

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA**

### **SINDACO**

Dr. Fabio Savelli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Stefano Pecci

### **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

il segretario comunale

Dr. Giancarlo Iantosca

### **PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE**

Dr. Arch. Gianni Neri

Dr. Arch. Fabrizio Milesi

### **COLLABORAZIONE PER GLI ASPETTI AMBIENTALI**

Dr. Francesca Fontani

### **ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO**

Dr. Geol. Daniele Nenci

### **COLLABORAZIONE PER GLI ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO**

Dr. Geol. Alessandro Bettazzi

*La Relazione di sintesi della Valutazione Integrata del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione d'Orcia è costituita dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituito da fogli stampati recto/verso e numerati da 3 a*

## Indice

<b>1. CONTENUTI</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1 Generalità</b> .....	2
<b>1.2 Sintesi dei contenuti del RU</b> .....	4
1.2.1 Interventi previsti nel territorio rurale.....	4
1.2.2 Interventi previsti nelle UTOE.....	12
<b>1.3 Metodologia di valutazione</b> .....	16
<b>1.4 Partecipazione</b> .....	17
<b>2. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b> .....	<b>19</b>
2.1 Verifica di coerenza con la disciplina paesistica del PIT.....	19
2.2 Verifica di coerenza con la disciplina di revisione del PTCP.....	29
2.3 Verifica di coerenza con la pianificazione di settore provinciale .....	30
<b>3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b> .....	<b>31</b>
3.1 Verifica di coerenza con la disciplina del PS.....	31
3.2 Verifica dei dimensionamenti e degli standard urbanistici .....	32
3.2.1 Verifica dei dimensionamenti massimi ammissibili previsti dal PS.....	32
3.2.2 Verifica degli standard urbanistici .....	37
<b>4. RAPPORTO AMBIENTALE</b> .....	<b>42</b>
<b>4.1 Relazione sullo stato delle risorse</b> .....	42
4.1.1 Insediamenti Urbani .....	43
4.1.2 Territorio rurale.....	57
4.1.3 Rete per le infrastrutture della Viabilità.....	63
4.1.4 Aria .....	65
4.1.5 Acqua .....	67
4.1.6 Suolo.....	69
4.1.7 Reti Infrastrutturali.....	70
<b>4.2 Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree oggetto degli interventi</b> .....	72
<b>4.3 Valutazione di incidenza sui SIR</b> .....	73
<b>4.4 Valutazione degli effetti attesi</b> .....	74
<b>4.5 Misure di attenuazione e compensazione</b> .....	75
<b>4.6 Attività di monitoraggio</b> .....	76
<b>4.7 Sintesi non tecnica</b> .....	77

## 1. CONTENUTI

### 1.1 Generalità

Il Presente documento costituisce la *Relazione di sintesi* che documenta l'attività di *Valutazione Integrata*, ovvero "il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso", svolta durante la redazione del Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Castiglione d'Orcia e riporta i risultati ottenuti, descrivendo le metodologie e i criteri adottati, in attuazione delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. 1/2005 e coerentemente con le disposizioni di cui al relativo *Regolamento di attuazione*.

Tale processo di valutazione costituisce la prosecuzione dell'attività avviata contestualmente alla redazione del Piano Strutturale (PS), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 13.12.2008 e entrato definitivamente in vigore in data 11 febbraio 2009. Pertanto, le valutazioni condotte in relazione alla stesura del RU si prefigurano quale momento di verifica del percorso di pianificazione che trova il suo compimento nella definizione delle modalità di attuazione e declinazione sul territorio delle azioni previste dal PS. L'intero processo di valutazione assume quindi in questa fase la forma di vero e proprio strumento operativo di controllo dell'attività progettuale, finalizzato a indirizzare le scelte relative agli interventi di trasformazione previsti dal PS in termini di conseguimento della massima sostenibilità, attraverso l'analisi degli scenari di riferimento e la verifica delle possibili alternative.

L'attività di valutazione, che ha informato l'intero iter di costituzione del RU, è stata svolta sulla base delle indicazioni e delle disposizioni contenute nella *Relazione di sintesi* di corredo alla documentazione del PS<sup>1</sup>, che hanno costituito il punto di partenza per la definizione della metodologia e delle modalità di svolgimento dell'intero processo. E' possibile individuare sinteticamente tre fasi distinte:

- Una prima fase è consistita nell'aggiornamento delle *verifiche di coerenza esterna* effettuate in sede di PS (*Verifica di coerenza con la disciplina del PIT e Verifica di coerenza con la disciplina del PTCP, Relazione di sintesi del PS*, par. 3 e 4, pagg. 19-46), attraverso la verifica di coerenza in relazione alla *disciplina paesistica del PIT* e al *Procedimento di revisione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena*. Tale verifica si è resa necessaria in relazione all'adozione degli strumenti citati in data successiva all'approvazione del PS, al fine di valutare l'eventuale necessità di 'rimodulare' gli indirizzi progettuali in termini di maggiore coerenza con gli strumenti sovraordinati. Le verifiche di coerenza sono state inoltre effettuate in relazione a:
  - il Piano provinciale di bonifica dei siti inquinati;
  - il Piano provinciale per le attività estrattive.

L'attività svolta in questa fase è documentata nel cap. 2 della presente relazione.

- Una seconda fase è consistita nell'analisi della *componente strategica* del PS, di cui alla Parte III delle NTA del PS, al fine di delineare, coerentemente con le disposizioni ivi contenute, il quadro degli interventi previsti dal RU in relazione alle strategie dell'amministrazione comunale per il quinquennio successivo all'approvazione dell'atto di governo del territorio. Occorre considerare che il PS del Comune di Castiglione d'Orcia, ancorché approvato in tempi relativamente recenti, evidenzia nei suoi contenuti i risultati di un iter progettuale concretizzatosi in gran parte precedentemente all'approvazione della L.R. 1/2005. In questo senso, esso contiene disposizioni che possono essere considerate come 'conformative', in quanto presentano già un livello relativamente dettagliato di definizione, rispetto agli indirizzi contenuti nella attuale legislazione urbanistica regionale, che attribuisce tale livello di definizione come proprio del Regolamento Urbanistico. La

<sup>1</sup> La documentazione relativa al PS del Comune di Castiglione d'Orcia è disponibile in formato digitale all'indirizzo: <http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it/on-line/Home/ILComune/Ufficeservizi/Tecnico-Urbanistica/PianoStrutturale/articolo809046.html>

sintesi dei contenuti del RU, definiti sulla base delle risultanze di questa fase dell'attività di valutazione, è trattata nel successivo par. 1.2.

Contestualmente, l'attività si è concentrata sulla definizione degli scenari di riferimento in relazione alle azioni prese in esame, attraverso l'aggiornamento e l'approfondimento delle informazioni relative allo stato delle risorse essenziali individuate dal PS (Parte II, *Componente Statutaria* delle Norme Tecniche di Attuazione del PS) e attraverso l'analisi dello stato di fatto degli ambiti oggetto delle trasformazioni previste, al fine di individuare le eventuali situazioni di criticità. La relazione sullo stato delle risorse e sulle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree oggetto degli interventi sono trattate nei successivi par. 4.1 e 4.2.

- Una terza fase, condotta secondo i criteri illustrati nel successivo par. 1.3, nella quale le azioni di trasformazione individuate sono state messe in correlazione con i risultati emersi dalle indagini eseguite nelle fasi precedenti, al fine di individuare le risorse coinvolte, quantificare l'entità potenziale degli impatti, valutare le possibili alternative, definire le eventuali misure di attenuazione o di compensazione da mettere in atto e predisporre le indicazioni per l'attività di monitoraggio.

Il RU è sottoposto alla procedura di *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* di cui al Titolo II della L.R. 10/2010, così come modificata dalla L.R. 69/2010, a seguito degli esiti della procedura di *verifica di assoggettabilità* di cui all'art. 22 della Legge Regionale citata. La VAS è effettuata nell'ambito del processo di valutazione integrata, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 10/2010. La sintesi dell'attività svolta in relazione alla VAS è riportata nel *Rapporto ambientale* di cui all'art. 24 della L.R. n.10/2010, contenente le informazioni di cui all'Allegato 2 della Legge citata, che costituisce il Cap. 4 del presente documento.

## 1.2 Sintesi dei contenuti del RU

Il RU 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, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, in conformità alle vigenti norme in materia di governo del territorio e in coerenza con le disposizioni dei vigenti strumenti e atti della pianificazione del territorio ad esso sovraordinati.

Il RU specifica e conferisce efficacia, definendo regole e disposizioni per l'attuazione, alle azioni previste nel PS e le declina sul territorio, in coerenza con le disposizioni di cui alla Parte II, *Componente Statutaria* e Parte III, *Componente Strategica*, delle Norme Tecniche di Attuazione del PS.

In particolare, coerentemente con le strategie dell'amministrazione comunale per il quinquennio, il RU individua e disciplina l'attuazione degli interventi previsti dal PS nel territorio rurale in relazione alle *strategie dello sviluppo territoriale nei Sistemi complessi* (Parte III, Titolo V delle NTA del PS) e degli interventi previsti all'interno delle UTOE in relazione alle *strategie di sviluppo nelle UTOE* (Parte III, Titolo VI, Capo II delle NTA del PS). La coerenza dei contenuti del RU con la disciplina del PS è trattata nel cap. 3 del presente documento.

### 1.2.1 Interventi previsti nel territorio rurale

Il RU articola il territorio rurale nelle seguenti zone:

- *Zone a prevalente naturalità*, ovvero gli ambiti costituiti prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali boschi, macchie e arbusteti, formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi, aree calanchive, formazioni rocciose, aree a pascolo naturale, coltivi abbandonati, impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali.
- *Zone a esclusiva funzione agricola*, che ricomprendono tutte le aree produttive agricole del territorio rurale.
- *Zone a prevalente funzione agricola*, costituite dal *Sistema degli insediamenti* del territorio rurale, ovvero dai manufatti edilizi presenti in territorio rurale e dalle relative aree di pertinenza, individuati e classificati dal RU.

Le Zone a esclusiva o prevalente funzione agricola sono articolate in specifiche sottozone, individuate sulla base delle informazioni contenute nel PS e degli approfondimenti effettuati in sede di RU. In particolare, Le Zone a esclusiva funzione agricola sono articolate nelle seguenti sottozone:

- Aree produttive agricole: comprendono tutte le Zone a esclusiva funzione agricola individuate dal RU, con esclusione delle aree di cui ai successivi punti del presente elenco.
- Aree produttive agricole di valore paesistico: le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo presenta assetti figurativi significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario.
- Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani: le aree correlate ambientalmente e funzionalmente con i tessuti urbani, fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo.
- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA: le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici (BSA) individuati dal PTCP.
- Aree produttive agricole di pertinenza ambientale: le aree a prevalente caratterizzazione naturale, comprendenti e circostanti i corsi d'acqua e disposte a rete continua, riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale.

Le Zone a prevalente funzione agricola, costituenti il Sistema degli insediamenti, sono articolate nelle seguenti sottozone, 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:

- Insedimenti rilevanti: insediamenti che, in ragione dell'elevato valore paesistico e storico-architettonico, costituiscono i contesti notevoli nel paesaggio agrario.

- Insedimenti da recuperare: insediamenti inutilizzati, rovinati o in stato di abbandono, anche costituiti esclusivamente da ruderi.
- Insedimenti da riqualificare: insediamenti da sottoporre prioritariamente a riqualificazione insediativa, caratterizzati da uno stato generale di inadeguatezza determinato dalla sussistenza di situazioni generalizzate di degrado e/o cattiva manutenzione e dalla prevalenza di elementi incongrui o indifferenti al contesto. Comprendono inoltre insediamenti, caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli, in cui la prevalenza di elementi estranei o di situazioni di degrado costituisce elemento detrattore della qualità paesistica.
- Insedimenti da adeguare: insediamenti sostanzialmente congruenti ove permangono elementi secondari incongrui o indifferenti. Comprendono inoltre insediamenti nei quali la potenziale congruenza è inficiata da situazioni di degrado e/o cattiva manutenzione.
- Insedimenti consolidati: insediamenti che, in ragione della loro compiutezza, costituiscono ambiti figurativamente conclusi. Per tali ambiti, il RU distingue le seguenti tipologie:
  - *Insedimenti peculiari*: 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.
  - *Insedimenti congruenti*: insediamenti che, nonostante interventi di trasformazione che hanno portato anche a sostanziali modifiche dell'impianto originario, mantengono caratteristiche tali da configurare comunque una buona integrazione con il contesto. Comprendono ambiti relativamente conservati, ma di valore inferiore ai precedenti, o che hanno subito interventi, anche recenti, qualitativamente sufficienti.
  - *Insedimenti indifferenti*: insediamenti che, indipendentemente dalla data di costruzione originaria, presentano caratteristiche architettoniche non rilevanti e scarsa significatività rispetto al contesto senza però configurarsi necessariamente come elementi detrattori della qualità paesistica.
- Insedimenti oggetto di specifica disciplina: insediamenti che, in ragione di specifiche previsioni o della complessità della situazione in atto, sono oggetto di una disciplina specifica.

In relazione alla disciplina relativa al territorio rurale, è possibile ricondurre schematicamente le previsioni del RU a tre *linee di intervento* distinte, ancorchè correlate tra loro:

1. Disposizioni finalizzate alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio naturale, ambientale, paesaggistico e storico-architettonico del territorio rurale.
2. Disposizioni finalizzate alla riqualificazione e/o al ripristino degli ambiti caratterizzati da situazioni di abbandono, di degrado o comunque di inadeguatezza in relazione a un contesto paesistico e ambientale di valore riconosciuto.
3. Definizione degli interventi di trasformazione ammissibili, ivi compresi specifici interventi puntuali già individuati in sede di PS e motivati da esigenze riconducibili alle finalità di cui ai punti precedenti del presente elenco.

Sono riferibili al punto 1 le seguenti disposizioni di carattere generale:

Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale: *Tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale sono subordinate al rispetto delle prestazioni non negoziabili definite dalla Componente statutaria del PS relativamente a ciascuna invariante di cui all'art. 14 delle presenti norme.*

*Al fine di valorizzare gli elementi di invarianza e di migliorarne gli standard qualitativi, tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale sono subordinate all'attuazione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale secondo le disposizioni di cui ai Capi II e III del presente Titolo.*

*Tutte le istanze di trasformazione che prevedano modifiche dello stato dei suoli saranno corredate da documentazione cartografica e fotografica, relativamente agli ambiti oggetto di intervento, che descriva adeguatamente:*

- *l'uso del suolo attuale, specificando i tipi di coltura praticata;*
- *il disegno e le caratteristiche della maglia agraria esistente;*

- la tipologia, la consistenza e lo stato di conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti;
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- le caratteristiche (dimensioni, materiali di finitura) della viabilità esistente, sia perimetrale che interna all'area in oggetto;
- la presenza di arredi vegetazionali quali siepi, alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area in oggetto, specificando genere e specie delle piante presenti;
- la tipologia e la consistenza degli eventuali spazi naturali o seminaturali presenti (aree boscate, formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi, macchie e arbusteti, aree calanchive, aree a pascolo naturale, coltivi abbandonati, impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche).

