

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
Provincia di Siena

## PIANO DI RECUPERO

Trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 21.11 delle NTA del RU



## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(Integrazioni effettuate dopo il contributo della Conferenza dei Servizi del 06/05/2016)

NOVEMBRE 2016

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
Provincia di Siena

## PIANO DI RECUPERO

Trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 21.11 delle NTA del RU

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietà:

Sig. Thierry Semichon Hobaica

Sig.ra Gessica Gusi

Progetto:

Arch. Giulia Marzocchi

Arch. Fabrizio Milesi

Studio tecnico geom. Andrea Marzocchi,  
Via V. Emanuele 38 - 53023 Campiglia d'Orcia



*La presente relazione è costituita dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituito da fogli numerati da 3 a 17.*

## **Indice**

PREMESSA.....	3
1. AMBITO DI ATTUAZIONE .....	3
2. ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO. BENI PAESAGGISTICI .....	6
3. CONI VISUALI PRINCIPALI .....	8
4. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO.....	9
5. RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE .....	12
5.1 Coerenza con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico .....	12
5.2 Coerenza con la disciplina del PTCP .....	13
5.3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione di livello comunale.....	14

## PREMESSA

Il presente documento, che descrive il contesto territoriale di riferimento e gli interventi previsti dal Piano di recupero in oggetto, è redatto anche ai fini della verifica di coerenza con le finalità di tutela paesaggistica, da accertarsi in sede di Conferenza dei servizi, cui il Piano è soggetto ai sensi delle norme transitorie di cui all'art. 23 della disciplina del PIT approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015.

## 1. AMBITO DI ATTUAZIONE

Il Piano di recupero, che prevede un trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 21.11 delle NTA del RU, interessa due distinti insediamenti, localizzati nel territorio rurale a poca distanza dal centro abitato di Castiglione d'Orcia.

L'insediamento *presso Salcione*, individuato con il n. 399 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 dell'NTA del RU, si trova a valle del capoluogo a una distanza in linea d'aria di circa m 700 in direzione est, a una quota di circa m 400 s.l.m.

L'insediamento *Podere Colombaio*, individuato con il n. 108 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 dell'NTA del RU, si trova ulteriormente a valle, a una distanza in linea d'aria di circa m 450 dall'insediamento presso Salcione, a una quota di circa m 350 s.l.m.

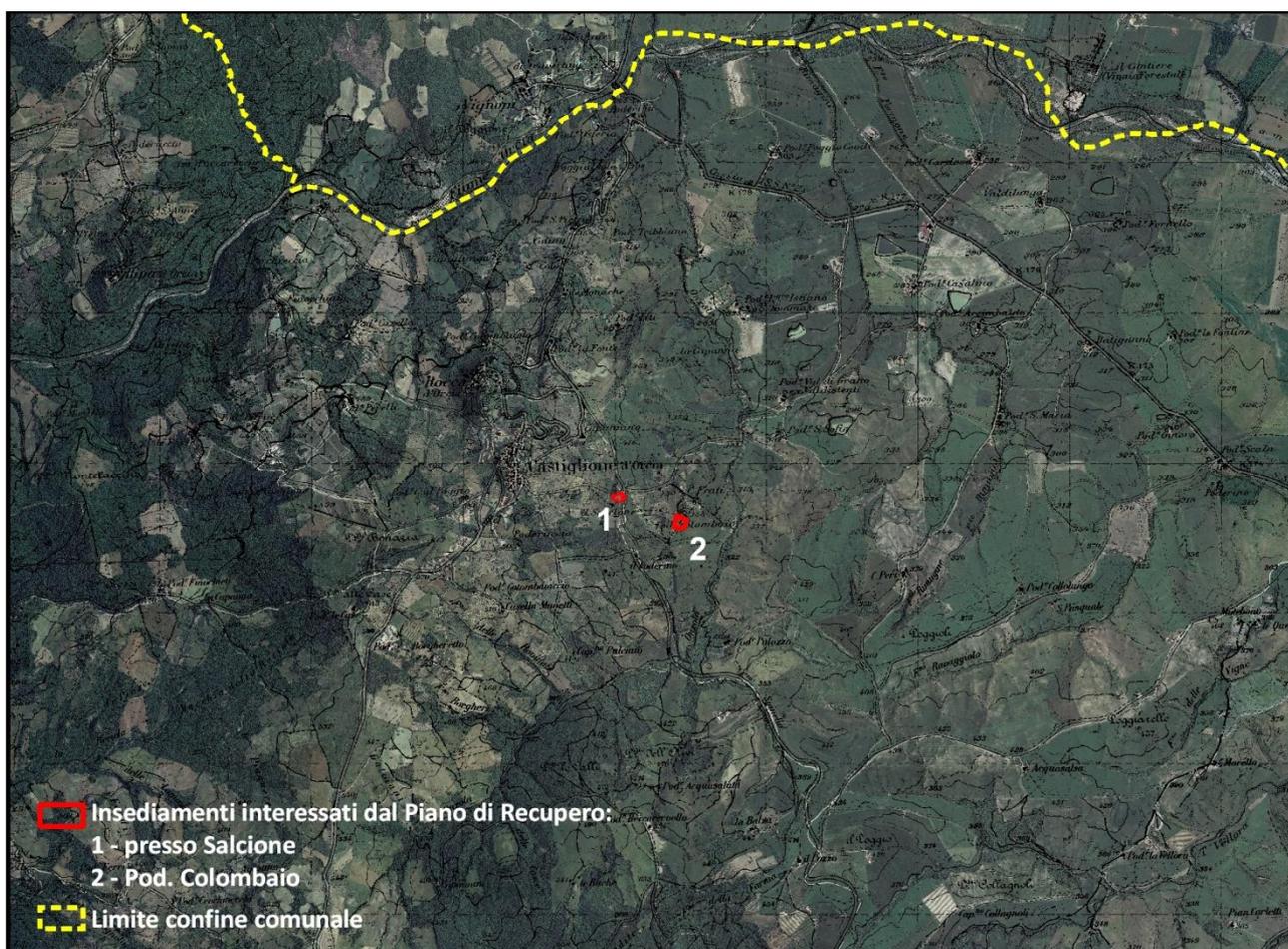


Fig. 1. Inquadramento territoriale. Scala 1:50.000.



Fig. 2. Insediamenti interessati dal Piano di recupero. Vista zenitale dello stato di fatto<sup>1</sup>. Scala 1:2.000.

L'insediamento presso Salcione è situato all'altezza di un quadrivio costituito dalla incrocio tra la Strada del Pozzo, segnalata come tracciato di valore storico testimoniato dal passaggio delle antiche vie Francigena e Longobarda, e la strada vicinale del Salcione, che a ovest risale verso il Capoluogo, mentre in direzione opposta raggiunge il Torrente Onzola per poi proseguire verso la S.R. n.2 Cassia.

All'interno dell'insediamento sono presenti quattro manufatti ad uso agricolo, privi di qualsiasi valenza architettonica, realizzati in blocchi di tufo e laterizi alla fine degli anni 60 e disposti in maniera casuale sul pendio. L'area, coperta da prato spontaneo con presenza di alberature, presenta uno stato generale di inadeguatezza causato da cattiva manutenzione e dalla presenza di materiali e attrezzature edili sparsi sul terreno. Sono presenti, ancorchè in cattivo stato, murature in pietrame a secco che delimitano l'insediamento rispetto alla viabilità.

