonale definiti.
- Fragilità in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento.
- Assenza di impianti di depurazione.
- Scarsa capacità della rete di distribuzione idrica.

Pertanto, l'attività di VAS relativa al PP in oggetto approfondisce gli aspetti ambientali in relazione alle criticità rilevate in sede di RU.

5. Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale (All.2, lett. e).

In relazione al presente punto si ritiene che, per le caratteristiche strettamente operative del PP in oggetto e in virtù delle valutazioni svolte in sede di PS e di RU, l'approfondimento di questi aspetti non sia necessario per lo svolgimento di questa fase dell'attività di valutazione.

6. Possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi (All.2, lett. f).

Il Rapporto ambientale contiene la Valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, condotta in relazione alle probabili interazioni degli interventi previsti dal PP con le risorse essenziali, attraverso l'individuazione, la descrizione e la quantificazione dei potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente alla attuazione di detti interventi sul territorio. Tale attività può essere schematizzata nelle seguenti 'fasi':

- *Individuazione delle risorse coinvolte*, per ciascuna delle azioni previste dal PP, come sinteticamente elencate nel paragrafo 2.2 del presente documento, relativamente alla potenziale incidenza sugli indicatori così come definiti per ciascuna risorsa nel Rapporto ambientale elaborato in sede di RU. Tale attività è finalizzata alla verifica del potenziale coinvolgimento di elementi di criticità così come definiti nel Rapporto ambientale elaborato in sede di RU (par. 4.4, *Valutazione degli effetti attesi*) e schematicamente riportati al punto 4 del presente paragrafo. Questa fase è finalizzata all'individuazione dei potenziali effetti significativi, positivi e negativi, che saranno oggetto della successiva fase della valutazione.
- *Valutazione dei potenziali effetti significativi*, da effettuarsi attraverso la valutazione qualitativa e quantitativa dei potenziali effetti significativi individuati sulla base delle risultanze della fase precedente, in relazione a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
 - entità ed estensione degli effetti;
 - carattere cumulativo degli effetti.

7. Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma (All.2, lett. g).

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

E' possibile distinguere *misure di attenuazione* in senso lato, volte a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere gli impatti negativi sulle risorse interessate e *misure compensative stricto sensu*, cioè misure indipendenti dalle azioni di progetto, intese a compensare i potenziali effetti negativi che possano insorgere a causa del piano o progetto. La potenziale efficacia di tali misure è valutata in relazione alla potenzialità di agire positivamente in modo più o meno incisivo sulle risorse coinvolte, da valutarsi in relazione ai seguenti parametri di riferimento, ordinati in senso decrescente:

- migliorare gli standard quantitativi e qualitativi delle risorse interessate;
- evitare impatti alla fonte;
- ridurre impatti alla fonte;
- minimizzare gli impatti sulle risorse;
- minimizzare impatti presso chi li subisce.

8. Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste (All.2, lett. h).

Il Rapporto ambientale contiene una descrizione sintetica delle alternative prese in considerazione in fase di definizione della disciplina attuativa relativa alle previsioni del PP.

9. Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare (All.2, lett. i)

Il Rapporto ambientale, in relazione alle risultanze emerse dall'attività di Valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti attesi, definisce l'attività relativa al monitoraggio e al controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dalle azioni di trasformazione oggetto della valutazione.

L'attività di monitoraggio ambientale è finalizzata a valutare l'accuratezza delle stime preliminari sui potenziali impatti attesi conseguentemente all'attuazione degli interventi previsti dal RU, al fine di assicurarsi che non si verifichino impatti imprevisti.

L'attività di monitoraggio verifica quindi l'efficacia delle azioni di attenuazione e/o compensazione ambientale previste contestualmente all'attuazione degli interventi.

10. Sintesi non tecnica delle informazioni (All.2, lett. l).

Il Rapporto ambientale contiene una *Sintesi non tecnica delle informazioni* al fine di rendere accessibili e facilmente comprensibili le questioni chiave e le conclusioni in esso contenute sia al grande pubblico che ai responsabili delle decisioni.