Inoltre dovranno essere adeguatamente descritti tutti quegli interventi suscettibili di apportare modifiche agli elementi di invarianza rilevati; tali interventi dovranno comunque assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali esistenti relativamente a ciascuna delle invarianti interessate. (art. 21.1 NTA)

Tutela della qualità visiva del paesaggio: Il RU ..... individua specifici tracciati di riferimento per le verifiche di cui al successivo comma 2, così come riportato nelle Tavole da V1 a V8. Tutte le istanze relative a interventi in ambiti localizzati in relazione visiva con i tracciati di cui al precedente comma 1, che prevedano la realizzazione di nuove volumetrie attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, sono corredate da specifici elaborati atti a verificare l'impatto delle nuove costruzioni in termini di corretto inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti.....

Tutti gli interventi di cui al precedente comma 2 dovranno contestualmente prevedere specifici interventi di adeguamento in relazione all'eventuale presenza dei seguenti elementi, detrattori della qualità visiva del paesaggio:

- coperture e/o altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle istanze di cui al comma 2 è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

Le istanze relative a interventi che prevedano la realizzazione di nuove volumetrie attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, localizzati in ambiti che non risultino in relazione visiva con i tracciati di cui al precedente comma 1, dovranno esplicitamente dichiarare tale stato di fatto nella Relazione descrittiva di corredo alle istanze stesse. (art. 16 NTA)

Tutela delle Zone a prevalente naturalità: Nelle Zone a prevalente naturalità si applicano le disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale. Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni di cui agli artt. 119 e 129 delle NTA del PS... Nelle Zone a prevalente naturalità è espressamente vietato:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali, fatta eccezione per l'installazione di manufatti precari, realizzati in legno e privi di opere di fondazione, legati a attività selvicolturali, faunistico-venatorie o altre attività ammesse, a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi;
- l'apertura di nuove strade, eccettuate quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non espressamente prevista da progetti organici legati alla sentieristica;.

I PAPMAA che prevedano, ove consentito dalla normativa vigente, la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità, dovranno prevedere aree di

*estensione equivalente ove cessare l'attività di coltivazione e consentire lo sviluppo della vegetazione nei suoi stadi evolutivi naturali. Non è comunque consentita la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità qualora queste risultassero di estensione inferiore al 5% della SAU complessiva, ovvero qualora l'intervento sia causa di interruzioni significative della connettività ambientale. (art. 26 NTA)*

Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA: il RU, nella disciplina di cui al Titolo II, Capo III delle NTA, definisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi attuati con PAPMAA in relazione alle sottozone interessate:

- *la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria, evitando accorpamenti di estensione unitaria superiore ai 15 ha e comunque interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;*
- *l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;*
- *l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive. L'estensione dell'insieme di tali aree all'interno di una azienda agraria non dovrà comunque essere inferiore al 5 % della SAU. Deroghe a tale limite dovranno essere comprovate da situazioni di reale necessità o impossibilità, da documentarsi in sede di presentazione dei PAPMAA.*
- *interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale funzionali all'accessibilità degli insediamenti;*
- *incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;*
- *eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale.*
- *avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", quando ne esistano le condizioni, da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduzioni;*
- *individuazione di aree limitrofe ai boschi esistenti ove consentire lo sviluppo di comunità arbustive;*
- *incremento di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi, operando prioritariamente il consolidamento o il ripristino di quelli esistenti;*
- *progetti di manutenzione e/o ripristino della viabilità poderale e interpoderale, funzionali all'accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre;*
- *l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti;*
- *impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;*
- *avvio di produzioni rispondenti ai criteri dell'agricoltura biologica.*

Tutela degli insediamenti e degli edifici di valore storico-architettonico e paesistico: Il RU individua gli insediamenti rilevanti presenti nel territorio rurale e definisce una disciplina specifica per ciascun insediamento (art. 35 NTA). Il RU individua inoltre gli edifici di valore ove gli interventi sono limitati al restauro o alla ristrutturazione edilizia senza modifiche della sagoma e dei caratteri dei manufatti (art. 33 NTA).

Tutela dei tracciati viari esistenti: *La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal vigente Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.*

*Il RU individua tracciati storici, riportati nelle Tavole da R1 a R8. In tali tracciati dovranno essere assicurati:*

- *l'intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale. Nel caso di tracciati relativi a viabilità vicinale che attraversino gli insediamenti esistenti, e' consentita la realizzazione di nuovi tratti stradali funzionali all'aggiramento degli insediamenti stessi, nel rispetto dell'altimetria e della conformazione dei suoli e previo impegno alla conservazione e alla fruibilità pubblica pedonale e ciclabile dei tratti dismessi.*
- *la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;*
- *il mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno;*
- *nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale;*
- *il mantenimento di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale.*

*La realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale è limitata ai casi comprovati di reale necessità. In ogni caso, saranno da valutarsi prioritariamente soluzioni che prevedano l'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e/o il ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti, sulla base dei contenuti riportati nelle Tavv. 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 del PS, ovvero di altri studi storici documentati. Le istanze per la realizzazione di tali interventi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare il corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione. (art. 21.9 NTA)*

Limiti alla realizzazione di nuovi edifici a uso agricolo: La disciplina di cui al Titolo II delle NTA del RU, nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo inedito e a indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici a uso agricolo, siano essi a destinazione abitativa o annessi agricoli, all'interno delle zone a esclusiva funzione agricola, restringendone la possibilità esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti, ove questo sia espressamente consentito dalla disciplina di cui al Capo IV del Titolo II delle NTA. Fanno eccezione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno delle sottozone classificate quali *aree produttive agricole* di cui all'art. 27 delle NTA, esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

Limiti alle trasformazioni nell'area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia: *All'interno degli insediamenti ricompresi nell'Area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia, così come riportato nella Tav. R2, la disciplina specifica di cui al presente capo, relativa a ciascuna tipologia di insediamento individuata dal presente RU, è soggetta alle seguenti limitazioni:*

- *Non sono ammessi interventi che prefigurino incrementi volumetrici. E' consentita l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 21.7, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale.*
- *Tutte le istanze relative a interventi ove siano previsti mutamenti dell'aspetto esteriore degli edifici o dei luoghi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare l'impatto visivo in termini di corretto inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti, secondo i criteri di cui all'art. 16. (art. 40.1 delle NTA)*

Sono riferibili al punto 2 le seguenti disposizioni:

Interventi di recupero e di riqualificazione degli insediamenti: *Il RU, nell'ambito di interventi ove sia prevista la nuova edificazione, considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti: Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno insediamenti da recuperare, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia*

la loro localizzazione, dovranno prioritariamente recuperare le volumetrie presenti all'interno di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da recuperare di cui al presente articolo. Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno insediamenti da riqualificare, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. (artt. 36 e 37 NTA)

Interventi di adeguamento paesistico e ambientale: Il RU definisce i seguenti interventi di adeguamento paesistico e ambientale, da eseguirsi contestualmente agli interventi ammissibili all'interno del Sistema degli insediamenti secondo le disposizioni di cui al successivo Capo IV, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale:

- a) eliminazione di coperture e altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- b) eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- c) soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- d) intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
- e) tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
- f) verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno;
- g) ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
- h) eliminazione di tutte le recinzioni metalliche o loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone;
- i) realizzazione di schermature vegetali costituite da essenze autoctone;
- j) riduzione del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- k) riduzione dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra. (art. 21.8 delle NTA)

Tutti gli interventi che non siano riconducibili alla categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia senza modifiche alla sagoma degli edifici, ove ammessi dalla disciplina del Sistema degli insediamenti di cui al Titolo II, Capo IV delle NTA, dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza eventualmente presenti con riferimento all'elenco di cui sopra.

Trasferimenti di volumetrie: Il RU, nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo inedito e a indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, consente la ricostruzione di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati all'interno di insediamenti differenti da quello di destinazione, ovvero di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati esternamente al Sistema degli insediamenti, nel rispetto delle disposizioni di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP.

I trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti per i quali, in accordo con le disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo, si prefiguri la possibilità di attuazione tramite intervento diretto, sono consentiti esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla preventiva demolizione delle volumetrie oggetto dei trasferimenti e alla definizione di un progetto di sistemazione delle superfici residue con criteri di integrazione in relazione ai caratteri presenti e di diminuzione del livello di

*impermeabilizzazione dei suoli. Per i volumi ricostruiti sono consentite le destinazioni a annesso agricolo, a funzioni connesse all'attività agricola e a funzioni pertinenziali alla residenza, escludendo la destinazione abitativa.*

*I trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti, contestuali a interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 7 del presente articolo, esclusivamente alle seguenti condizioni:*

- *i volumi oggetto dei trasferimenti saranno prelevati all'interno degli Insediamenti da riquilibrare o degli Insediamenti da adeguare, esclusivamente nei casi in cui tali insediamenti siano costituiti esclusivamente da annessi agricoli;*

*tutti gli interventi previsti sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di recupero, esteso a tutti gli insediamenti coinvolti nelle trasformazioni, che preveda la preventiva demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno degli insediamenti dai quali si preveda il prelievo di volumetrie, con eccezione degli annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, per i quali dovranno essere previsti, ove necessari, interventi di tipo ME o R1, senza cambio di destinazione d'uso. Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere specifici interventi di sistemazione delle superfici residue, privilegiandone il ripristino all'uso produttivo agricolo ovvero alla rinaturalizzazione. (art. 21.11 delle NTA)*

In relazione al punto 3, il RU disciplina i seguenti interventi ammissibili di carattere generale:

Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola: il RU, con esclusione degli *insediamenti di valore rilevante* di cui all'art. 35, degli insediamenti ricompresi all'interno dell'area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia di cui all'art. 40.1 e con le limitazioni previste per gli *insediamenti peculiari* di cui all'art. 39.1 delle NTA, consente interventi diretti ove siano previsti incrementi volumetrici *una tantum*, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005, vale a dire incrementi di mc 100 per ogni abitazione rurale, con esclusione degli edifici di valore individuati dal RU, e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli fino a un massimo di mc 300. Tali interventi sono subordinati alla contestuale messa in atto di interventi di adeguamento paesistico e ambientale, secondo modalità specifiche in relazione alla tipologia dell'insediamento oggetto degli interventi.

Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola: il RU, in attuazione delle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* (Parte III, Titolo II delle NTA del PS) e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 126.06 delle NTA del PS, consente, negli edifici a destinazione residenziale, localizzati all'interno di insediamenti da adeguare o di insediamenti consolidati, che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi diretti di ristrutturazione edilizia. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

Interventi consentiti previa approvazione del PMAA: tali interventi sono sottoposti ai limiti e alle condizioni previste in relazione alla tipologia degli insediamenti oggetto degli interventi così come previsto dalla *Disciplina degli insediamenti in territorio rurale* di cui al Titolo II, Capo IV delle NTA.

Mutamento della destinazione d'uso agricola: il RU disciplina gli interventi ove sia previsto il mutamento della destinazione agricola (art. 21.10 delle NTA) nell'ottica di una complessiva riduzione delle volumetrie e della contestuale messa in opera di interventi di sistemazione paesistica e ambientale, consentendo esclusivamente la destinazione residenziale. Gli interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione. Nel caso di interventi che prevedano la deruralizzazione di manufatti ubicati all'esterno del Sistema degli insediamenti, il progetto organico di sistemazione dovrà riferirsi a un'area di pertinenza, opportunamente individuata, non inferiore a mq. 2.500 in via ordinaria. Una superficie inferiore a mq. 2.500 sarà consentita in casi eccezionali, dietro parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

- è consentito destinare a residenza le volumetrie per le quali sia possibile attestare l'uso abitativo. Qualora tali manufatti siano costituiti da ruderi, gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di Recupero.
- è consentito inoltre destinare a residenza, attraverso interventi RE, R1 e R3, le volumetrie relative a manufatti, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.
- è consentito il recupero dei volumi non abitativi, con esclusione dei manufatti realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzione 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.
- è consentito inoltre il recupero dei volumi non abitativi, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento. I volumi eventualmente eccedenti tale rapporto dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.

Sempre in relazione al punto 3, il RU disciplina i seguenti interventi puntuali, in attuazione delle *Strategie dello sviluppo territoriale nei sistemi complessi* di cui alla Parte III, Titolo V delle NTA del PS:

Interventi di recupero e valorizzazione degli insediamenti di rilevante valore storico e paesistico localizzati lungo la Via Cassia: il RU prevede, in attuazione della strategia definita dal PS in relazione al *Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'accoglienza e della ricettività in territorio rurale*, interventi di recupero senza incrementi volumetrici, consentendo anche la destinazione turistico-ricettiva, degli insediamenti di valore rilevante localizzati lungo la Via Cassia, attualmente inutilizzati e in cattivo stato di conservazione: *La Scala, Briccole di sotto, Villa e Podere I Ricorsi*.

Rocca di Campigliola: Il RU prevede l'acquisizione nel patrimonio dell'Amministrazione comunale del sito occupato dai resti della Rocca di Campigliola, attualmente in pessimo stato di conservazione e di difficile raggiungibilità. Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo delle strutture esistenti, funzionali all'accessibilità e alla fruibilità, al fine di favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi.

L'Osteria: riqualificazione e ampliamento delle strutture turistiche esistenti; è consentita la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione turistico-ricettiva fino a 350 mq di SUL, nell'ambito di un Piano attuativo di recupero volto all'innalzamento della qualità architettonica e ambientale e alla maggiore integrazione delle strutture realizzate in un precedente intervento di ristrutturazione.

Podere S. Anna: recupero dei manufatti crollati, senza incrementi volumetrici, da destinare a residenza o ad attività turistico-ricettiva.

Ex lavatoi presso Castello di Ripa D'orcìa: recupero dei manufatti esistenti, da destinare a attrezzature di servizio all'attività turistica. E' consentita la nuova edificazione di un manufatto di SUL non superiore a mq 20, di altezza non superiore alle strutture esistenti, da realizzarsi nell'ottica della massima integrazione con i manufatti recuperati, escludendo l'edificazione in aderenza.

Oleificio Sociale in località La Fonte: Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione paesistica e ambientale dell'intero insediamento, attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova edificazione, funzionali alla integrazione della destinazione produttiva in atto, legata alla trasformazione delle olive e dei suoi derivati, con funzioni legate alla promozione e commercializzazione dei prodotti tipici prevalentemente del settore agro-alimentare del territorio, con particolare riguardo per quei prodotti e derivati delle lavorazioni locali. Sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo di mq 1.000. Nell'ambito del Piano di recupero è consentita all'interno dell'insediamento la realizzazione di un'impianto di distribuzione di carburanti.