L'insediamento del Colombaio è localizzato più a valle, lungo la strada vicinale che si snoda pressochè parallela alla Strada del Pozzo e vi si ricongiunge tramite la via del Salcione. L'area è stata oggetto di un intervento di recupero, conclusosi recentemente, che ha consentito di ripristinare integralmente l'insediamento, che versava in condizioni di abbandono e di grave dissesto dei manufatti edilizi presenti.

L'edificio principale, di forma pressochè quadrangolare e articolato a 'U' rispetto al corpo di fabbrica originario, risulta classificato dal PS tra i manufatti di valore storico-architettonico. L'intervento di recupero ha riguardato anche consistenti interventi di sistemazione degli spazi scoperti, sia in relazione alle immediate pertinenze dell'insediamento, con la realizzazione di una vasca d'acqua, muretti in pietra e la sistemazione a prato dell'area con consistente presenza di aiuole fiorite, sia in relazione a un'ampia area esterna (circa un ha), dove è stato realizzato un oliveto di nuovo impianto, un orto e, a delimitare l'insediamento sul lato orientale, un

---

<sup>1</sup> L'immagine (volo 2010) è stata aggiornata tramite fotosimulazione al fine di rappresentare lo stato di fatto relativo al Podere Colombaio, oggetto di un recente intervento di recupero e sistemazione.

appezzamento sistemato a filari di lavanda. L'insieme delle sistemazioni contribuisce certamente all'integrazione nel contesto rurale dell'insediamento, che risulta interamente deruralizzato e destinato a residenza.



*Fig. 3. Vedute dell'insediamento presso Salcione.*



*Fig. 4. Vedute dell'insediamento Podere Colombaio.*

## 2. ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO. BENI PAESAGGISTICI

Il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia presenta caratteristiche di elevato valore paesistico e ambientale, riconosciuto a livello mondiale attraverso l'iscrizione della Val d'Orcia nell'elenco dei paesaggi tutelati quale patrimonio dell'umanità da parte dell'UNESCO. La quasi totalità del territorio comunale è qualificata come Area Protetta di Interesse Locale (ANPIL).

Il contesto territoriale di riferimento ove risultano localizzati gli insediamenti oggetto del presente Piano di recupero è riconducibile al morfotipo del *mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti* individuato dal PIT, che nel caso specifico presenta caratteristiche di complessità tipiche delle sistemazioni agrarie storiche in ambito periurbano, con maglia agraria a tessitura fitta e prevalenza dell'olivo e del promiscuo, assumendo un elevato valore estetico-percettivo. Si tratta di un mosaico agrario in stato di conservazione generalmente buono, che conserva numerosi elementi quali fossi, scoline, muretti a secco, siepi e filari alberati. Anche la rete dei percorsi si presenta sostanzialmente inalterata nei suoi tracciati storicizzati. Più a valle, tale mosaico tende a semplificarsi lasciando progressivamente il posto all'ampio paesaggio dei seminativi collinari che caratterizza questa porzione del territorio attraversato dalla S.R. n.2 Cassia e che costituisce indubbiamente uno degli elementi peculiari dell'intero sito UNESCO.

Il *Centro abitato ed area circostante sita nel territorio del comune di Castiglione d'Orcia* sono ricompresi tra gli *immobili e aree di interesse pubblico* di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004 con la motivazione *'...la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, ricca della vegetazione tipica della collina toscana con uliveti, vigneti, cipressi et., che incorniciano complessi monumentali quali la Rocca di Castiglione e la Rocca d'Orcia, con i relativi sottostanti antichi abitati ed i caratteristici insediamenti rurali, costituisce un insieme di quadri naturali veramente eccezionale nonché un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale'*.

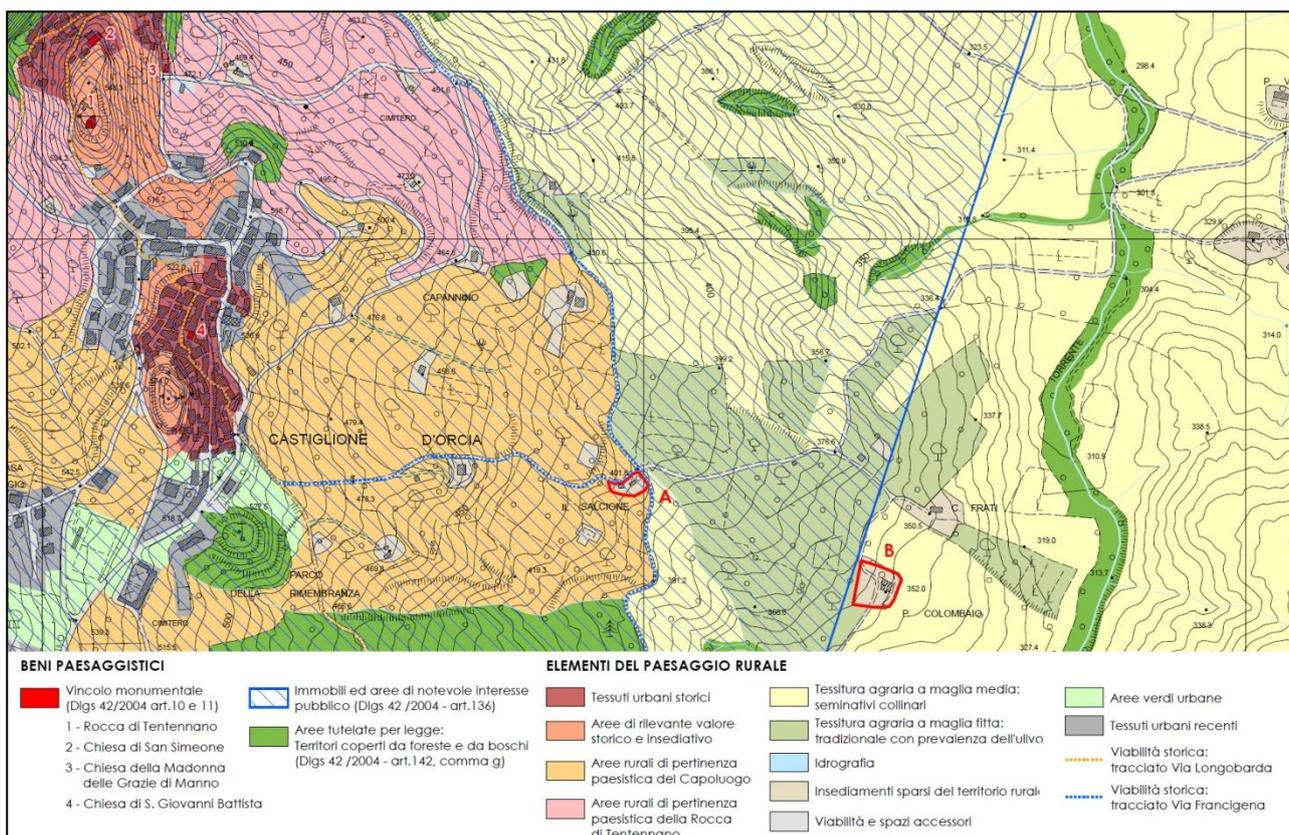


Fig. 5. Elementi del paesaggio rurale e beni paesaggistici sottoposti a tutela. Scala 1:5.000