Amiata Design: Riconversione dell'insediamento produttivo attraverso un Piano attuativo di recupero che preveda la totale demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di volumi a destinazione turistico-ricettiva fino ad un massimo di mq 1.500 di SUL.

I Lecci: adeguamenti funzionali della struttura, adibita a agriturismo e ristorante, fino a un massimo di mq 30 di SUL.

Podere Campo alle Capanne: Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di restauro del fabbricato esistente. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione turistico-ricettiva fino ad un massimo di mq 400 di SUL.

Belvedere: Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'intero insediamento. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione con un incremento massimo della SUL esistente non superiore a mq 270 di SUL.

La Sega: Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di restauro del fabbricato principale e di ristrutturazione e ricostituzione dei volumi minori, anche se riconducibili alla categoria di ruderi, da effettuarsi secondo i criteri della fedele ricostruzione.

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un campeggio, attraverso interventi minimi di sistemazione del terreno per la definizione di piazzole per una superficie non superiore a mq 800. E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie, destinate a attrezzature di servizio al campeggio fino a un massimo di mq 250 di SUL.

Area artigianale presso il Vivo: E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie, funzionali all'attività produttiva in atto, per una SUL non superiore a mq 100. Tale intervento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda la contestuale messa in opera di azioni di miglioramento paesistico e ambientale

Case Montieri: Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'intero insediamento. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione con un incremento massimo della SUL esistente non superiore a mq 330 di SUL.

Monte Amiata Scalo: all'interno dell'insediamento, il RU individua specifici ambiti ove sono consentiti interventi di ampliamento, legati a esigenze funzionali, fino a un massimo del 10% della SUL legittima esistente al momento dell'adozione del RU.

Il RU individua inoltre gli ambiti ove realizzare le seguenti attrezzature di interesse pubblico in territorio rurale:

- Parco delle sorgenti, in contiguità con il centro abitato del Vivo d'Orcia (NTA, art. 22.3);
- Parco/museo della miniera, nei pressi dell'abitato di Pietrineri (NTA, art. 22.4);
- Impianti di depurazione (art. 22.5);
- Percorsi pedonali su tracciati di valore storico-paesistico (NTA, art. 22.6).

Una descrizione più dettagliata degli interventi elencati per il territorio rurale è contenuta all'interno del *Rapporto ambientale* di cui al Cap. 4 della presente Relazione, nelle schede riportate al par. 4.3.

### **1.2.2 Interventi previsti nelle UTOE**

Il RU articola il territorio ricompreso all'interno del perimetro delle UTOE nelle seguenti zone:

- Zone A: comprendono i tessuti urbani storici, caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, che presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.
- Zone As: comprendono le aree di rilevante valore storico, insediativo ed ambientale, contigue ai tessuti urbani storici, sostanzialmente inedificate o occupate dai resti delle antiche fortificazioni, che mantengono un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento, quali elementi caratterizzanti di un'antropizzazione essenzialmente antica che si evidenzia con la permanenza di manufatti di altissimo valore storico-architettonico e di antiche sistemazioni del suolo.

- Zone B: comprendono gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, anche di formazione recente, ivi compresi i complessi unitari di intervento pubblico o privato, che costituiscono tessuti urbani sostanzialmente saturi nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati. All'interno di tali zone sono ricompresi inoltre gli ambiti interessati da piani attuativi già approvati sulla base di atti precedenti al presente RU, così come indicato nelle Tavole U1, U2 e U3.
- Zone B1: comprendono le aree a destinazione residenziale ove è consentita l'edificazione di completamento.
- Zone C: comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione residenziale.
- Zone Dc: comprendono le aree a destinazione commerciale occupate da piccole e medie strutture di vendita.
- Zone Dp: comprendono le aree prevalentemente sature occupate da strutture a destinazione produttiva e/o artigianale.
- Zone Dn: comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione produttiva.
- Zone E: comprendono le *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani* di cui all'art. 29, che ricadono all'interno del perimetro delle UTOE.
- Zone F: comprendono le aree occupate da attrezzature di interesse generale:
  - attrezzature amministrative;
  - attrezzature logistiche per la difesa e la protezione civile;
  - attrezzature scolastiche;
  - attrezzature religiose;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie;
  - attrezzature per attività ricreative e culturali;
  - attrezzature sociali e socio-sanitarie;
  - attrezzature tecnologiche di supporto alle reti infrastrutturali;
  - attrezzature cimiteriali;
  - distributori di carburanti;
  - aree verdi di quartiere e spazi di verde attrezzato;
  - campeggi e ostelli per la gioventù.
- Zone F1: comprendono le aree occupate da attrezzature di interesse generale ove sono previsti interventi rivolti al loro potenziamento.
- Zone Fn: comprendono le aree ove è prevista la realizzazione di nuove attrezzature di interesse generale.
- Zone M: comprendono le infrastrutture per la mobilità esistenti, rappresentate dalla rete viaria e dal sistema delle aree di parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali e/o ciclabili.
- Zone Mn: comprendono aree ove è prevista la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità.
- Zone Rt: comprendono le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.
- Zone T: comprendono le aree occupate da strutture a destinazione turistico-ricettiva esistenti.
- Zone T1: comprendono le aree a destinazione turistico-ricettiva ove è consentita l'edificazione di completamento.
- Zone V: comprendono le aree verdi inedificate, interne o contigue ai centri urbani, che determinano un sistema di spazi aperti a prevalente naturalità caratterizzante il paesaggio urbano e la sua qualità paesistica e ambientale.

Di seguito si riporta un elenco schematico degli interventi di trasformazione previsti per ciascuna UTOE. Una descrizione più dettagliata di tali interventi è contenuta all'interno del *Rapporto ambientale* di cui al Cap. 4 della presente Relazione, nelle schede riportate al par. 4.3.

## UTOE 1 - Castiglione d'Orcia

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone B1	B1 a	diretto	residenziale	350
	B1 b	diretto convenzionato	residenziale	80
	B1 c	diretto	residenziale	200
	B1 d	diretto	residenziale	280
	B1 e	diretto	residenziale	240
Zone Rt	Rt 1	Piano di recupero	residenziale	1.600
			commerciale	400
	Rt 2	Piano di recupero	residenziale	0
Zone C	C A	Piano di lottizzazione	residenziale	1.200
Zone D1	D1 1	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	1.000
	D1 2	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	200

All'interno dell'UTOE 1 sono inoltre previsti i seguenti interventi, relativi a attrezzature di interesse generale e a infrastrutture per la viabilità:

- l'ampliamento fino a un massimo di mq 200 di SUL delle strutture esistenti occupate dalla Pro Loco;
- interventi di manutenzione e ampliamento dei serbatoi di raccolta a servizio della rete acquedottistica di distribuzione dell'acqua potabile;
- realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato in via dei Salvi, in località Mondonuovo, in adiacenza con le attrezzature scolastiche esistenti, in area limitrofa al campo sportivo.
- realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra Mondonuovo e il centro del capoluogo, a monte e a valle della strada del Monte Amiata.
- realizzazione di parcheggi pubblici in via Castellana e in via del Fosso.

## UTOE 2 - Vivo d'Orcia

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone B1	B1 a	diretto	residenziale	200
	B1 b	diretto	residenziale	200
	B1 c	diretto convenzionato	residenziale	300
	B1 d	diretto	residenziale	200
	B1 e	diretto	residenziale	100
Zone Rt	Rt 1	Piano di recupero	residenziale	200
	Rt 2	Piano di recupero	residenziale	400
	Rt 3	diretto	produttivo-artigianale	150
	Rt 4	diretto	produttivo-artigianale	100
	Rt 5	Piano di recupero	residenziale	0
	Rt 6	Piano di recupero	residenziale	300
			commerciale	300
	Rt 7	Piano di recupero	residenziale	1.500
commerciale			170	
Rt 8	Piano di recupero	residenziale	200	
Zone C	C A	Piano di lottizzazione	residenziale	600
	C B	Piano di lottizzazione	residenziale	400
Zone D1	D1 1	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	1.300
	D1 2	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	100

All'interno dell'UTOE 2 sono inoltre previsti i seguenti interventi, relativi a attrezzature di interesse generale e a infrastrutture per la viabilità:

- realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato in via S. Anna, in via delle Casine, in via del Monte Amiata.
- il recupero del manufatto di proprietà pubblica, localizzato in via della Fontevecchia, da destinare ad attività ricreative, culturali e/o sportive;
- la riqualificazione dell'area localizzata in via S. Anna, per la realizzazione della 'Casa dell'acqua' in relazione alla realizzazione del 'Parco delle sorgenti' di cui all'art. 22.3;

- interventi di ristrutturazione funzionali al riuso degli edifici scolastici per la realizzazione di un Ostello per la gioventù e la contestuale sistemazione di un'area a parcheggio;
- la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, in un'area localizzata lungo la S.P. di Vivo d'Orcia, in località Fontanino.
- realizzazione di percorsi pedonali di collegamento all'interno del centro urbano.
- realizzazione di parcheggi, di dimensioni contenute e diffuso all'interno del centro abitato, al fine di una razionalizzazione del sistema della sosta e del miglioramento dell'accessibilità dell'intero abitato.

#### UTOE 3 - Campiglia d'Orcia

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone B1	B1 a	diretto	residenziale	250
Zone Rt	Rt 1	Piano di Recupero	direzionale	1.250
	Rt 2	diretto convenzionato	residenziale	250
	Rt 3	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	100
	Rt 4	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	100
	Rt 5	diretto convenzionato	residenziale	50
	Rt 6	diretto convenzionato	residenziale	30
	Rt 7	diretto convenzionato	residenziale	30
Zone C	C A	PEEP	residenziale	600
	C B	Piano di lottizzazione	residenziale	600

All'interno dell'UTOE 3 sono inoltre previsti i seguenti interventi, relativi a attrezzature di interesse generale e a infrastrutture per la viabilità:

- realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti;
- realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro abitato, in via dei Castagni e lungo la S.P. del Monte Amiata.

#### UTOE 4 - Bagni San Filippo e Pietrineri

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone T1	T1 a	diretto	turistico-ricettivo	250
Zone Rt	Rt 1	Piano di Recupero	turistico-ricettivo	0
	Rt 2	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica	turistico-ricettivo	5.400
	Rt 3		residenziale	0
Zone B1	B1 a		residenziale	900
Zone C	C A		residenziale	2.850
	C B		residenziale	300
	C C		residenziale	1.800

All'interno dell'UTOE 4 sono inoltre previsti i seguenti interventi, relativi a attrezzature di interesse generale e a infrastrutture per la viabilità:

- realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito del Fosso Bianco.
- realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro abitato, di spazi di verde pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici contestualmente agli interventi previsti dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

#### UTOE 5 - Gallina

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone D1	D1 1	diretto convenzionato	produttivo-artigianale	1.000

All'interno dell'UTOE 5 sono inoltre previsti i seguenti interventi, relativi a attrezzature di interesse generale:

- interventi di riqualificazione e potenziamento delle attrezzature sportive esistenti.
- realizzazione di una piazzola ecologica.

#### UTOE 6 - Le Masse e Poggio Rosa

Zona	Cod. intervento	mod. intervento	destinazione d'uso	SUL mq
Zone B	B*	diretto	residenziale	100

### 1.3 Metodologia di valutazione

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, oggetto del presente capitolo, 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 RU 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.

Sinteticamente, l'attività di valutazione può essere schematizzata nelle seguenti 'fasi':

- *Relazione sullo stato delle risorse*, finalizzata alla definizione di un quadro di riferimento sullo stato attuale delle risorse ambientali prese in considerazione, attraverso la definizione di indicatori sintetici di riferimento per la valutazione e il monitoraggio e l'individuazione di eventuali elementi di criticità.
- *Individuazione delle risorse coinvolte*, per ciascuna delle azioni previste dal RU, relativamente alla potenziale incidenza sugli indicatori e/o al potenziale coinvolgimento di elementi di criticità così come definiti nella fase precedente. 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.
- *Definizione di specifiche misure atte a impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi*, rilevati nella fase precedente. Tali misure sono definite in accordo con le Strategie di governo del territorio definite dal PS (NTA, Parte III, Titoli da I a IV, pagg. da 92 a 131). 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.

## 1.4 Partecipazione

Il processo di partecipazione, così come previsto dall'art. 12 del *Regolamento di attuazione dell'articolo 11 comma 5 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata*, ha costituito parte integrante dell'attività di redazione del RU e della contestuale attività di valutazione. Tale processo ha costituito la naturale prosecuzione di un'attività che si è avviata in occasione della redazione del Piano Strutturale, che ha visto nella partecipazione un momento essenziale per l'elaborazione dei propri contenuti. In particolare, dal punto di vista istituzionale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di convocare, ai sensi di legge, apposita Conferenza dei Servizi, apertasi in data 12.02.2007, coinvolgendo nel processo decisionale i competenti settori della Regione Toscana e dell'Amministrazione provinciale e coinvolgendo inoltre la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena. In relazione alla comunicazione con il pubblico i contenuti del PS sono stati discussi, durante la loro elaborazione, in occasione di assemblee pubbliche tenutesi nei centri di Castiglione, Vivo, Campiglia e Bagni S. Filippo e di incontri con esponenti di categorie specifiche quali le attività produttive, i liberi professionisti, le associazioni di volontariato, sindacali e le associazioni ambientaliste. Questa attività ha assicurato, anche in ragione della modesta consistenza della popolazione e della sua dislocazione sul territorio, un'estesa condivisione delle informazioni relative ai contenuti dello strumento urbanistico e 'sollecitato' i soggetti interessati a esprimersi anche in funzione del costituendo RU, in quanto momento di concretizzazione delle strategie del PS. Ciò ha fatto sì che, durante il processo di approvazione del PS, una quantità consistente delle numerose osservazioni pervenute sia risultata, per la natura e specificità dei contenuti, non pertinente allo strumento urbanistico in via di approvazione ma da verificare in sede di redazione del RU. Tali osservazioni sono quindi state acquisite quali 'contributi' alla formazione dell'atto di governo, costituendo una componente importante nell'orientamento delle scelte operate in sede di redazione del RU, arricchita da ulteriori contributi presentati da privati cittadini, in forma singola o associata, pervenute all'Amministrazione comunale durante tutto l'iter progettuale.

Il 26 maggio 2010 si è costituita una Commissione Speciale consiliare, rappresentativa della cittadinanza, che è stata informata e coinvolta nel processo di formazione del RU attraverso incontri con i progettisti e la messa a disposizione per la discussione delle bozze e degli aggiornamenti della documentazione progettuale via via elaborata.

Contestualmente e coerentemente con il procedimento di VAS avviato con Deliberazione n°16 del 22.04.2009, sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale ai quali trasmettere la documentazione, nelle fasi previste, per acquisirne il parere:

- Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generale per la Difesa del Suolo;
- Regione Toscana: Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli Strumenti della Pianificazione delle Province e dei Comuni; Settore Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali; Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
- Provincia di Siena: Riserve Naturali; Assetto del Territorio; Servizio Cultura.
- 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.

La sintesi dei contributi pervenuti è riportata nella tabella seguente:

<b>ENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>SINTESI DEI CONTENUTI</b>

Sono stati inoltre richiesti pareri circa la sostenibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico in formazione ai seguenti soggetti:

- Acquedotto del Fiora
- Terna/Enel
- Telecom Italia
- Intesa gas

La sintesi dei contributi pervenuti è riportata nella tabella seguente:

<b>ENTE</b>	<b>DATA</b>	<b>SINTESI DEI CONTENUTI</b>

## 2. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

### 2.1 Verifica di coerenza con la disciplina paesistica del PIT

Questa fase della valutazione ha consistito nella verifica della coerenza delle previsioni del RU con la disciplina paesistica del PIT. Tale verifica si inserisce all'interno di un percorso già avviato contestualmente alla stesura del PS che, in fase di valutazione, ha effettuato la verifica di coerenza con la disciplina del PIT (*Relazione di Sintesi del PS*, Cap. 3, pagg. 19-38), attraverso la *Verifica di coerenza delle linee di intervento del PS con le strategie del PIT*, la *Verifica di coerenza delle azioni del PS con lo Statuto del PIT* e la *Verifica di coerenza del PS con le azioni prioritarie definite nelle Schede di Paesaggio del PIT*.

In relazione all'adozione della disciplina paesistica del PIT in data successiva alla stesura del PS, si è ritenuto comunque utile procedere, in questa fase, a un'ulteriore verifica 'di conferma' della coerenza delle azioni previste, sia al fine di valutare l'eventuale necessità di 'rimodulare' gli indirizzi progettuali in termini di maggiore coerenza con lo strumento regionale, sia in termini di valutare la potenziale 'efficacia' delle azioni stesse, visto il carattere strettamente operativo del RU, in termini di concretizzazione degli obiettivi di qualità e delle azioni prioritarie individuate dal PIT. In questo senso il processo di valutazione, più che esaminare i livelli di coerenza in termini di 'non contraddizione' con le disposizioni, di valenza sostanzialmente strategica, della disciplina paesistica dello strumento regionale, si è rivolto principalmente alla verifica delle 'capacità performanti' delle azioni previste dal RU in termini di effettiva concretizzazione sul territorio delle strategie definite dal PIT.

Nelle pagine seguenti si riportano sinteticamente i risultati di tale attività in relazione alle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegate alla documentazione del PIT, con riferimento alla *Sez. 3, Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie* e alla *Sez. 4, Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D. lgs. 42/2004*.

In relazione ai Valori individuati nelle schede del PIT (valori naturalistici, storico-culturali e estetico-percettivi) e agli obiettivi di qualità ivi definiti, si evidenziano le azioni previste dal RU finalizzate alla tutela di tali valori.

Il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia è ricompreso negli ambiti n. 37, Amiata e n. 38, Val d'Orcia, pertanto a tali ambiti si è fatto riferimento per lo svolgimento delle valutazioni, limitatamente agli elementi pertinenti al territorio in oggetto.

**Elementi costitutivi naturali - Valori naturalistici**

<b>Valori naturalistici</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Il sistema delle aree soggette ad erosione.	1.1 Conservazione delle biancane e degli impluvi limitrofi a copertura arbustiva, calanchi e balze (insieme di delicati sistemi naturali) al fine di assicurarne la permanenza in quanto elementi di eccezionale valore naturale e paesaggistico.
Le Crete dell'Orcia e del Formone.	3.1 Conservazione e tutela degli ecosistemi naturali, in particolare degli ecosistemi fluviali, delle praterie aride e dell'eterogeneità del mosaico ambientale e degli eccezionali valori paesistici che esprimono. 3.2 Gli interventi di gestione idraulica dell'alveo dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari per motivi di sicurezza . 3.3 Tutela delle aree di pertinenza fluviale e dei loro assetti geo morfologici.
Il sistema naturale di Ripa d'Orcia.	4.1 Conservazione e tutela degli ecosistemi naturali e degli eccezionali valori paesistici.
Il sistema naturale fluviale principale e minore.	5.1 Conservazione del fondovalle dell'Orcia e del Formone sia come sistema ambientale che paesistico, anche inibendo l'apertura di attività estrattive.
Il sistema degli impluvi e della vegetazione riparia.	6.1 Tutela del reticolo idrografico minore e della vegetazione riparia esistente garantendo, ove possibile, una continuità con quelle presenti nel fondovalle.
La risorsa termale	7.1 Tutela della risorsa termale e del suo intorno territoriale.
Il sistema naturale del cono dell'Amiata.	8.1 Conservazione e tutela degli ecosistemi naturali e degli eccezionali valori paesistici. 8.2 Tutela delle residue "aree aperte" strategiche sia sotto l'aspetto ambientale che paesaggistico.
Gli ambiti connotati dalla presenza di rilevanti coperture forestali	Tutela della vegetazione forestale con particolare riferimento alle formazioni boscate di latifoglie e agli habitat di abete bianco (SIR 117 Cono vulcanico del Monte Amiata).
Alberi monumentali	Tutela delle formazioni vegetali a carattere monumentale con particolare riferimento agli esemplari presenti nel territorio di Vivo d'Orcia.

**Azioni previste dal RU**

Sono direttamente correlate alla tutela dei valori naturalistici degli elementi costitutivi naturali individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:

- Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale;
- Tutela delle Zone a prevalente naturalità;
- Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA.

Riguardo agli ambiti del territorio comunale ricompresi all'interno dei SIR, in mancanza dei relativi Piani di gestione previsti dalla vigente normativa regionale, *Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR) presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, fatto salvo l'obbligo di redazione di apposita Valutazione di Incidenza nei casi previsti dalle vigenti normative, sono necessariamente coerenti con le Misure di Conservazione definite per ciascun SIR e riportate nella Relazione d'incidenza del PS sui SIR, contenuta nella Relazione di sintesi della valutazione integrata del PS. In particolare, gli interventi ricadenti all'interno del SIR 97, Crete dell'Orcia e del Formone, in ragione della classificazione del sito quale Zona a Protezione Speciale (ZPS), sono soggetti agli obblighi e divieti riportati nella Relazione citata.* (NTA, art. 14.3). Il RU effettua la Valutazione di incidenza sulla base delle risultanze e delle indicazioni riportate nella Valutazione effettuata in sede di PS, così come riportato nel *Rapporto ambientale* di cui al Cap. 4 della presente Relazione (par. 4.3, pag. ).

Il RU individua all'interno delle Zone a esclusiva funzione agricola specifiche sottozone, *Aree produttive agricole di pertinenza ambientale* (NTA, art. 31), ovvero *le aree a prevalente caratterizzazione naturale, comprendenti e circostanti i corsi d'acqua e disposte a rete continua, riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale* (NTA, art. 20.4). In tali Zone il RU prevede specifici adempimenti finalizzati alla tutela e valorizzazione degli ecosistemi fluviali.

**Elementi costitutivi naturali - Valori storico-culturali**

<b>Valori storico-culturali</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Insedimenti storici in ambiti termali	9.1 Tutela e valorizzazione degli antichi insediamenti in ambiti termali.
<b>Azioni previste dal RU</b>	
<p>Il RU, in attuazione degli obiettivi definiti dal PS, prevede un insieme di interventi finalizzati alla riqualificazione e al potenziamento della stazione termale di Bagni San Filippo, da attuarsi nell'ambito di uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (NTA, Titolo III, Capo V, UTOE 4, <i>Bagni San Filippo e Pietrineri</i>). In particolare, il RU prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un progetto di iniziativa pubblica di sistemazione e riqualificazione della viabilità e degli spazi di relazione all'interno del centro storico;</li> <li>- il potenziamento della struttura termale esistente;</li> <li>- il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area attualmente occupata dalla strutture della ex-Amiata Marmi, attraverso la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva;</li> <li>- la previsione di nuove aree residenziali e la realizzazione di un sistema integrato di percorsi pedonali, aree di sosta e di verde attrezzato;</li> <li>- l'acquisizione nel patrimonio dell'Amministrazione comunale degli ambiti relativi al 'Fosso Bianco' e alla 'Grotta del Santo', al fine di assicurarne la manutenzione, e la contestuale realizzazione di interventi minimi di sistemazione rivolti a una migliore accessibilità e fruibilità pubblica.</li> </ul> <p>Una descrizione più dettagliata degli interventi previsti per l'UTOE 4 è contenuta all'interno del <i>Rapporto ambientale</i> di cui al Cap. 4 della presente Relazione, nelle schede riportate al par. 4.3.</p>	

**Elementi costitutivi naturali - Valori estetico-percettivi**

<b>Valori estetico-percettivi</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
I panorami geologici	13.1 Tutela dell'integrità delle visuali e coni ottici fruibili da e verso i panorami geologici (geositi).
Le formazioni di travertino in ambito termale	14.1 Tutela delle aree a deposito di travertino.
Il segno degli impluvi e della vegetazione riparia	6.1 Tutela del reticolo idrografico minore e della vegetazione riparia esistente garantendo, ove possibile, una continuità con quelle presenti nel fondovalle.
Il sistema di fonti, acquedotti e fontanili	Tutela e valorizzazione culturale del sistema di fonti, abbeveratoi e antichi manufatti legati alla presenza dell'acqua.
<b>Azioni previste dal RU</b>	
<p>Sono direttamente correlate alla tutela dei valori naturalistici degli elementi costitutivi naturali individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale;</li> <li>- Tutela della qualità visiva del paesaggio;</li> <li>- Tutela delle Zone a prevalente naturalità;</li> <li>- Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA.</li> </ul> <p>In particolare, in relazione alla tutela delle aree a deposito di travertino, il RU prevede l'acquisizione nel patrimonio dell'Amministrazione comunale del sito denominato 'Grotta del Santo', al fine di assicurarne la manutenzione, tramite la contestuale realizzazione di interventi minimi di sistemazione rivolti a una migliore accessibilità e fruibilità pubblica. Inoltre, contestualmente agli interventi di recupero e riqualificazione ambientale dell'area attualmente occupata dalla strutture della ex-Amiata Marmi, il RU prevede interventi di ripristino della morfologia dei suoli e di valorizzazione delle formazioni rocciose presenti.</p> <p>Riguardo alla tutela e valorizzazione delle opere legate alla presenza dell'acqua, il RU, contestualmente alla realizzazione del <i>Parco delle sorgenti</i> presso il Vivo d'Orcia, prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento tra le sorgenti dell'Ermicciolo e l'Eremo del Vivo, ivi comprese opere di attraversamento dei corsi d'acqua, a integrazione dei percorsi già esistenti, ivi compresa la realizzazione di aree di sosta minimamente attrezzate.</li> <li>- Il recupero, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici specialistici (mulino, ferriera, centrale idroelettrica), attualmente inutilizzati, localizzati lungo il corso del Torrente Vivo, finalizzato al ripristino e alla visitabilità di tali strutture, da destinarsi a usi pubblici compatibili con le finalità del Parco.</li> </ul>	

**Elementi costitutivi antropici - Valori naturalistici**

<b>Valori naturalistici</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Ambiti rurali che conservano caratteri e organizzazione della tessitura agraria riconducibile ad assetti storici a valenza naturalistica.	17.1 Conservazione, manutenzione e recupero della tessitura di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni, intorno ai centri principali, agli aggregati rurali, e agli elementi di valenza storico-architettonica.
<p><b>Azioni previste dal RU</b></p> <p>Sono direttamente correlate alla tutela dei valori naturalistici degli elementi costitutivi antropici individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale;</li> <li>- Tutela delle Zone a prevalente naturalità;</li> <li>- Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA.</li> </ul> <p>Il RU individua all'interno delle Zone a esclusiva funzione agricola specifiche sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Aree produttive agricole di valore paesistico</i> (NTA, art. 28), ovvero <i>le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo presenta assetti figurativi significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario</i> (NTA, art. 20.4).</li> <li>- <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani</i> (NTA, art. 29), ovvero <i>le aree correlate ambientalmente e funzionalmente con i tessuti urbani, fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo</i> (NTA, art. 20.4)</li> <li>- <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</i> (NTA, art. 30), ovvero <i>le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici (BSA) individuati dal PTCP</i> (NTA, art. 20.4).</li> </ul> <p>In tali Zone il RU prevede specifici adempimenti finalizzati alla tutela e valorizzazione degli elementi a valenza naturalistica significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario.</p>	

**Elementi costitutivi antropici - Valori storico-culturali**

<b>Valori storico-culturali</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Il mosaico agrario: ambiti rurali che conservano caratteri e organizzazione della tessitura agraria riconducibile ad assetti storici a valenza storica e testimoniale.	<p>19.1 Conservazione, manutenzione e recupero delle forme e opere storicamente fondate relative alla tessitura agraria di impianto mezzadrile con prevalenza dell'olivo e del promiscuo attorno ai centri, agli aggregati rurali e ai beni storico-architettonici, al fine di non alterare il rapporto di continuità funzionale e paesistica con il sistema insediativo di matrice rurale del quale costituisce componente strutturale, allo scopo di contrastare l'annullamento della capitalizzazione storicamente sedimentata nel paesaggio da conoscenze e lavoro (in relazione alla articolazione territoriale individuata nei valori).</p> <p>19.2 Conservazione, manutenzione e recupero della tessitura agraria a maglia fitta.</p> <p>19.3 Tutela dei pascoli a maglia fitta e prati arbusteti di crinale.</p> <p>19.4 Tutela della struttura agraria della bonifica presente nelle aree contigue all'Ombrone, Orcia e Asso.</p> <p>19.5 Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività anche attraverso processi partecipativi.</p>
Il sistema dei castagneti da frutto	20.1 Tutela, gestione e recupero dei castagneti da frutto.
Ambiti rurali connotati dalla presenza di patrimonio edilizio di matrice storica (relative pertinenze e viabilità)	21.1 Tutela del sistema insediativo rurale inteso come patrimonio edilizio storico e del relativo contesto figurativo agricolo, ambientale e paesaggistico. Mantenimento delle relazioni storicamente e/o culturalmente consolidate tra insediamenti e gli ambiti di permanenza del paesaggio agrario tradizionale contestualmente alla valorizzazione del patrimonio insediativo.
Sistema storico delle opere idrauliche.	<p>22.1 Tutela e valorizzazione del sistema storico di opere idrauliche e infrastrutture legate allo sfruttamento dell'acqua.</p> <p>22.2 Conservazione, manutenzione e recupero degli edifici e opere che storicamente hanno svolto un ruolo legato allo</p>

	sfruttamento dell'acqua.
La rete della viabilità rurale.	Conservazione della rete della viabilità rurale
<p><b>Azioni previste dal RU</b></p> <p>In relazione alla tutela dei valori storico-culturali degli elementi costitutivi antropici individuati dal PIT, sono valide le considerazioni relative alla tutela degli elementi naturali riportate al punto precedente. In particolare, tutte le <i>azioni di miglioramento paesistico e ambientale</i>, da attuarsi contestualmente agli interventi attuati con PAPMAA in relazione alle sottozone interessate, sono finalizzate alla valorizzazione o al più al mantenimento, anche attraverso interventi di ripristino, degli elementi a valenza storico-culturale significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario.</p> <p>Inoltre, sono direttamente correlate alla tutela dei valori storico-culturali degli elementi costitutivi antropici individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela degli insediamenti e degli edifici di valore storico-architettonico e paesistico;</li> <li>- Tutela dei tracciati viari esistenti;</li> <li>- Limiti alla realizzazione di nuovi edifici a uso agricolo;</li> <li>- Limiti alle trasformazioni nell'area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia.</li> </ul> <p>Il RU contiene specifiche disposizioni finalizzate alla riqualificazione e/o al ripristino dei valori storico-culturali degli elementi costitutivi antropici, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di recupero e di riqualificazione degli insediamenti;</li> <li>- Interventi di adeguamento paesistico e ambientale;</li> <li>- Trasferimenti di volumetrie.</li> </ul> <p>E' infine riconducibile agli obiettivi in oggetto la realizzazione del <i>Parco delle sorgenti</i> presso il Vivo d'Orcia (NTA, art. 22.3).</p>	