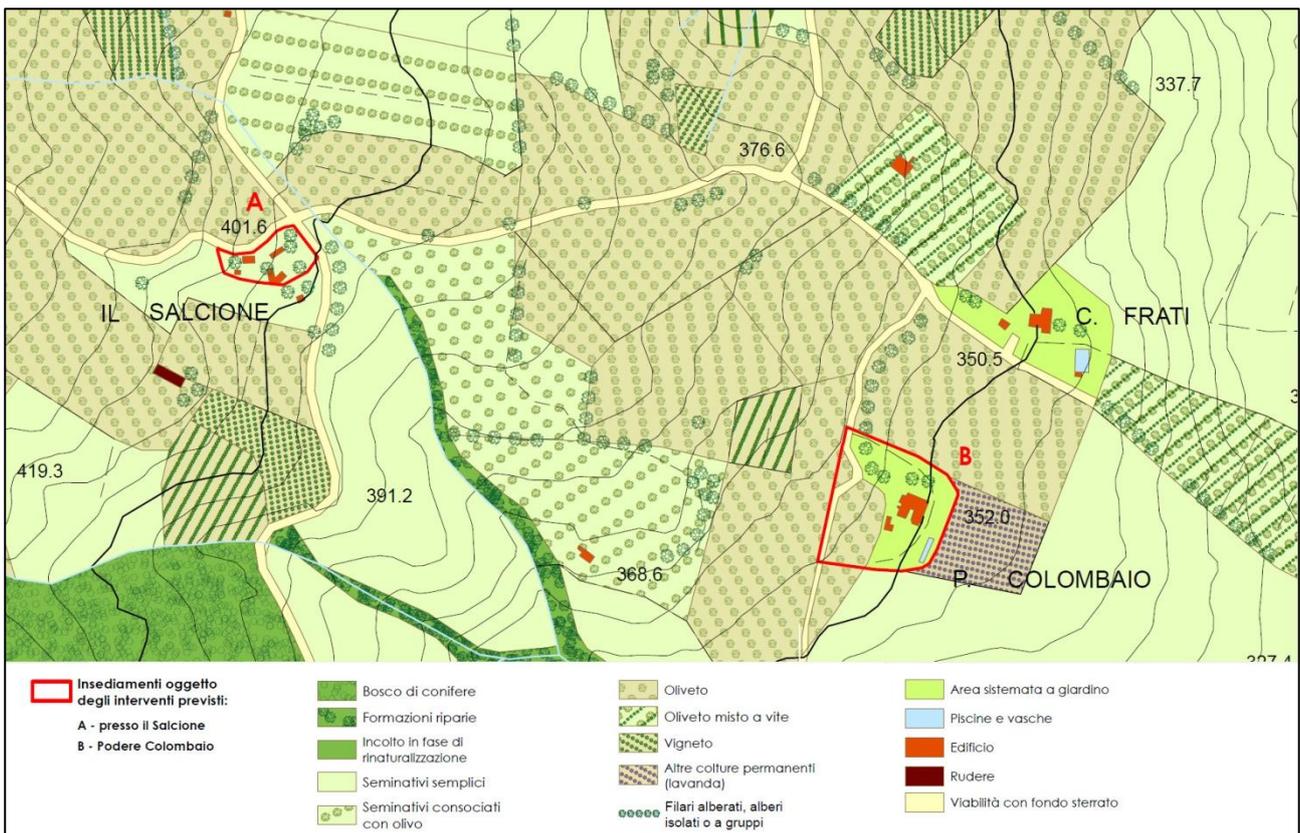


Fig. 6. Ambito degli interventi previsti. Elementi del paesaggio. Scala 1:2.000

L'intorno territoriale più immediato presenta caratteristiche di 'transizione' tra il sistema complesso e frammentato proprio dell'area periurbana e quello più semplificato dei seminativi semplici.

In particolare, l'insediamento presso il Salcione appare localizzato al margine dell'ambito territoriale che si potrebbe definire 'storicizzato' nelle sue forme tradizionali, il cui confine ideale è rappresentato dalla Strada del Pozzo (tale limite è preso a riferimento dal PTCP e dal PS per la definizione delle aree rurali di pertinenza paesistica del centro abitato), mentre l'insediamento del Colombaio occupa una posizione a valle di un'estensione di tale ambito, costituita in parte da elementi 'sopravvissuti' al processo di semplificazione culturale e che presenta propensioni all'espansione, testimoniata da interventi di impianto di nuovi oliveti di cui quello realizzato contestualmente agli interventi di recupero del Podere costituisce l'episodio più recente.

Nell'ambito, dove predomina l'olivo, anche nelle forme tradizionali consociate con la vite o con colture temporanee, si rileva un grado medio-alto di infrastrutturazione ecologica, con presenza di siepi e filari alberati e un buon livello di conservazione delle formazioni riparie presenti lungo i corsi d'acqua.

Il sistema della viabilità rurale, sicuramente di altissimo valore testimoniale, oltre che strategico in relazione alle prospettive di valorizzazione degli antichi tracciati della Via Francigena e della Via Longobarda, si presenta sostanzialmente conservato nei suoi tracciati storicizzati e in uno stato di manutenzione relativamente buono.

### 3. CONI VISUALI PRINCIPALI

Gli insediamenti interessati dagli interventi previsti dal presente Piano di recupero risultano localizzati all'interno del vasto scenario che dalla Cassia si apre verso il Capoluogo, dominato dalla presenza dei resti delle due fortezze medievali, la Rocca di Tentennano e la Rocca Aldobrandesca. Alla scala territoriale, i riferimenti visivi principali sono rappresentati, oltre che dalle citate fortificazioni, dal complesso dell'Amiata a sud e della Rocca di Radicofani a est. A questa scala, la rilevanza percettiva degli insediamenti in oggetto è da considerarsi sostanzialmente nulla. Anche in relazione a un ambito territoriale più ristretto, si rileva che a causa della morfologia del terreno e della presenza della vegetazione, gli insediamenti non assumono rilevanza percettiva e non risultano visibili se non allorché giunti nelle loro immediate vicinanze.

L'insediamento presso Salcione è percepibile esclusivamente quando si raggiunge l'incrocio tra il tracciato omonimo e la Strada del Pozzo e, nonostante non si qualifichi come elemento detrattore in senso stretto, restituisce comunque una situazione di scarsa manutenzione e di indifferenza al contesto che mal si accorda con le prospettive di qualificazione e valorizzazione previste in relazione all'antico tracciato della via Francigena, della quale la strada del Pozzo costituisce una porzione sostanzialmente conservata. Dall'interno dell'insediamento è possibile apprezzare un'ampia veduta verso valle, anche se l'altimetria e la presenza della vegetazione impediscono una relazione visiva diretta con l'insediamento Podere Colombaio. Quest'ultimo risulta in posizione defilata e completamente nascosto alla vista per chi percorresse la viabilità pubblica. Tale situazione si è determinata a seguito della realizzazione dell'oliveto a nord dell'insediamento, che oltre a rappresentare un elemento di integrazione con il contesto rurale svolge funzioni di schermatura.



*Fig. 7. Vedute dell'insediamento presso Salcione dalla Strada del Pozzo.*



Fig. 8. Podere Colombaio. Vedute dell'insediamento recuperato prima e dopo la realizzazione delle sistemazioni esterne.