#### *Elementi costitutivi antropici - Valori estetico-percettivi*

<b>Valori estetico-percettivi</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Il sistema degli insediamenti storici rurali e le aree di pertinenza paesaggistica.	23.1 Tutela dell'integrità percettiva dei nuclei rurali e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali nuclei lungo i tratti di viabilità riconosciuti come panoramici.
Il mosaico paesaggistico	24.1 Conservazione dell'integrità percettiva dei mosaici paesaggistici che compongono la Val d'Orcia, al fine di contrastarne l'omologazione.
Qualità estetico percettiva del territorio rurale.	Tutela della qualità percettiva del territorio rurale attraverso la gestione dell'attività estrattiva

<p><b>Azioni previste dal RU</b></p> <p>Sono direttamente correlate alla tutela dei valori estetico-percettivi degli elementi costitutivi antropici individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela della qualità visiva del paesaggio;</li> <li>- Tutela degli insediamenti e degli edifici di valore storico-architettonico e paesistico;</li> <li>- Limiti alle trasformazioni nell'area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia.</li> </ul> <p>Il RU contiene inoltre specifiche disposizioni finalizzate alla riqualificazione e/o al ripristino dei valori estetico-percettivi degli elementi costitutivi antropici, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di recupero e di riqualificazione degli insediamenti;</li> <li>- Interventi di adeguamento paesistico e ambientale;</li> <li>- Trasferimenti di volumetrie.</li> </ul> <p>Tali interventi sono definiti nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale anche in termini estetico-percettivi, che prevede la messa in opera, contestualmente agli interventi ammissibili, di specifiche azioni rivolte al conseguimento di una maggiore congruenza con il contesto paesistico e alla rimozione degli eventuali elementi detrattori della qualità visiva.</p>	
---	--

*Insedimenti e infrastrutture - Valori storico-culturali*

<b>Valori storico-culturali</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Il sistema degli insediamenti storici e loro pertinenze	27.1 Assicurare la permanenza dei valori storico-architettonici dei centri, nuclei e aggregati storici e la persistenza delle relazioni figurative tra questi e le loro pertinenze.
La via Francigena e le infrastrutture specialistiche connesse	28.1 Tutela della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche connesse con la via Francigena, in quanto rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio. 28.2 Riqualficazione dei tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea, con sistemazioni coerenti con il significato dello storico percorso.
La viabilità storica principale e minore	29.1 Tutela della viabilità storica e dell'equipaggiamento vegetazionale e architettonico.
Il sistema degli edifici religiosi, gli eremi ed i monasteri legati alla montagna amiatina	Tutela e valorizzazione dell'insieme delle testimonianze architettoniche minori (piccoli eremi, cappelle, romitori, tabernacoli sia antichi che contemporanei) che caratterizzano la montagna amiatina e formano, insieme agli elementi di maggiore rilevanza architettonica, un vero e proprio sistema di Luoghi della fede.
I manufatti di archeologia industriale legati alla presenza dell'acqua	Recupero e valorizzazione dei manufatti relativi al sistema produttivo proto- industriale lungo il corso del torrente Vivo e dei relativi impianti idraulici.
Il sistema dei siti minerari e di archeologia industriale	Recupero e valorizzazione sistema degli edifici minerari, delle gallerie e dei musei locali anche nell'ambito delle iniziative del Parco Museo delle Miniere dell' Amiata.

**Azioni previste dal RU**

Sono direttamente correlate alla tutela dei valori storico-culturali degli insediamenti e infrastrutture individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU per il territorio rurale, così come descritte al par. 1.2:

- Tutela degli insediamenti e degli edifici di valore storico-architettonico e paesistico;
- Tutela dei tracciati viari esistenti;
- Limiti alla realizzazione di nuovi edifici a uso agricolo;
- Limiti alle trasformazioni nell'area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia.

Il RU contiene inoltre specifiche previsioni relative a interventi puntuali finalizzati alla riqualificazione e/o al ripristino dei valori storico-culturali degli insediamenti e infrastrutture, così come descritte al par. 1.2:

- Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico all'interno delle UTOE, tramite Piani di recupero finalizzati alla riqualificazione di specifici ambiti rilevati all'interno dei centri urbani e caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi e di funzioni incongrue con il contesto.
- Interventi di recupero e valorizzazione degli insediamenti di rilevante valore storico e paesistico localizzati lungo la Via Cassia;
- Recupero della Rocca di Campigliola;
- Realizzazione del *Parco delle sorgenti* presso il Vivo d'Orcia;
- Realizzazione di un *Parco/Museo della miniera*, localizzato a sud del centro abitato di Pietrineri, lungo il Fosso Rondinaia.
- Individuazione, tutela e valorizzazione dei tracciati di valore storico-paesistico 'Via Longobarda' e 'Via Francigena', tramite l'attuazione di progetti organici di sistemazione e, ove necessario, di ripristino, finalizzati alla fruibilità pedonale, ciclabile ed equestre.

*Insedimenti e infrastrutture - Valori estetico-percettivi*

<b>Valori estetico-percettivi</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>
Il sistema degli insediamenti storici e aree di pertinenza paesaggistica	31.1 Conservazione dell'integrità percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici, edifici specialistici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti lungo i tratti di viabilità riconosciuti come panoramici. 31.2 Promuovere la ricerca di linguaggi architettonici contemporanei per la realizzazione di edilizia eco-sostenibile che tenga conto dei valori storici, estetico-percettivi dei luoghi. 31.3 Conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni.
I tracciati viari come luoghi di percezione del paesaggio	32.1 Conservazione della percezione visiva dei paesaggi, con particolare riferimento ai valori espressi dai tracciati (compresa anche la viabilità vicinale) che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti . 32.2 I tracciati dovranno garantire la fruizione pedonale collettiva del paesaggio. 32.3 Assicurare qualità estetico percettiva, funzionale e ambientale nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità . 32.3 Tutela degli spazi inedificati lungo la viabilità storica.
<b>Azioni previste dal RU</b>	
<p>Sono direttamente correlate alla tutela dei valori estetico-percettivi degli insediamenti e infrastrutture individuati dal PIT le seguenti azioni previste dal RU, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela della qualità visiva del paesaggio;</li> <li>- Tutela degli insediamenti e degli edifici di valore storico-architettonico e paesistico;</li> <li>- Limiti alle trasformazioni nell'area di pertinenza paesistica di Rocca d'Orcia.</li> </ul> <p>Il RU contiene inoltre specifiche disposizioni finalizzate alla riqualificazione e/o al ripristino dei valori estetico-percettivi degli elementi costitutivi antropici, così come descritte al par. 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di recupero e di riqualificazione degli insediamenti;</li> <li>- Interventi di adeguamento paesistico e ambientale;</li> <li>- Trasferimenti di volumetrie.</li> </ul> <p>Tali interventi sono definiti nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale anche in termini estetico-percettivi, che prevede la messa in opera, contestualmente agli interventi ammissibili, di specifiche azioni rivolte al conseguimento di una maggiore congruenza con il contesto paesistico e alla rimozione degli eventuali elementi detrattori della qualità visiva.</p>	

**Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2000**

<b>CENTRO ABITATO E ZONA CIRCOSTANTE NEL COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA</b>	
<i>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama</i>	
<b>Obiettivi per la tutela</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimento, quale emergenza naturale di valore paesistico della vegetazione riparia dell'Orcia, tenendo conto delle limitazioni d'uso discendenti dalle esigenze di mantenere efficiente lo scorrimento delle acque all'interno dell'alveo.</li> <li>- Tutela integrale dei terrazzamenti e ciglionamenti a coltura promiscua presenti intorno a Castiglione e Rocca d'Orcia.</li> <li>- Tutela delle sistemazioni agrarie a campi chiusi, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo.</li> <li>- Tutela dei centri storici di Castiglione e Rocca d'Orcia e delle loro aree di pertinenza: tutela del rapporto tra insediamento consolidato e quella parte di territorio aperto ove, per gli stretti legami funzionali con l'abitato l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali componenti il disegno del suolo, ha assunto assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e dell'identità collettiva.</li> <li>- Definizione di regole progettuali per assicurare qualità dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali, nonché della dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico esistente.</li> <li>- Conservazione della configurazione architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie presenti nel territorio aperto.</li> <li>- Non introdurre cesure nelle aree pertinenziali dei complessi colonici con il territorio agricolo.</li> <li>- Tutela dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale.</li> </ul>
<b>Obiettivi per la valorizzazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario e la loro tutela impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.</li> </ul>
<b>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riprogettazione delle aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano, ponendo una particolare attenzione alla qualità di quelle nuova definizione.</li> <li>- Negli insediamenti di nuova formazione dovrà essere equilibrata l'articolazione di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici sul piano delle forme architettoniche e della qualità insediativa.</li> </ul>
<b>Azioni previste dal RU</b>	

**Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2000**

<b>ZONA DEL MONTE AMIATA, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI ABBADIA SAN SALVATORE, PIANCASTAGNAIO E CASTIGLIONE D'ORCIA</b>	
<i>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama</i>	
<b>Obiettivi per la tutela</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela della copertura boschiva del cono vulcanico.</li> <li>- Tutela dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale.</li> <li>- Tutela dei centri, aggregati e nuclei estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per salvaguardia della loro integrità storico-culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.</li> </ul>
<b>Obiettivi per la valorizzazione</b>	-
<b>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela integrale della matrice forestale attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dei boschi di alto fusto e dei castagneti da frutto;</li> <li>- la massima limitazione degli incrementi delle strutture turistico-ricettive.</li> </ul> </li> <li>- Definizione di criteri volti a conseguire la tutela della qualità estetico percettiva dell'area attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici sul piano delle forme architettoniche e della qualità insediativa oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;</li> <li>- la progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;</li> <li>- interventi di recupero coerenti con la forma architettonica, gli elementi più significativi e le tipologie del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- il superamento delle tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane;</li> <li>- il censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario e la loro tutela impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;</li> <li>- regolamentazione per la realizzazione di linee elettriche in modo che si integrino nel contesto rurale riducendo al minimo disturbi ed inquinamenti visivi;</li> </ul> </li> </ul>
<b>Individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate</b>	loc. VIVO D'ORCIA l'area riguarda porzione del centro urbano di Vivo d'Orcia caratterizzato da un patrimonio edilizio che presenta una situazione di diffuso degrado sia architettonico che paesaggistico
<b>Obiettivi per il recupero e la riqualificazione</b>	<p>Riqualificazione del centro storico attraverso l'eliminazione del degrado diffuso del patrimonio edilizio esistente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione e restauro volti a conseguire il ripristino dei caratteri originari degli edifici;</li> <li>- interventi di riconfigurazione delle facciate volti a ripristinare le aperture e il rapporto vuoti-pieni originari;</li> <li>- interventi di demolizione di superfetazioni;</li> <li>- sostituzione di materiali impropri;</li> <li>- eliminazione di linee elettriche aeree e razionalizzazione delle antenne.</li> <li>- definizione del piano del colore</li> </ul> <p>Gli interventi sono soggetti a piano attuativo, di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005, da sottoporre all'esame della conferenza dei servizi, così come previsto all'art. 8 della disciplina paesaggistica del PIT.</p>
<b>Azioni previste dal RU</b>	

--

## ***2.2 Verifica di coerenza con la disciplina di revisione del PTCP***

### ***2.3 Verifica di coerenza con la pianificazione di settore provinciale***

### **3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA**

#### ***3.1 Verifica di coerenza con la disciplina del PS***

### 3.2 Verifica dei dimensionamenti e degli standard urbanistici

#### 3.2.1 Verifica dei dimensionamenti massimi ammissibili previsti dal PS

Di seguito si riportano schematicamente i dimensionamenti, relativamente agli interventi previsti dal RU per ciascuna UTOE, espressi in mq di Superficie Utile Lorda (SUL)

I valori sono distinti per tipologia di intervento (completamento, recupero, nuova edificazione), modalità di intervento e secondo le destinazioni d'uso previste.