#### 4. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di recupero, coerentemente con quanto previsto all'art. 21.11 delle NTA del RU, prevede la completa demolizione dei manufatti presenti all'interno dell'insediamento presso Salcione e la ricostituzione dei volumi demoliti all'interno dell'insediamento Podere colombaio, al fine di realizzare una piccola residenza con annesso deposito e un ampliamento dell'annesso esistente da destinare a servizio dell'abitazione principale.

L'intervento è motivato dalla necessità espressa dai proprietari, attualmente residenti all'estero, di disporre di un alloggio indipendente ove ospitare un custode, al fine di poter svolgere in maniera continuativa le attività necessarie alla manutenzione dell'insediamento e delle limitrofe sistemazioni agrarie.

Gli interventi previsti all'interno dell'insediamento presso Salcione (rif. Tav. 3) consistono quindi nella demolizione dei quattro manufatti presenti e nel successivo ripristino a verde delle aree così recuperate. Si prevede inoltre il ripristino delle murature di contenimento in pietrame a secco presenti, attraverso l'esclusiva integrazione delle parti crollate lungo il confine stradale e il rimpianto di essenze arbustive esclusivamente autoctone (es. ginestra, rosmarino, rosa canina).

Gli interventi localizzati all'interno dell'insediamento Podere Colombaio (rif. Tavv. 4, 5 e 6) prevedono l'utilizzo di circa l'70% dei volumi demoliti per la realizzazione di un manufatto edilizio di SUL di circa mq 95. L'edificio, destinato a residenza con annesso deposito e localizzato all'estremità nordovest dell'insediamento, è realizzato su un piano fuori terra, con murature in laterizio rivestite in pietra e copertura tradizionale in legno con coppi e tegole.

La localizzazione prescelta, in posizione defilata e in prossimità della viabilità di accesso, oltre a denotare la funzione del manufatto, consente di evitare 'interferenze' sia in relazione all'edificio principale che in relazione alle visuali percepibili da valle. La presenza delle alberature lungo strada e dell'oliveto di nuovo impianto costituiscono una schermatura che limita la percezione del nuovo manufatto rispetto alle visuali percepibili da monte.

Si prevede di utilizzare il restante 30% (circa mq 45 di SUL) delle volumetrie demolite per la realizzazione, in corrispondenza dell'estremità sud dell'edificio pertinenziale esistente, di un manufatto da adibirsi a box auto o altre funzioni di servizio alla residenza principale.

Nelle pagine seguenti si riportano i dati dimensionali relativi agli interventi previsti.

## Insedimento presso Salcione. Dati dimensionali dei volumi da demolire

### FABBRICATO A:

$$Hp = \frac{(8,10 \times 2,45) + (4,70 \times 2,31) + (8,10 \times 2,10) + (4,70 \times 2,70)}{8,10 + 4,70 + 8,10 + 4,70} = \frac{60,40}{25,6} = 2,36 \text{ m}$$

SUL =  $8,10 \times 4,70 = \text{mq } 38,07$   
V = SUL x Hp =  $38,07 \text{ mq} \times 2,36 \text{ m} = 89,85 \text{ mc}$

### FABBRICATO B:

$$Hp = \frac{(2,00 \times 1,87) + (3,90 \times 1,47) + (2,00 \times 1,05) + (3,90 \times 1,45)}{2,00 + 3,90 + 2,00 + 3,90} = \frac{17,22}{11,80} = 1,46 \text{ m}$$

SUL =  $2,00 \times 3,90 = \text{mq } 7,80$   
V = SUL x Hp =  $7,80 \text{ mq} \times 1,46 \text{ m} = 11,39 \text{ mc}$

### FABBRICATO C:

$$Hp = \frac{(3,05 \times 1,75) + (9,85 \times 1,70) + (3,05 \times 2,35) + (9,85 \times 2,40)}{3,05 + 9,85 + 3,05 + 9,85} = \frac{52,89}{25,80} = 2,05 \text{ m}$$

SUL =  $9,85 \times 3,05 = \text{mq } 30,04$   
V = SUL x Hp =  $30,04 \text{ mq} \times 2,05 \text{ m} = 61,58 \text{ mc}$

### FABBRICATO D:

$$Hp = \frac{(4,10 \times 2,00) + (8,50 \times 2,15) + (1,90 \times 2,25) + (4,80 \times 2,10) + (8,00 \times 2,00) + (4,80 \times 1,90) + (6,10 \times 1,15) + (7,00 \times 1,50)}{4,10 + 8,50 + 1,90 + 4,80 + 8,00 + 4,80 + 6,10 + 7,00} = \frac{83,45}{45,20} = 1,85 \text{ m}$$

SUL =  $\text{mq } 81,43$   
V = SUL x Hp =  $81,43 \text{ mq} \times 1,85 \text{ m} = 150,64 \text{ mc}$

**SUL TOTALE DA DEMOLIRE =  $38,07 + 7,80 + 30,04 + 81,43 = \text{mq } 157,34$**

**TOTALE VOLUMI DA DEMOLIRE =  $89,85 + 11,39 + 61,58 + 150,64 = 313,46 \text{ mc}$**

## Insedimento Podere Colombaio. Dati dimensionali dei volumi da ricostruire

### PROGETTO A:

$$\begin{aligned} & (11,20 \times 1,30) + (1,60 \times 1,58) + (2,91 \times 3,24) + (0,25 \times 3,59) + (4,46 \times 3,03) + (2,05 \times 3,56) + (9,15 \times 2,50) + (3,35 \times 2,91) + (2,77 \times 3,00) + (1,27 \times 2,28) + (1,83 \times 1,71) \\ \text{Hp} = & \frac{11,20 + 1,60 + 2,91 + 0,25 + 4,46 + 2,05 + 9,15 + 3,35 + 2,77 + 1,27 + 1,83}{95,17} = \frac{40,84}{15,84} = 2,33 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\text{SUL residenziale} = 5,54 \times 9,22 = \text{mq } 51,07$$

$$\text{SUL pertinenziale} = 43,03 \text{ mq}$$

$$\text{SUL complessiva progetto A} = 51,07 + 43,03 = \text{mq } 94,10$$

$$\text{V pertinenziale} = \text{mq } 43,03 \times \text{m } 2,33 = \text{mc } 100,26$$

$$\text{V complessivo progetto A} = \text{mq } 94,10 \times \text{m } 2,33 = \text{mc } 219,25$$

### PROGETTO B:

$$\begin{aligned} & (10,04 \times 0,80) + (4,60 \times 3,11) + (5,80 \times 3,16) + (4,24 \times 1,90) + (4,26 \times 1,88) & 56,71 \\ \text{Hp} = & \frac{10,04 + 4,60 + 5,80 + 4,24 + 4,26}{28,94} = \frac{28,94}{28,94} = 1,95 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\text{SUL pertinenziale} = (5,80 \times 4,60) + (4,24 \times 4,30) = 26,68 + 18,23 = \text{mq } 45,00$$

$$\text{V complessivo progetto B} = 45,00 \text{ mq} \times 1,90 \text{ m} = 87,75 \text{ mc}$$

$$\text{TOTALE VOLUMI DA RICOSTRUIRE} = 219,25 + 87,75 = \mathbf{307,00 \text{ mc}}$$

$$\text{TOTALE VOLUME PERTINENZIALE DA RICOSTRUIRE} = 100,26 + 87,75 = \mathbf{mc } 188,01$$

## 5. RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

### 5.1 Coerenza con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico

Gli interventi previsti dal Piano di recupero sono riconducibili alla definizione di *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), punto 2. Vista la natura e la modesta entità di tali interventi, sostanzialmente equiparabili a *interventi pertinenziali* in quanto i volumi ricostruiti costituiscono circa il 20% del totale dei volumi esistenti all'interno dell'insediamento del Colombaio, non si ravvisano ragionevolmente potenziali incoerenze con la disciplina relativa alle invariati strutturali, di cui al capo II dello Statuto del territorio del PIT, nonché con gli obiettivi di qualità e le direttive di cui alla scheda di paesaggio relativa all'ambito 17, *Val d'Orcia e Val d'Asso*. Per quanto riguarda la disciplina dei beni paesaggistici, l'insediamento presso Salcione, oggetto degli interventi di demolizione, risulta localizzato all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex l.1497/39, *Centro abitato ed area circostante sita nel territorio del comune di Castiglione d'Orcia*, mentre l'insediamento Podere Colombaio, oggetto degli interventi di ricostituzione delle volumetrie demolite, risulta localizzato esternamente, ancorchè in posizione pressochè contigua all'area vincolata.

In riferimento alla disciplina d'uso relativa alla specifica scheda di vincolo di cui all'Elaborato 3B del PIT, si rileva quanto segue:

- gli interventi previsti, in ragione della loro natura e entità relativamente modesta, non sono rilevanti rispetto alla disciplina d'uso di cui al punto 1, *Struttura idrogeomorfologica* e al punto 2, *Struttura ecosistemica/ambientale*;
- in riferimento al punto 3, *Struttura antropica*, non si ravvisano potenziali incompatibilità con gli *obiettivi con valore di indirizzo*, in quanto gli interventi previsti non sono ragionevolmente suscettibili di alterare le *relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale e l'ampia percezione visiva del basamento collinare costituito da oliveti di impronta tradizionale e colture promiscue, poste a corona dell'insediamento di Castiglione d'Orcia*. In particolare, si ritiene che gli interventi previsti di ripristino di un ambito caratterizzato da condizioni di degrado e scarsa integrazione con il contesto assumano una valenza positiva in relazione all'obiettivo di valorizzazione della via Francigena di cui al punto 3.a.6 e all'obiettivo di manutenzione/recupero degli assetti figurativi del paesaggio agrario di cui al punto 3.a.7.
- sempre in riferimento al punto 3, *Struttura antropica*, non si ravvisano incompatibilità per quanto riguarda le *prescrizioni* riportate nella scheda; in particolare, si rileva che gli interventi previsti prevedono il ricorso a *soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale*, non sono suscettibili di *alterare la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante*, non determinano la frammentazione delle aree e degli spazi pertinenziali nè alterano il rapporto di gerarchia tra l'edificio principale e manufatti di pertinenza. In particolare, le volumetrie di progetto presentano estrema semplicità nell'impianto volumetrico e nelle finiture esterne, riferibili a modelli locali e la loro realizzazione non determina alterazioni della morfologia del terreno.
- in riferimento al punto 4, *Elementi della percezione*, si rileva che gli interventi previsti non sono suscettibili di interferire negativamente con le visuali panoramiche nè con i principali riferimenti percettivi che caratterizzano il contesto territoriale.

## 5.2 Coerenza con la disciplina del PTCP

Alla luce dell'attività di *Ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP 2010*, effettuata dai Comuni come previsto dalle norme di salvaguardia dello strumento provinciale e vista la natura e l'entità relativamente modesta degli interventi previsti dal presente Piano di recupero, le verifiche di coerenza sono state limitate agli aspetti relativi specificatamente al paesaggio di cui all'art. 13 della disciplina del PTCP.

Per ciò che riguarda gli obiettivi generali di cui all'art. 13.2, il Piano di recupero trova corrispondenza con le finalità di recupero delle aree degradate e di mantenimento e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, rappresentate in questo caso dal tracciato della via Francigena.

Per ciò che riguarda gli *Indirizzi, criteri e metodi*, di cui all'art. 13.4, le analisi del contesto paesistico effettuate riportano uno stato di conservazione generalmente buono degli elementi del mosaico agrario e della rete dei percorsi, non rilevando processi di alterazione strutturale in atto. In relazione alle specifiche *strategie di paesaggio* indicate nella scheda relativa all'Unità di Paesaggio 14, di cui all'*Atlante dei paesaggi della Provincia di Siena*, gli interventi previsti non sono suscettibili di influire negativamente sulle *risorse da tutelare, conservare e valorizzare* indicate. Si ritiene, inoltre, che gli interventi previsti siano conformi ai *Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione* definiti nella scheda, prefigurando effetti potenzialmente positivi in relazione alla riduzione della dispersione insediativa e alla riqualificazione del paesaggio agrario. In particolare, i potenziali effetti positivi previsti in termini di riqualificazione e di rafforzamento del presidio ambientale trovano riscontro con i principi di tutela attiva di cui al comma 11 dell'art. 13.4 citato.

In relazione agli *approcci progettuali* di cui all'art. 13.7, gli interventi previsti presso *il Salcione* sono riconducibili a interventi di *sostituzione* con valore di ripristino delle condizioni di coerenza, attraverso l'eliminazione di manufatti incongrui e il recupero degli elementi del mosaico agrario (muretti di contenimento in stato di degrado), con effetti oggettivamente positivi; la soluzione progettuale proposta per gli interventi previsti presso *Il Colombaio*, riconducibili alla categoria dell'*integrazione*, è stata sviluppata nell'ottica del conseguimento di una percezione sostanzialmente armonica, coerente con lo schema insediativo esistente, attraverso il ricorso a volumetrie semplici, a materiali riferibili alla tradizione, senza tuttavia ricorrere a soluzioni mimetiche e evitando mascheramenti o occultamenti. La scelta localizzativa del nuovo fabbricato denota chiaramente la sua natura di elemento funzionale a un utilizzo 'attualizzato' dell'insediamento, senza ricercare improbabili rapporti con l'edificio principale se non quello di conservarne inalterate la visibilità e le relazioni percettive, evitando interferenze e introduzione di elementi incongrui. Lo stesso approccio è stato usato per l'intervento di ampliamento dell'annesso esistente, ricorrendo a una soluzione che, pur chiaramente riconoscibile come tale, assicurasse la conservazione dei rapporti esistenti tra i manufatti edilizi e le sistemazioni esterne presenti in quel lato dell'insediamento, sia in termini planivolumetrici che degli elementi architettonici utilizzati.

Per quanto riguarda i contenuti di cui agli artt. 13.8, 13.9 e 13.12, come già espresso, gli interventi previsti presso *il Salcione*, di ripristino paesistico e ambientale di un'area ricompresa all'interno dell'area di pertinenza paesistica del centro abitato di Castiglione d'Orcia e caratterizzata da degrado e inadeguatezza rispetto al contesto, sono da ritenersi coerenti con gli obiettivi di tutela e

valorizzazione previsti dalla disciplina provinciale. Gli interventi previsti presso *Il Colombaio* non determinano il coinvolgimento di emergenze del paesaggio agrario né di elementi del patrimonio di valore storico-architettonico e culturale individuati dal PTCP.