#### UTOE 1 – Castiglione d'Orcia

Dimensionamenti					
Codice intervento	mod. int.	Residenziale	Commerciale di servizio	Ricettivo	Produttivo Artigianale
<b>Completamento</b>					
B1 a	diretto	350	0	0	0
B1 b	diretto conv.	80	0	0	0
B1 c	diretto	200	0	0	0
B1 d	diretto	280	0	0	0
B1e	diretto	240	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>1.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recupero</b>					
Rt 1	P.R.	1.600	400	0	0
Rt 2	P.R.	0	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>1.600</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nuova edificazione</b>					
C A	P.L.	1.200	0	0	0
Dn 1	diretto conv.	0	0	0	1.000
Dn 2	diretto conv.	0	0	0	200
<b>Tot Ru</b>		<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>
<b>TOTALE UTOE 1</b>					
<b>Tot Ru</b>		<b>3.950</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>
<b>Tot PS</b>		<b>7.450</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>4.500</b>
<b>Residuo</b>		<b>3.500</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>3.300</b>

**UTOE 2 – Vivo d'Orcia**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice intervento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Completamento</b>					
B1 a	diretto	200	0	0	0
B1 b	diretto	200			
B1 c	diretto conv,	300			
B1 d	diretto	200			
B1 e	diretto	100			
<b>Tot Ru</b>		<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recupero</b>					
Rt 1	P.R.	200	0	0	0
Rt 3	P.R.	0	0	0	150
Rt 4	P.R.	0	0	0	100
Rt 5	P.R.	0	0	0	0
Rt 7	P.R.	1.500	170	0	0
Rt 8	P.R.	200	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>1.900</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
<b>Nuova edificazione</b>					
Rt 2	P.R.	400	0	0	0
Rt 6	P.R.	300	300	0	0
C A	P.L.	600			
C B	P.L.	400	0	0	0
Dn 1	diretto conv,	0	0	0	1.300
Dn 2	diretto	0	0	0	100
<b>Tot Ru</b>		<b>1.700</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>
<b>TOTALE UTOE 2</b>					
<b>Tot Ru</b>		<b>4.600</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>1.650</b>
<b>Tot PS</b>		<b>6.850</b>	<b>470</b>	<b>450</b>	<b>6.730</b>
<b>Residuo</b>		<b>2.250</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>5.080</b>

**UTOE 3 – Campiglia d'Orcia**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice intervento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Direzionale</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Completamento</b>					
B1 a	diretto	250	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recupero</b>					
Rt 1	P.R.	0	0	1250	0
Rt 2	diretto conv.	250	0	0	0
Rt 3	diretto conv.	100	0	0	0
Rt 4	diretto conv.	100	0	0	0
Rt 5	diretto conv.	50	0	0	0
Rt 6	diretto conv.	30	0	0	0
Rt 7	diretto conv.	30			
<b>Tot Ru</b>		<b>560</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>
<b>Nuova edificazione</b>					
C A	PEEP	600	0	0	0
C B	P.L.	600	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TOTALE UTOE 3</b>					
<b>Tot Ru</b>		<b>2.010</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>
<b>Tot PS</b>		<b>4.500</b>	<b>600</b>	<b>2.500</b>	<b>2.100</b>
<b>Residuo</b>		<b>2.490</b>	<b>600</b>	<b>1.250</b>	<b>2.100</b>

**UTOE 4 – Bagni San Filippo e Pietrineri**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice intervento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Completamento</b>					
B1 a	P.P.	900	0	0	0
T1	diretto conv.	0	0	250	0
<b>Tot Ru</b>		<b>900</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>
<b>Recupero</b>					
Rt 1	P.R.	0	0	540	
Rt 2	P.P.	0	0	5.400	0
Rt 3	P.P.	0	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.940</b>	<b>0</b>
<b>Nuova edificazione</b>					
C A	P.P.	2.850	0	0	0
C B	P.P.	300	0	0	0
C C	P.P.	1.800	0	0	0
<b>Tot Ru</b>		<b>4.950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TOTALE UTOE 4</b>					
<b>Tot Ru</b>		<b>5.850</b>	<b>0</b>	<b>6.190</b>	<b>0</b>
<b>Tot PS</b>		<b>6.690</b>	<b>200</b>	<b>6.190</b>	<b>0</b>
<b>Residuo</b>		<b>840</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**UTOE 5 – Gallina**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice intervento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Nuova edificazione</b>					
Dn	Diretto conv.	0	0	0	1.000
<b>Tot Ru</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b>Tot PS</b>		<b>3.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.000</b>
<b>Residuo</b>		<b>3.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>

**UTOE 6 – Le Masse e Poggio Rosa**

<b>Dimensionamenti</b>					
<i>Codice intervento</i>	<i>mod. int.</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Produttivo Artigianale</i>
<b>Completamento</b>					
B x	Diretto	100			
<b>Tot Ru</b>		<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tot PS</b>		<b>1.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Residuo</b>		<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.2.2 Verifica degli standard urbanistici

Di seguito si riportano schematicamente le verifiche, effettuate per ciascuna UTOE, relative alla quantificazione e qualificazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

Il calcolo degli abitanti teorici insediabili è basato sul coefficiente familiare rilevato dall'ISTAT per il 2010, pari a 2 (2,06) e al numero degli alloggi previsti calcolando una SUL media di mq 100 per alloggio.

#### UTOE 1 - CASTIGLIONE D'ORCIA

Stato attuale

<b>Popolazione residente: 646</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	Asilo nido, scuola materna, scuole dell'obbligo	5.000	7,4
Aree per attrezzature di interesse comune	Sedi dell'Amm. comunale e biblioteca comunale	500	11,45
	Deposito comunale	2.500	
	Sede della Proloco	2.900	
	Sede dei carabinieri	400	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Attrezzature religiose	1.100	35,1
	Spazi di verde pubblico	2.000	
	Spazi attrezzati per lo sport	12.200	
Aree per parcheggi	Parco della Rimembranza	8.500	6,19
	Parcheggi pubblici	4.000	

Previsione

<b>Abitanti teorici insediabili: 80</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	-	0	0
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	2.000	25
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	800	8

Saldo totale

<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	5.000	6,89
Aree per attrezzature di interesse comune	7.400	10,19
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	24.700	34
Aree per parcheggi	4.800	6,61

## UTOE 2 - VIVO D'ORCIA

## Stato attuale

<b>Popolazione residente: 610</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	Asilo nido, scuola materna	1.225	2
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature culturali e ricreative	2.600	13,11
	Attrezzature religiose	5.400	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	1.680	20,6
	Spazi attrezzati per lo sport	10.900	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	1.670	2,74

## Previsione

<b>Abitanti teorici insediabili: 92</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature culturali e ricreative	1.050	39,6
	Ostello per la gioventù	2.600	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	1.900	20,6
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	3.100	33,6

## Saldo totale

<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	1.225	1,74
Aree per attrezzature di interesse comune	11.650	16,59
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	24.700	20,6
Aree per parcheggi	4.770	6,79

## UTOE 3 - CAMPIGLIA D'ORCIA

## Stato attuale

<b>Popolazione residente: 421</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature sociali e assistenziali	2.600	8,19
	Attrezzature religiose	400	
	Sede dei carabinieri	450	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	700	32,54
	Spazi attrezzati per lo sport	13.000	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	1.300	3.08

## Previsione

<b>Abitanti teorici insediabili: 40</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	-	0	0
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	600	15
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	400	10

## Saldo totale

<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	3.450	7,48
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	14.300	31,01
Aree per parcheggi	1.700	3,69

**UTOE 4 - BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI**

## Stato attuale

<b>Popolazione residente: 88</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
	Attrezzature religiose	70	0,8
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	2.900	32,95
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	0	0

## Previsione

<b>Abitanti teorici insediabili: 120</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	Area per eventi culturali ed espositivi, manifestazioni collettive, ecc	2.900	24,1
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Parco ricreativo/sportivo 'Le Sorgentelle'	23.500	385
	Parco urbano 'Fosso Bianco'	15.000	
	Parco urbano 'Grotta del Santo'	7.700	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	3.725	63,54
	Area attrezzata sosta camper	3.900	

## Saldo totale

<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	2.900	13,94
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	46.200	221,15
Aree per parcheggi	7.625	36,65

**UTOE 5 - GALLINA**

Stato attuale

<b>Popolazione residente: 157</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature amministrative sovracomunali	6.300	51,59
	Attrezzature religiose	800	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	1.400	78,98
	Spazi attrezzati per lo sport	11.000	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	0	0

Previsione

Il RU non prevede incrementi volumetrici a destinazione residenziale.

E' prevista la realizzazione di una piazzola ecologica per una Sf pari a circa mq 2.500.

**UTOE 6 - Le Masse e Poggio Rosa**

Stato attuale

<b>Popolazione residente: 59</b>			
<b>Aree per attrezzature</b>	<b>Tipo attrezzature</b>	<b>Sf mq</b>	<b>mq/ab.</b>
Aree per l'istruzione	-	0	0
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature culturali e ricreative	460	7,79
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	-	0	0
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	0	0

Previsione

Il RU prevede l'insediamento di 2 abitanti teorici, trascurabili per il calcolo.

## 4. RAPPORTO AMBIENTALE

### 4.1 Relazione sullo stato delle risorse

Il presente paragrafo riporta le risultanze dell'attività svolta in relazione alla definizione degli *aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma*, di cui all'Allegato 2, lett. b) della L.R. 10/2010.

Il seguente elenco delle risorse ambientali prese in considerazione ai fini della valutazione è derivato dall'articolazione adottata nello *Statuto del territorio* del PS (*Documento di Piano*, Parte IV, Titoli da I a V, pagg. da 37 a 97) e riportata schematicamente nella *Relazione di sintesi* del PS (cap. 5.2, *Verifica di coerenza della componente strategica del PS con lo Statuto del territorio*, pag. 69):

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

Di seguito si riportano, relativamente a ciascuna delle risorse sopra elencate, 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.

#### **4.1.1 Insediamenti Urbani**

##### Stato della risorsa

Il PS ha confermato i Centri del Sistema Urbano Provinciale definiti all'art. L3 del PTC, individuando per ciascuno di essi una specifica UTOE:

- UTOE 1 - Castiglione d'Orcia;
- UTOE 2 - Vivo d'Orcia;
- UTOE 3 - Campiglia d'Orcia;
- UTOE 4 - Bagni San Filippo e Pietrineri;
- UTOE 5 - Gallina;

Il PS ha individuato inoltre quali centri urbani, in ragione della loro consistenza, gli aggregati di Pietrineri, ricompreso nell'UTOE 4, e di Poggio Rosa, definendo l'UTOE 6 - Le Masse e Poggio Rosa. Il RU precisa e aggiorna i perimetri relativi a ciascun centro abitato individuato dal PS.

Quali indicatori di stato per il sistema degli insediamenti urbani sono stati presi in considerazione:

- Stato di conservazione dei tessuti urbani;
- Distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- Dotazione di standard urbanistici;
- Quantità, qualità e fruibilità delle attrezzature di interesse generale;
- Patrimonio culturale (Beni culturali e paesaggistici);
- Qualità visiva e relazioni percettive.

Nelle tabelle di cui alle pagine seguenti sono schematicamente riportate, per ciascuna delle UTOE definite dal PS, le descrizioni sintetiche dello stato di fatto relativamente a ciascuno degli indicatori fissati, la descrizione delle eventuali criticità rilevate e gli obiettivi di tutela e valorizzazione.

**UTOE 1 - CASTIGLIONE D'ORCIA**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	<p>Complessivamente si rileva un buono stato di conservazione esteso all'intero centro abitato. Non si rileva la presenza di situazioni di degrado evidente, sia per quanto riguarda il patrimonio edilizio che per gli spazi aperti di pertinenza.</p> <p>Riguardo al centro storico, questo è stato oggetto in tempi recenti di un progetto organico di sistemazione dei tracciati viari e degli elementi di arredo urbano; il patrimonio edilizio storico appare in buono stato di conservazione.</p> <p>Riguardo alle aree occupate dai resti delle antiche fortificazioni, La Rocca di Tentennano risulta completamente recuperata e fruibile dai visitatori mentre La Rocca di Castiglione è tuttora oggetto di interventi di sistemazione finalizzati alla visitabilità pubblica.</p> <p>Riguardo ai tessuti consolidati, ferma restando la sostanzialmente modesta qualità architettonica, non si rilevano particolari situazioni di degrado e il livello di conservazione può essere considerato buono.</p>
Criticità	Presenza all'interno del centro abitato delle strutture produttive dismesse relative all' ex 'falegnameria Cresti'.
Obiettivi	<p>Conservazione e tutela della struttura urbana consolidata.</p> <p>Consolidamento dei tessuti urbani di recente formazione in loc. Mondonuovo</p>
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	<p>Il centro urbano presenta un'equilibrata distribuzione delle funzioni. Non si rileva la presenza di funzioni incongrue o comunque scarsamente compatibili con la residenza. La rete commerciale di distribuzione è limitata agli esercizi di vicinato, localizzati principalmente nel centro storico e nei tessuti urbani di formazione meno recente, con eccezione di una media struttura di vendita legata alla grande distribuzione di prodotti alimentari. Gli insediamenti produttivi artigianali, di consistenza relativamente modesta, risultano localizzati esternamente al centro urbano, in loc. Borgheretto.</p>
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	<p>Esclusione di funzioni scarsamente compatibili con la residenza.</p> <p>Tutela del sistema degli esercizi commerciali di vicinato.</p>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Castiglione presenta una buona dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità.
Obiettivi	<p>Rafforzamento del sistema di spazi di verde pubblico attrezzato con particolare riferimento alle aree maggiormente periferiche.</p> <p>Incremento delle aree a parcheggio pubblico con particolare riferimento all'accessibilità dei tessuti storici.</p>
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	<p>Nel centro urbano di Castiglione sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sedi dell'Amm. comunale e magazzino comunale;</li> <li>- Biblioteca comunale;</li> <li>- Attrezzature scolastiche (nido, materna, scuole dell'obbligo);</li> <li>- Museo di S. Giovanni;</li> <li>- Attrezzature sportive (palestra, campo da calcio, campo da tennis);</li> <li>- Sede della Proloco;</li> <li>- Sede dei carabinieri;</li> <li>- Attrezzature religiose e cimiteriali;</li> <li>- Sede della USL;</li> <li>- Ufficio postale.</li> </ul> <p>In ragione delle ridotte dimensioni del centro urbano, la dotazione può essere valutata come buona. Si rileva anche la buona localizzazione della maggior parte di tali attrezzature, concentrata principalmente in posizione pressochè baricentrica rispetto al centro urbano consolidato e le urbanizzazioni più recenti in loc. Mondonuovo. Tale localizzazione ha inoltre impedito che si creasse una 'saldatura' tra i tessuti urbani</p>

	di formazione recente e il centro abitato consolidato. Tutti gli edifici pubblici risultano adeguati alle normative in materia di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità. Si rileva l'assenza di percorsi di collegamento pedonale definiti tra la zona di Mondonuovo e l'area ove si concentra la maggior parte delle attrezzature.
Obiettivi	Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Castiglione d'Orcia sono presenti i seguenti beni culturali e paesaggistici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rocca di Tentennano</li> <li>- Ex chiesa di San Giovanni</li> <li>- Piazza il Vecchietta</li> <li>- Chiesa dei Ss. Stefano e Degna</li> <li>- Cappella con resti di murature dell'antica Pieve di S. Degna</li> <li>- Chiesa della Madonna della Misericordia o della Querce</li> <li>- Chiesa di S. Maria Maddalena</li> <li>- Palazzo Comunale</li> <li>- Porta di Sopra e tratto di mura con torrione angolare</li> <li>- Rocca Aldobrandesca</li> <li>- Acquedotto</li> <li>- Cappella di San Provenzano</li> <li>- Ex palazzo di Giustizia</li> <li>- Porta e resti della cinta muraria</li> <li>- Pieve di San Simeone</li> <li>- Chiesa della Madonna di Manno</li> <li>- Ex Cappella Comunale</li> <li>- Chiesa di San Sebastiano</li> <li>- Parco della Rimembranza di Castiglione d'Orcia con monumento ai caduti</li> <li>- Parco della Rocca di Castiglione d'Orcia</li> </ul> Il centro abitato è inoltre ricompreso all'interno dell'area denominata <i>Centro abitato e zona circostante nel Comune di Castiglione d'Orcia</i> , vincolata ai sensi dell'art. 136 del D. lgs. 42/2004.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità. Tutti i manufatti risultano di proprietà pubblica (con esclusione degli edifici religiosi, di proprietà dell'Ente ecclesiastico) e presentano un generale stato di buona conservazione.
Obiettivi	Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, anche attraverso la definizione di usi compatibili
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Castiglione d'Orcia, caratterizzato dalla peculiare presenza di due centri fortificati praticamente contigui (La Rocca di Tentennano con l'abitato di Rocca d'Orcia e la Rocca Aldobrandesca con l'abitato di Castiglione) e dalla conservazione di buona parte delle sistemazioni agricole storiche periurbane, costituisce un quadro unico di altissimo valore storico, paesistico e culturale. La posizione orografica offre inoltre molteplici punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto panorama sul territorio della Val d'Orcia.
Criticità	Presenza di elementi detrattori della qualità visiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strutture produttive dismesse relative all'ex ' falegnameria Cresti';</li> <li>- Bassa qualità architettonica e scarsa congruenza paesistica degli insediamenti recenti localizzati in adiacenza dei tessuti storici;</li> <li>- L'area produttiva in loc. Borgheretto si configura quale elemento 'anomalo' in relazione al contesto di alto valore paesistico.</li> </ul> Fruibilità pubblica limitata delle visuali verso valle a causa della mancanza di adeguati spazi di sosta lungo la S.R. del Monte Amiata.
Obiettivi	Tutela e valorizzazione delle relazioni percettive e delle visuali principali. Soluzione o al più attenuazione degli elementi detrattori della qualità visiva. Individuazione e sistemazione di spazi di sosta in relazione ai punti di vista panoramici.