### 5.3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione di livello comunale

Per quanto riguarda la pianificazione di livello comunale, lo Statuto del PS individua specifici elementi e definisce specifiche disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica (NTA PS, Parte II, Titolo III, rif. TAV PS 1.1) e dell'integrità culturale del territorio (NTA PS, Parte II, Titolo III, rif. TAV PS 2.1). Nel caso specifico, relativamente agli aspetti fisici, gli insediamenti oggetto degli interventi previsti dal presente Piano di recupero risultano ricompresi all'interno di un'area classificata in classe di pericolosità geomorfologica 3. Relativamente agli aspetti culturali, l'insediamento presso Salcione risulta localizzato all'interno dell'area di pertinenza paesistica del centro abitato di Castiglione, in un ambito rurale caratterizzato da tessitura agraria a maglia fitta e interessato dalla presenza del vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 e del tracciato storico della via Francigena. L'insediamento Podere Colombaio risulta ricompreso all'interno di un ambito rurale caratterizzato da tessitura agraria a maglia media ed è stato classificato tra gli insediamenti di valore storico-architettonico individuati dal PS.

Per quanto riguarda l'articolazione del territorio (NTA PS, Parte II, Titolo IV, rif. TAV PS 3), gli insediamenti sono stati ricompresi all'interno del Sistema territoriale dei rilievi, specificatamente nel Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse.

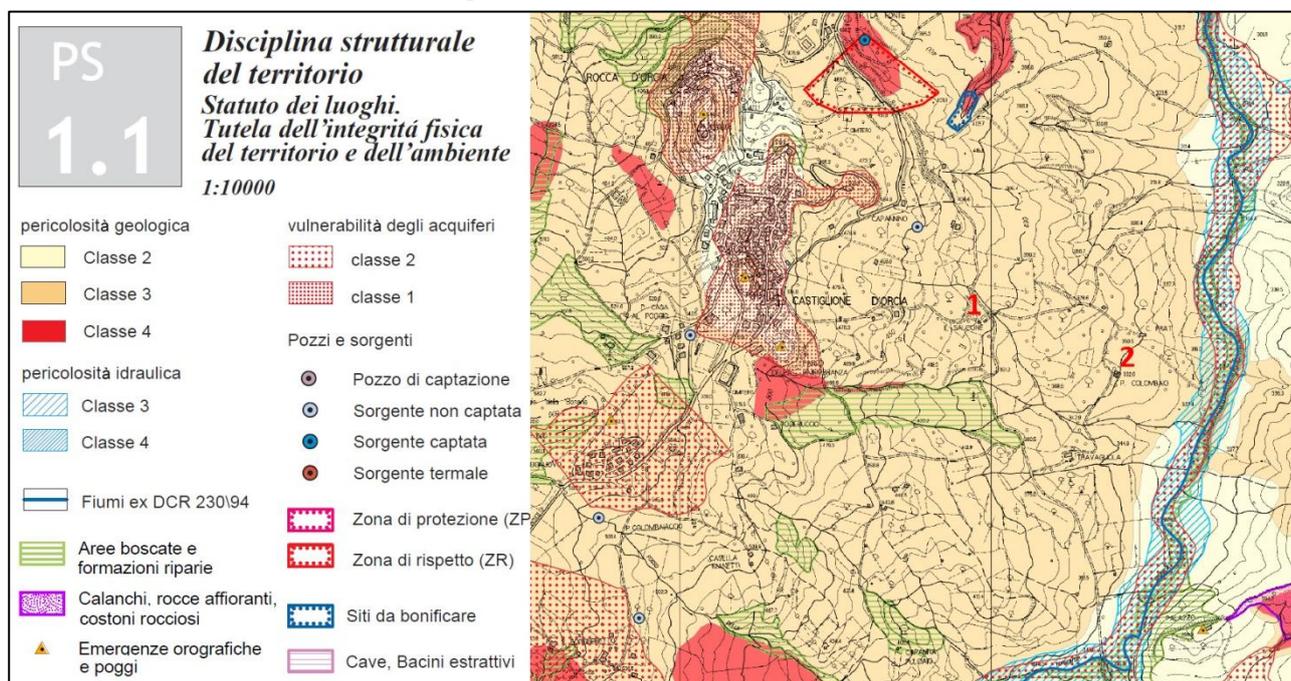


Fig. 9. Piano Strutturale. Estratto TAV. PS 1.1. Scala 1:10.000.

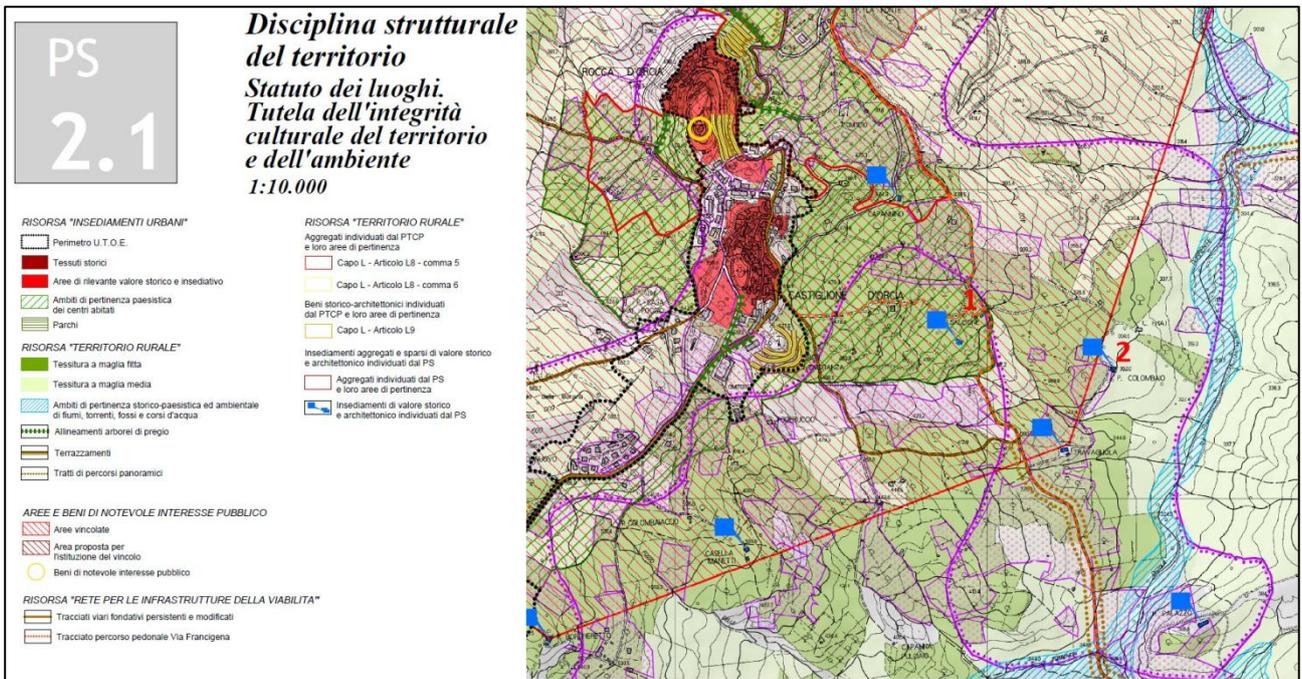


Fig. 10. Piano Strutturale. Estratto TAV. PS 2.1. Scala 1:10.000.