	Tutela assoluta della persistenza delle relazioni tra l'insediamento e il contesto agricolo e paesistico circostante.
--	---

**UTOE 2 - VIVO D'ORCIA**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	<p>Il Centro urbano di Vivo d'Orcia presenta una situazione generalizzata di degrado causata dalla consistente presenza di ambiti occupati da edifici produttivi dismessi e da una generale cattiva manutenzione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>I Tessuti storici, costituiti dal sistema di rilevante valore paesistico e storico-architettonico che comprende l'Eremo, la Contea e il sistema di manufatti e sistemazioni ubicati lungo il torrente Vivo (cartiera, ferriera, mulino, centrale idroelettrica) versa in uno stato generale di cattiva manutenzione, ancorché si presenti sostanzialmente integro dal punto di vista dell'impianto originario e dei caratteri architettonici. In particolare, i manufatti legati allo sfruttamento dell'acqua risultano ormai ridotti allo stato di ruderi.</p> <p>I tessuti consolidati presentano una qualità sostanzialmente modesta e priva di caratteri architettonici rilevanti. Sono presenti situazioni puntuali di cattiva manutenzione, di utilizzo di materiali incongrui (intonaco cementizio, infissi metallici, ecc.) o di elementi estranei al contesto, che interessano in particolare le zone centrali.</p> <p>Il sistema della viabilità e degli spazi di relazione risulta invece in condizioni migliori, dovute a recenti interventi di sistemazione.</p>
Criticità	<p>Cattivo stato di manutenzione dei tessuti storici;</p> <p>Cattivo stato di manutenzione del patrimonio edilizio dei tessuti consolidati;</p> <p>Presenza consistente di strutture produttive dismesse;</p> <p>Presenza di situazioni di dissesto che hanno interessato la via del Monumento.</p>
Obiettivi	<p>Riqualificazione e valorizzazione dei tessuti storici e recupero del sistema manufatti localizzati lungo il torrente Vivo;</p> <p>Riqualificazione dei tessuti consolidati;</p> <p>Recupero e riqualificazione delle aree occupate da strutture produttive dismesse;</p> <p>Monitoraggio e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesti.</p>
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	<p>Il centro urbano di Vivo d'Orcia presenta una distribuzione e localizzazione delle funzioni sostanzialmente privo di un ordinamento definito. In particolare, le attività produttive risultano localizzate in modo caotico, sia all'interno (in gran parte dismesse) che ai margini del centro abitato.</p>
Criticità	<p>Mancanza di ordinamenti definiti delle aree a destinazione produttiva</p>
Obiettivi	<p>Progressiva eliminazione della funzione produttiva dal centro abitato attraverso il recupero con cambio di destinazione d'uso degli insediamenti produttivi esistenti;</p> <p>Riqualificazione degli insediamenti produttivi localizzati all'esterno del centro abitato, limitando eventuali espansioni all'area ubicata in loc. Fontanino.</p>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	<p>Il centro urbano di Vivo d'Orcia presenta una buona dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.</p>
Criticità	<p>Si rileva una carenza relativa ai parcheggi pubblici in alcune zone del centro urbano</p>
Obiettivi	<p>Rafforzamento del sistema di spazi di verde pubblico attrezzato.</p> <p>Incremento e razionalizzazione delle aree a parcheggio pubblico, attraverso la realizzazione di aree di modeste dimensioni localizzate negli ambiti risultati carenti.</p>
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	<p>Nel centro urbano di Vivo d'Orcia sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature scolastiche (scuola materna);</li> <li>- Attrezzature sportive (campo da calcio);</li> <li>- Attrezzature religiose e cimiteriali;</li> <li>- Attrezzature culturali e ricreative (Casa del popolo, sede della Proloco);</li> <li>- Ufficio postale.</li> </ul> <p>In ragione delle ridotte dimensioni del centro urbano, la dotazione può essere valutata come buona.</p> <p>Tutti gli edifici pubblici risultano adeguati alle normative in materia di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.</p>

Criticità	Si rileva una situazione priva di un ordinamento definito che ha determinato una relativa dispersione delle attrezzature in oggetto. Si rileva inoltre l'assenza di percorsi di collegamento pedonale definiti all'interno del centro abitato
Obiettivi	Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti. Razionalizzazione delle aree di sosta e realizzazione di percorsi pedonali di collegamento alla zona centrale.
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Vivo d'Orcia sono presenti i seguenti beni culturali e paesaggistici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferriera del Vivo</li> <li>- Mulino del Vivo</li> <li>- Palazzo Cervini</li> <li>- Chiesa di San Marcello</li> <li>- Giardino Nord all'italiana del Palazzo Cervini di Vivo d'Orcia</li> <li>- Boschetto del Palazzo Cervini di Vivo d'Orcia</li> <li>- Giardino sud Palazzo Cervini di Vivo d'Orcia</li> </ul> Il centro abitato è inoltre ricompreso all'interno dell'area denominata <i>Zona del monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'orcia</i> , vincolata ai sensi dell'art. 136 del D. lgs. 42/2004.
Criticità	Tutti i manufatti risultano di proprietà privata e presentano un generale stato di cattiva manutenzione. In particolare la Ferriera e il Mulino risultano in totale stato di abbandono
Obiettivi	Recupero dei manufatti in stato di abbandono, anche attraverso la definizione di usi compatibili finalizzati alla riqualificazione e al risanamento conservativo. Definizione di un progetto generale di riqualificazione dell'insediamento storico.
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Vivo d'Orcia risulta caratterizzato da uno stato generalizzato di cattiva manutenzione, aggravato dalla presenza di insediamenti produttivi dismessi che ne pregiudica la qualità visiva. Fanno eccezione i tessuti storici che, in ragione della loro localizzazione all'esterno dell'abitato, in un'ambito circondato dalla vegetazione boschiva costituiscono un quadro sostanzialmente incontaminato di rilevante valore storico, paesistico e culturale.
Criticità	Presenza di elementi detrattori della qualità visiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strutture produttive dismesse all'interno del centro urbano;</li> <li>- Bassa qualità architettonica, cattiva manutenzione e scarsa congruenza paesistica del patrimonio edilizio esistente all'interno dei tessuti consolidati;</li> <li>- Presenza di aree produttive ai margini del centro abitato che si configurano quali elementi sostanzialmente indifferenti in relazione al contesto di alto valore paesistico.</li> </ul>
Obiettivi	Tutela assoluta delle relazioni percettive in relazione ai tessuti storici Riqualificazione delle relazioni percettive e delle visuali principali nel centro abitato. Soluzione o al più attenuazione degli elementi detrattori della qualità visiva.

**UTOE 3 - CAMPIGLIA D'ORCIA**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	Il Centro urbano di Campiglia d'Orcia presenta una situazione caratterizzata dalla sostanziale conservazione dell'impianto urbanistico dei tessuti storici che presentano altresì una situazione caratterizzata da un generale stato di cattiva manutenzione del patrimonio edilizio e degli spazi pertinenziali. Si presenta differente la situazione dei tracciati viari, totalmente ripavimentati tramite un intervento unitario, recentemente ultimato. Riguardo ai tessuti consolidati, ferma restando la sostanzialmente modesta qualità architettonica, non si rilevano particolari situazioni di degrado o di incongruenza e il livello di conservazione può essere considerato buono.
Criticità	Cattivo stato di manutenzione del patrimonio edilizio del centro storico; Presenza, all'interno del centro storico, di manufatti incongrui.
Obiettivi	Riquilificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico.
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Campiglia presenta un'equilibrata distribuzione delle funzioni. Non si rileva la presenza di funzioni incongrue o comunque scarsamente compatibili con la residenza. La rete commerciale di distribuzione è limitata agli esercizi di vicinato, localizzati principalmente nel centro storico e nei tessuti urbani immediatamente limitrofi. L'unico insediamento produttivo esistente risulta localizzato esternamente al centro urbano.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Tutela del sistema degli esercizi commerciali di vicinato
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Campiglia d'Orcia presenta una buona dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.
Criticità	Si rileva una carenza relativa ai parcheggi pubblici in alcune zone del centro urbano
Obiettivi	Incremento delle aree a parcheggio pubblico con particolare riferimento all'accessibilità del centro storico.
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	Nel centro urbano di Campiglia d'Orcia sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale: - Attrezzature socio-assistenziali; - Attrezzature sportive; - Attrezzature religiose e cimiteriali; In ragione delle ridotte dimensioni del centro urbano, la dotazione può essere valutata come buona, con particolare riferimento alle aree verdi attrezzate per la pratica sportiva all'aperto. Tutti gli edifici pubblici risultano adeguati alle normative in materia di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti.
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Campiglia d'Orcia sono presenti i seguenti beni culturali e paesaggistici: - Chiesa di San Biagio
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Tutela e conservazione dei manufatti edilizi
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Campiglia d'Orcia, fermo restando un generalizzato stato di cattiva manutenzione del patrimonio edilizio che ne inficia la qualità visiva, non presenta

	elementi rilevanti capaci di compromettere le relazioni percettive esistenti. Le visuali principali del quadro di valore storico e paesistico rappresentati dall'insediamento storico appaiono sostanzialmente conservate.
Criticità	Cattiva manutenzione del patrimonio edilizio del centro storico Presenza di manufatti incongrui (annessi agricoli e pertinenze residenziali) all'interno del centro storico
Obiettivi	Tutela delle relazioni percettive in relazione ai tessuti storici Generale miglioramento della qualità visiva attraverso interventi di riqualificazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente. Tutela della persistenza delle relazioni tra l'insediamento e il contesto agricolo e paesistico circostante.

**UTOE 4 - BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	<p>Il centro urbano di Bagni San Filippo presenta una situazione caratterizzata dalla sostanziale conservazione dell'impianto urbanistico dei tessuti storici che presentano altresì situazioni puntuali di cattiva manutenzione del patrimonio edilizio e degli spazi scoperti.</p> <p>Riguardo ai tessuti consolidati, gli interventi recenti, privi di un vero e proprio ordinamento urbanistico, hanno determinato una dispersione dell'insediamento; si rileva la modesta qualità architettonica degli interventi recenti, caratterizzati da una sostanziale indifferenza in relazione al contesto paesistico sia in relazione ai caratteri tipologici che agli elementi architettonici.</p> <p>Le stesse considerazioni possono essere estese anche al centro abitato di Pietrineri, già individuato dal PTC quale aggregato da riqualificare <i>in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e/o per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo</i> (PTC, art. L8, comma 6).</p>
Criticità	<p>Presenza delle strutture produttive dismesse relative all' ex 'Amiata marmi', localizzate esternamente ai centri abitati lungo la S.P.</p> <p>Sostanziale assenza di un'organizzazione urbanistica definita.</p>
Obiettivi	<p>Riqualificazione del patrimonio edilizio e del sistema degli spazi aperti all'interno dei tessuti storici;</p> <p>Intervento generale di ricomposizione urbanistica e di valorizzazione della vocazione turistica del sito attraverso il recupero delle strutture dismesse dell'Amiata marmi, la realizzazione di parchi pubblici nei siti del Fosso Bianco e della Grotta del Santo, la razionalizzazione e il potenziamento del sistema dei parcheggi e degli spazi verdi di relazione.</p>
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	<p>Nei centri abitati in oggetto, a destinazione prevalentemente residenziale, non si rileva la presenza di funzioni incongrue o comunque scarsamente compatibili con la residenza. Uniche destinazioni diverse da quella abitativa sono costituite da esercizi commerciali di vicinato e dalla struttura ricettiva correlata alla risorsa termale.</p>
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Qualificazione e potenziamento dell'offerta ricettiva.
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	<p>Nei centri abitati in oggetto si rileva una insufficienza in relazione alla dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.</p>
Criticità	Si rilevano una carenza in relazione alla dotazione di parcheggi pubblici, di spazi di verde attrezzato e di relazione.
Obiettivi	Incremento delle aree a parcheggio pubblico con particolare riferimento all'accessibilità del centro storico. Potenziamento del sistema dei parcheggi e degli spazi verdi di relazione finalizzati a attività sportive e ricreative.
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	<p>Nei centri abitati in oggetto sono assenti attrezzature di interesse generale, fatta eccezione per la chiesa e le strutture sanitarie correlate all'attività termale.</p>
Criticità	Si rileva una situazione priva di un ordinamento definito che ha determinato una relativa dispersione delle attrezzature in oggetto. Si rileva inoltre l'assenza di percorsi di collegamento pedonale definiti all'interno del centro abitato
Obiettivi	<p>Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti.</p> <p>Realizzazione di parcheggi e spazi attrezzati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative.</p>
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Campiglia d'Orcia sono presenti i seguenti beni culturali

	e paesaggistici: - Rimitorio di San Filippo Benizzi
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Tutela e conservazione dei manufatti edilizi
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	In ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, l'ambito territoriale ricompreso nell'UTOE 4 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 all'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati, alla presenza delle strutture produttive dismesse e di architetture di recente realizzazione indifferenti al contesto.
Criticità	Bassa qualità visiva
Obiettivi	Generale miglioramento della qualità visiva attraverso interventi di ricomposizione urbanistica, di recupero delle aree dismesse e di miglioramento generalizzato della qualità urbanistica e architettonica. Tutela della persistenza delle relazioni tra l'insediamento e il contesto agricolo e paesistico circostante.