Per quanto riguarda la componente strategica, (NTA PS, Parte III, rif. TAV PS 4.1) il PS definisce i Sistemi complessi quali elementi organici di sintesi dei temi strutturali fondativi del territorio, somma di aspetti territoriali e funzionali emersi dalle analisi svolte all'interno dello stesso (NTA PS, art. 141). Gli insediamenti oggetto degli interventi previsti risultano ricompresi nel Sistema complesso della strada dei poderi, strutturato lungo la Strada del Pozzo, che dal capoluogo si estende nella parte più interna del territorio comunale e, con l'insieme dei tracciati minori, costituisce una rete di fruizione del territorio di Castiglione d'Orcia di alto valore paesistico e storico-documentale.

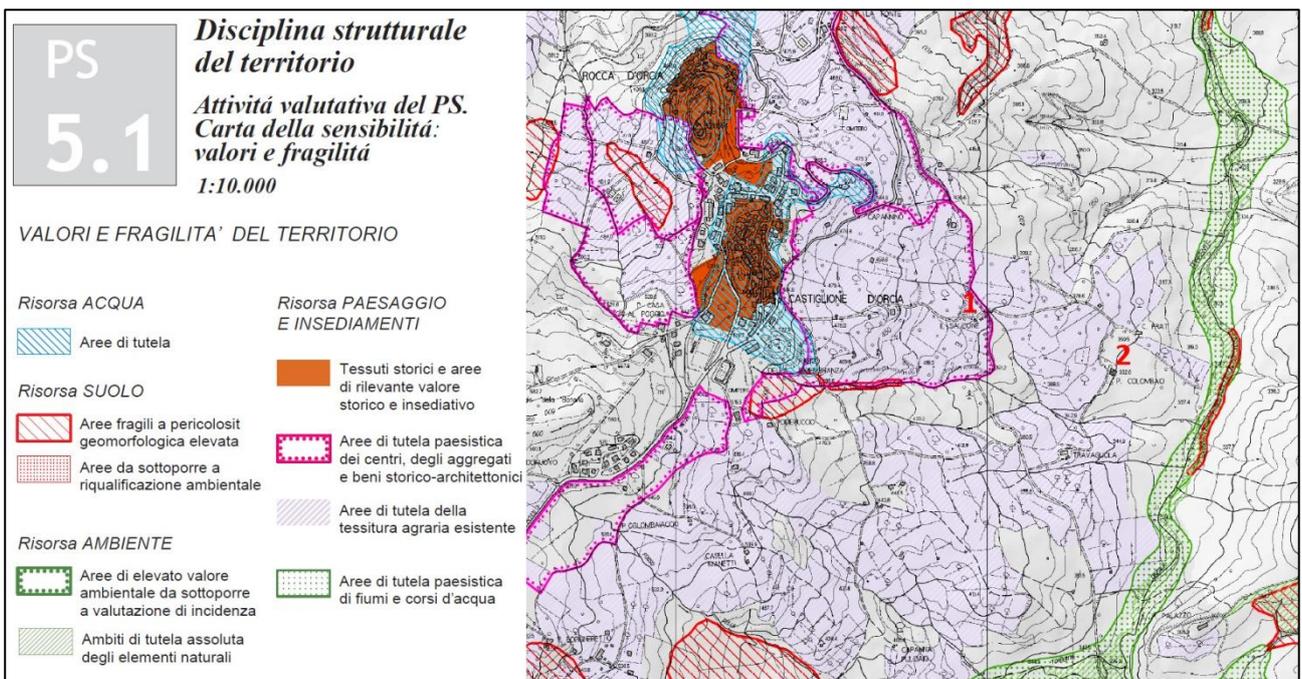


Fig. 10. Piano Strutturale. Estratto TAV. PS 5.1. Scala 1:10.000.

Tra gli elementi di valore e fragilità individuati nella carta della sensibilità (rif. TAV PS 5.1), il PS riporta le aree di pertinenza paesistica e le aree di tutela della tessitura agraria, che interessano l'insediamento presso Salcione, mentre relativamente al Podere Colombaio, il PS non segnala la presenza di specifici elementi.

Relativamente alla disciplina operativa propria del RU, gli interventi previsti dal presente Piano di recupero sono direttamente riconducibili a una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo ineditato e a indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, ammettendo la ricostruzione di volumetrie derivanti dalla demolizione di manufatti localizzati all'interno di insediamenti differenti da quello di destinazione, ovvero di manufatti localizzati esternamente al Sistema degli insediamenti (rif. NTA RU, art. 21.11). I trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti, contestuali a interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, quale è il caso in oggetto, sono subordinati alla presentazione di un Piano di recupero e ammessi esclusivamente nel caso in cui i volumi oggetto dei trasferimenti siano prelevati all'interno di insediamenti costituiti esclusivamente da annessi agricoli e classificati *da riqualificare* o *da adeguare* dal RU.

I parametri relativi a questa tipologia di interventi sono definiti all'art 21.10 delle NTA del RU, che stabilisce, per gli annessi agricoli realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, con esclusione dei manufatti realizzati in pietra antecedentemente al 1954 e provvisti di copertura tradizionale, per i quali il RU stabilisce disposizioni finalizzate alla loro conservazione, la possibilità di recuperare volumetrie derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione da destinare a uso residenziale, fino a una SUL massima non superiore a un terzo del totale della superficie coperta da tali volumi e fino a un massimo di mq 300. Il RU consente, inoltre, il recupero di ulteriore volume da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione presente all'interno dell'insediamento ove si prevedono gli interventi di ricostruzione.

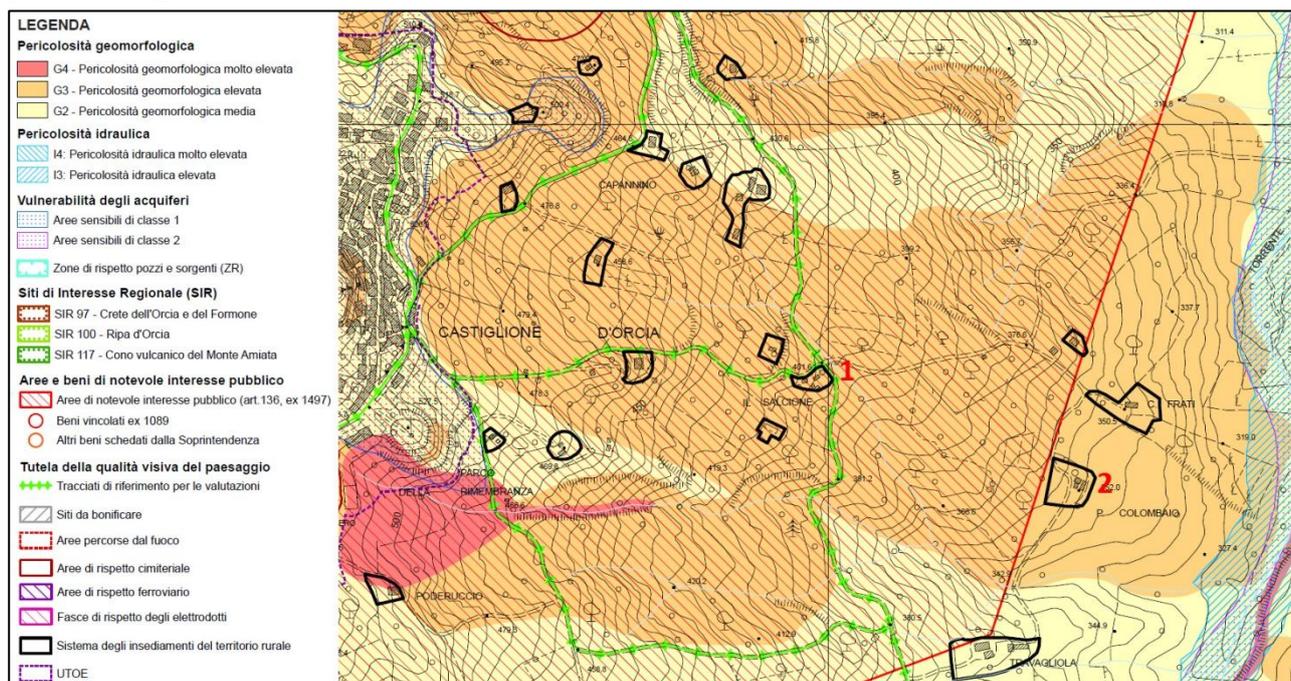


Fig. 11. Regolamento Urbanistico. Estratto TAV. V2. Carta dei vincoli. Scala 1:5.000.

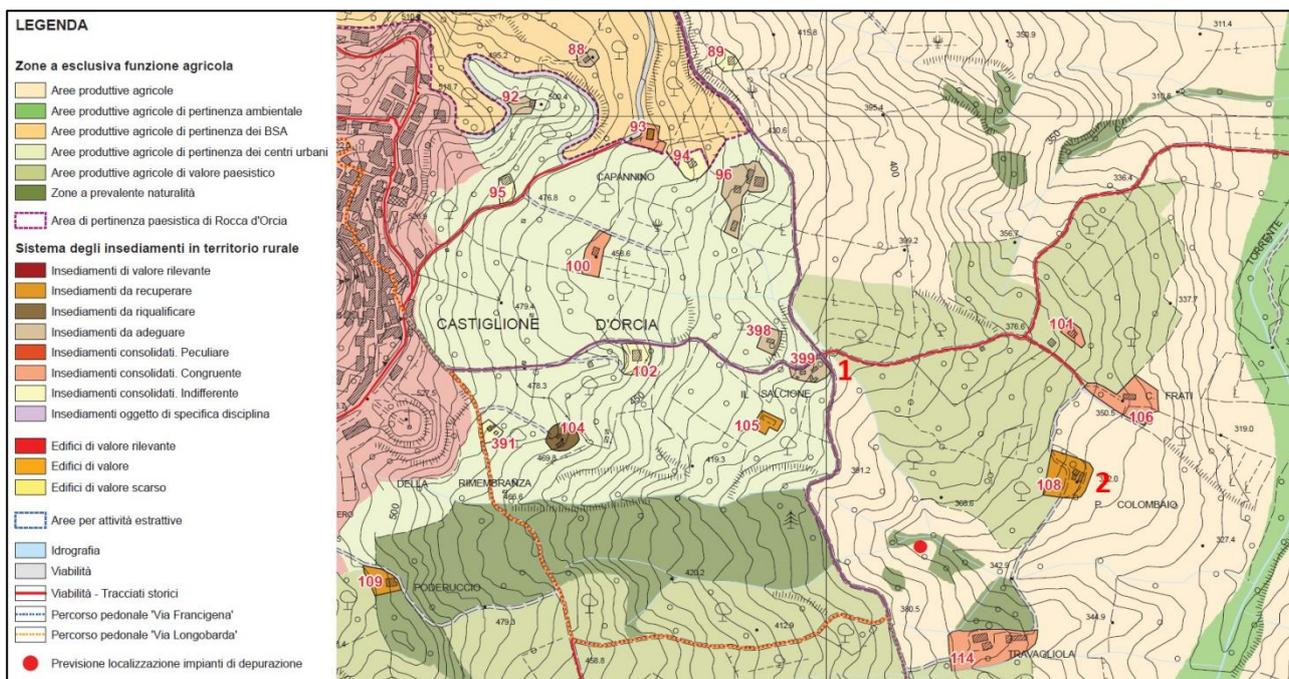


Fig. 12. Regolamento Urbanistico. Estratto TAV. R2. Disciplina del territorio rurale. Scala 1:5.000.

Per quanto riguarda l'articolazione del territorio rurale, il RU individua e classifica, in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, rilevati sulla base delle indagini compiute in sede di PS e approfondite e aggiornate dal RU, il *Sistema degli insediamenti* costituito dai manufatti edilizi presenti in territorio rurale e dalle relative aree di pertinenza (NTA RU, Titolo II, Capo IV).

L'insediamento *presso Salcione*, individuato con il n. 399 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 dell'NTA del RU, è classificato tra gli *Insedimenti da adeguare* di cui all'art. 38.

L'insediamento *Podere Colombaio*, individuato con il n. 108 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 dell'NTA del RU, è classificato tra gli *Insedimenti da recuperare* di cui all'art. 36. A questo proposito, si segnala la necessità di riclassificare l'insediamento, che risulta interamente recuperato a seguito di un intervento generale di ripristino conclusosi recentemente, tra gli *Insedimenti consolidati* di cui all'art. 36 delle NTA del RU. Si ritiene, infatti, che le limitazioni previste dalla disciplina in relazione a interventi di demolizione e ricostruzione contestuali a interventi di recupero di insediamenti in stato di abbandono, trovino giustificazione nella volontà espressa dal RU di favorire, nell'ambito di tali interventi, azioni di carattere conservativo rispetto a interventi 'ricostruttivi', mentre tale esigenza verrebbe meno nel caso di interventi previsti all'interno di insediamenti consolidati. Tale interpretazione sarebbe inoltre avvalorata dalla constatazione che i parametri dimensionali stabiliti all'art. 21.10 in relazione ai trasferimenti di volumetrie contestuali a mutamento della destinazione d'uso, siano da considerarsi 'congrui' in linea generale, in quanto ritenuti ammissibili dal RU anche nel caso di interventi da prevedersi all'interno di insediamenti classificati come peculiari, vale a dire insediamenti che, *in ragione del contesto paesistico, della significatività storico-testimoniale o documentale, dello stato di conservazione dell'impianto originario, possono essere considerati caratteristici del paesaggio rurale.*

Relativamente alla coerenza degli interventi previsti dal presente Piano di recupero con la disciplina del RU, si rileva che il Piano soddisfa le condizioni di cui all'articolo 21.11, relative a trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti contestuali a interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale: le volumetrie sono prelevate da un insediamento classificato dal RU *da adeguare* e gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero che prevede la preventiva demolizione di tutti i manufatti esistenti nel resede di origine e la realizzazione di specifici interventi di sistemazione delle superfici residue in termini di integrazione con il contesto rurale. Di seguito si riportano in forma schematica i parametri dimensionali degli interventi previsti in coerenza con quanto stabilito dall'art. 21.10:

Manufatti da demolire:

SUL totale = mq 157,34

Volumetria totale = mc 313,46

Manufatti di progetto:

SUL residenziale di progetto = mq 51,07 < 157,34 / 3

Totale volume fabbricati di progetto: mc 307,00 < 30% di mc 1510,95<sup>2</sup>

Totale volume fabbricati di progetto ad uso accessorio = mc 188,01 < 30% di mc 1632,24<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Volumetria totale a destinazione residenziale presente all'interno dell'insediamento Podere Colombaio:

- SCIA n° 2222 del 22/03/2012

- SCIA n° 8205 del 21/11/2012

<sup>3</sup> Volumetria totale a destinazione residenziale presente nell'insediamento Podere Colombaio dopo l'intervento.