**UTOE 5 - GALLINA**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	Il centro urbano di Gallina, di formazione sostanzialmente recente, presenta una situazione caratterizzata dalla sostanziale assenza di un impianto urbanistico definito. Esso è costituito da tessuti urbani sviluppatasi lungo la Via Cassia e lungo la via del Colombaio, di modesta qualità architettonica e sostanzialmente indifferenti al contesto paesistico. A questi si aggiunge un insediamento produttivo di dimensioni relativamente modeste, localizzato sul margine settentrionale dell'abitato.
Criticità	Sostanziale assenza di un'organizzazione urbanistica definita.
Obiettivi	Ricomposizione urbanistica e consolidamento del centro abitato
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	Nonostante l'assenza di un impianto urbanistico definito, si rileva una buona distribuzione e localizzazione delle funzioni, che vede la separazione dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale dall'insediamento produttivo e la localizzazione in posizione centrale delle attrezzature di interesse generale presenti.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Rafforzamento del centro abitato quale sede di servizi di livello sovracomunale.
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	Nei centri abitati in oggetto si rileva una insufficienza in relazione alla dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.
Criticità	Si rilevano una carenza in relazione alla dotazione di parcheggi pubblici, di spazi di verde attrezzato e di relazione.
Obiettivi	Incremento delle aree a parcheggio pubblico con particolare riferimento all'accessibilità del centro storico. Potenziamento del sistema dei parcheggi e degli spazi verdi di relazione finalizzati a attività sportive e ricreative.
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	Nel centro urbano di Gallina sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature sportive;</li> <li>- Attrezzature religiose</li> <li>- Sede della Polizia municipale associata</li> <li>- Sede distaccata della Comunità Montana</li> <li>- Deposito mezzi Comunità Montana.</li> </ul> In ragione delle ridotte dimensioni del centro urbano, la dotazione può essere valutata come buona. In particolare, in ragione della sua posizione strategica in relazione al territorio dell'Amiata-Val d'Orcia, il centro di Gallina ha assunto il ruolo di localizzazione ideale per l'insediamento di funzioni amministrative pubbliche di livello sovracomunale. Tutti gli edifici pubblici risultano adeguati alle normative in materia di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti.
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Gallina non sono presenti beni culturali e paesaggistici.
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il centro abitato di Gallina In ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, l'ambito territoriale ricompreso nell'UTOE 4 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 le problematiche legate all'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati, alla presenza delle strutture produttive dismesse e di architetture di recente realizzazione

	indifferenti al contesto.
Criticità	Bassa qualità visiva
Obiettivi	Generale miglioramento della qualità visiva attraverso interventi di ricomposizione urbanistica, di recupero delle aree dismesse e di miglioramento generalizzato della qualità urbanistica e architettonica.

**UTOE 6 - LE MASSE E POGGIO ROSA**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI URBANI</b>	
Descrizione	Il centro abitato di Poggio Rosa è costituito da un aggregato residenziale di formazione sostanzialmente recente, generatosi dall'espansione lineare lungo la S.R. 323 di un preesistente insediamento agricolo. Nonostante la sostanziale assenza di un impianto urbanistico definito e la modesta qualità architettonica dei manufatti, la felice collocazione nel territorio, il contesto paesistico e la bassa densità dell'edificato determinano una buona qualità abitativa. Il patrimonio edilizio appare in buono stato di conservazione.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità.
Obiettivi	Mantenimento dei livelli di bassa densità edilizia.
<b>DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
Descrizione	Il centro abitato risulta interamente a destinazione residenziale; fanno eccezione un piccolo esercizio commerciale e la sede del locale Circolo ARCI.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità.
Obiettivi	
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Descrizione	Nel centro abitato in oggetto, anche in ragione delle ridottissime dimensioni e dell'origine rurale, si rileva una insufficienza in relazione alla dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Una descrizione più dettagliata è riportata al par. 3.2 del presente documento.
Criticità	Si rileva una carenza in relazione alla dotazione di parcheggi pubblici, di spazi di verde attrezzato e di relazione.
Obiettivi	Realizzazione di parcheggi e di spazi verdi finalizzati a una maggiore definizione degli spazi urbanizzati e alla tutela delle visuali verso valle.
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Descrizione	Nel centro urbano di Gallina è presente unicamente la sede del locale Circolo ARCI
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Mantenimento delle destinazioni in atto e innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e degli spazi scoperti.
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	All'interno del centro abitato di Gallina non sono presenti beni culturali e paesaggistici.
<b>QUALITÀ VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il centro abitato di Poggio Rosa è localizzato in un ambito di alto valore paesistico e ambientale. La localizzazione e la situazione orografica ne fanno un punto privilegiato per il godimento dei panorami circostanti.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Tutela assoluta delle visuali esistenti verso valle. Tutela della persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesistico circostante. Generale miglioramento della qualità visiva attraverso interventi finalizzati a una maggiore definizione degli spazi urbanizzati e all'innalzamento della qualità architettonica dei manufatti.

Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU sulla risorsa *Insedimenti urbani*, definiti sulla base delle ricognizioni svolte, sono i seguenti:

**URB 1 - Potenziale interessamento di invarianti strutturali:**

- Tessuti storici
- Aree di interesse storico, ambientale e insediativo
- Aree di pertinenza dei centri urbani
- Beni e istituzioni culturali e sociali, manifestazioni tradizionali

**URB 2 - Qualità visiva e relazioni percettive****URB 3 - Dotazione di standard urbanistici**

#### 4.1.2 Territorio rurale

##### Stato della risorsa

Il RU articola il territorio rurale nelle seguenti zone:

- *Zone a prevalente naturalità*, ovvero gli ambiti costituiti prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali boschi, macchie e arbusteti, formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi, aree calanchive, formazioni rocciose, aree a pascolo naturale, coltivi abbandonati, impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali.
- *Zone a esclusiva funzione agricola*, che ricomprendono tutte le aree produttive agricole del territorio rurale.
- *Zone a prevalente funzione agricola*, costituite dal Sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero dai manufatti edilizi presenti in territorio rurale e dalle relative aree di pertinenza, individuati e classificati dal RU.

Quali indicatori di stato per la risorsa Territorio rurale stati presi in considerazione:

per le Zone a prevalente naturalità:

- Consistenza e stato di conservazione;
- Dinamiche evolutive;

per le Zone a esclusiva funzione agricola:

- Consistenza e stato di conservazione;
- Dinamiche evolutive;
- Emergenze del paesaggio agrario;
- Qualità visiva e relazioni percettive.

per le Zone a prevalente funzione agricola:

- Stato di conservazione degli insediamenti;
- Dinamiche evolutive;
- Patrimonio culturale (Beni culturali e paesaggistici);
- Qualità visiva e relazioni percettive.

Di seguito sono schematicamente riportate, per ciascuna delle Zone definite dal RU, le descrizioni sintetiche dello stato di fatto relativamente a ciascuno degli indicatori fissati, la descrizione delle eventuali criticità rilevate e gli obiettivi di tutela e valorizzazione.

##### **ZONE A PREVALENTE NATURALITA'**

<b>CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
Descrizione	Le Zone a prevalente naturalità occupano una superficie di circa 5.536 ettari, pari a circa il 39% del territorio comunale, e sono costituite quasi totalmente da aree coperte da boschi. Il bosco di leccio prevale nel <i>Sistema dei rilievi</i> individuato dal PS, mentre il <i>Sistema del cono vulcanico</i> è caratterizzato dalla prevalenza del castagno, gradatamente sostituito dal faggio alle quote più alte. Sono inoltre presenti ambiti isolati costituiti da formazioni di conifere, con prevalenza del pino, derivanti da interventi di rimboschimento relativamente recenti, che risultano più consistenti alle pendici dell'Amiata. Gli ambiti che costituiscono le Zone a prevalente naturalità costituiscono un sistema di riconosciuto valore paesistico e ambientale, testimoniato dalla istituzione di due SIR ( SIR 100, Ripa d'Orcia e SIR 117 Cono vulcanico del Monte Amiata), che ne ricomprendono una porzione consistente. Complessivamente di rileva un generale stato di buona conservazione.
Criticità	Assenza di Piani di Gestione dei SIR. Pericolo di incendi. Fragilità degli elementi marginali conservatisi all'interno delle aree produttive agricole.
Obiettivi	Tutela assoluta delle aree boscate e della vegetazione riparia. Valorizzazione della risorsa attraverso l'individuazione di usi sostenibili.
<b>DINAMICHE EVOLUTIVE</b>	
Descrizione	Lo studio condotto a livello di PS e documentato nel Quadro conoscitivo, che ha consistito nell'analisi delle variazioni dell'uso del suolo a partire dall'epoca di redazione del Catasto Leopoldino (1825-30), ha evidenziato un consistente processo di

	espansione delle aree boscate, derivante in gran parte da un processo generale di contrazione dell'estensione territoriale occupata dall'attività agricola, con particolare riferimento alle zone utilizzate per il pascolo, naturale e non, che risulta già sostanzialmente compiuta nel 1954. In questo arco di tempo le aree coperte da vegetazione forestale sono passate da un'estensione quantificabile in circa 3.300 ettari a oltre 5.500, senza variazioni apprezzabili fino al periodo attuale.
Criticità	Progressiva riduzione delle aree costituite da macchie e arbusteti e delle aree mantenute a pascolo naturale.
Obiettivi	Tutela delle "aree aperte" residue, strategiche sia sotto l'aspetto ambientale che paesaggistico

### ZONE A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

<b>CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
Descrizione	<p>Le Zone a esclusiva funzione agricola occupano una superficie di circa 7.790 ettari, pari a circa il 56% del territorio comunale, per una SAU effettiva di circa 6.900 ettari. In riferimento alle sottozone definite dal RU, le Zone a esclusiva funzione agricola sono costituite:</p> <p>per il 70% da <i>Aree produttive agricole</i> (5.567 ha);  per il 10% da <i>Aree produttive agricole di valore paesistico</i> (818 ha);  per il 14% da <i>Aree produttive agricole di pertinenza ambientale</i> (1.093 ha);  per il 2% da <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani</i> (183 ha);  per il 4% da <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</i> (327 ha).</p> <p>In relazione all'utilizzo produttivo dei terreni, si rileva la netta prevalenza dei seminativi, che rappresentano circa l'84% della SAU totale (circa 5.800 ha), una modesta estensione delle colture legnose agrarie (circa 570 ha, pari all'8%), con netta prevalenza dell'olivo, dei prati (circa 570 ha, pari all'8%) e un utilizzo assolutamente marginale per arboricoltura da legno (circa 40 ha). Si stima inoltre la presenza di aree inutilizzate a fini produttivi, per un'estensione di circa 680 ha.</p> <p>Riguardo ai seminativi, le coltivazioni praticate sono costituite per il 60% da cereali, per il 23% da foraggere avvicendate e per il rimanente 17% da altre colture.</p> <p>Riguardo alle colture legnose agrarie, queste sono costituite in netta prevalenza da oliveti (circa 86%), seguite dai vigneti (10%) e frutteti (3,5%).</p>
Criticità	Presenza di insediamenti e sistemazioni agrarie in stato di abbandono
Obiettivi	Tutela e conservazione dell'assetto agrario esistente, anche attraverso interventi di ripristino e valorizzazione dei caratteri e delle sistemazioni tradizionali di valore storico-culturale.
<b>DINAMICHE EVOLUTIVE</b>	
Descrizione	<p>Lo studio condotto a livello di PS e documentato nel Quadro conoscitivo, che ha consistito nell'analisi delle variazioni dell'uso del suolo a partire dall'epoca di redazione del Catasto Leopoldino (1825-30), ha evidenziato un processo di profonda mutazione della composizione del territorio rurale del Comune di Castiglione d'Orcia, il cui effetto più evidente è costituito dalla drastica riduzione degli ambiti condotti a prato-pascolo, che costituivano il tratto dominante fino agli anni '50, sostituiti da seminativi o progressivamente interessati da processi di rinaturalizzazione causati dall'abbandono.</p> <p>In particolare, la quota di oltre 6.000 ha destinati a prato-pascolo rilevati nel 1825, risultava già fortemente ridimensionata nel 1954 (circa 2.300 ha) per raggiungere i livelli attuali (meno di 1.000 ha). Parallelamente si assiste a un forte incremento della destinazione a seminativo semplice, che passa dai circa 3.000 ha rilevati nel 1830 ai 4.500 presenti nel 1954 fino a raggiungere valori prossimi ai 6.000 ha allo stato attuale.</p> <p>Riguardo alle colture legnose agrarie, si registrano mutamenti più altalenanti, dove, a fronte di un forte incremento registrato nella situazione al 1954 (da circa 700 ha a circa 1.200), accompagnato da un processo esteso di sostituzione della vite con l'olivo, la situazione attuale testimonia un processo inverso di riduzione (570 ha), causato principalmente dal progressivo abbandono dell'attività agricola, che ha determinato la costituzione di ambiti abbandonati e la quasi scomparsa del vigneto.</p>
Criticità	Il processo di semplificazione colturale e di progressiva riduzione delle infrastrutture ecologiche ha determinato una progressiva perdita di biodiversità e un aggravamento

	dei fenomeni di erosione. Tali processi rischiano di aggravarsi in relazione agli attuali orientamenti che vedono la destinazione delle produzioni agricole per utilizzi legati alla produzione di energia da biomasse.
Obiettivi	Contrastare il processo di semplificazione attraverso la tutela e la conservazione della tessitura agraria e delle sistemazioni 'storiche' e l'incremento della quantità di aree naturali o seminaturali all'interno delle aree produttive agricole.
<b>EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO</b>	
Descrizione	<p>Il PS ha aggiornato e dettagliato il dato contenuto nel PTC, individuando in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boschi</li> <li>- Formazioni riparie</li> <li>- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi</li> <li>- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari</li> <li>- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di fondovalle</li> <li>- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo</li> <li>- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono</li> <li>- Pascoli e arbusteti dei crinali principali</li> <li>- Forme di erosione (biancane, calanchi, balze e impluvi)</li> <li>- Laghi, laghetti artificiali</li> </ul> <p>Tali indagini sono alla base dei criteri utilizzati dal RU nella definizione e individuazione delle sottozone.</p> <p>In particolare, gli ambiti costituiti prevalentemente da seminativi collinari con tessitura agraria a maglia media costituiscono l'insieme della <i>Aree produttive agricole</i>.</p> <p>Gli ambiti costituiti prevalentemente da colture legnose con tessitura agraria a maglia fitta, costituiscono, in base alla loro collocazione sul territorio, le <i>Aree produttive agricole di valore paesistico</i>, le <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani</i> e le <i>Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA</i>.</p> <p>Gli ambiti di pertinenza del reticolo idrografico principale, ove prevalgono le formazioni riparie, costituiscono le <i>Aree produttive agricole di pertinenza ambientale</i>.</p>
Criticità	<p>Forte riduzione della quantità e estensione delle aree calanchive.</p> <p>Scarsa presenza di aree naturali o seminaturali e di alberature negli ambiti dominati dai seminativi.</p> <p>Potenziale incremento di colture estensive meccanizzate nelle aree collinari e di fondovalle, fenomeno attualmente ancora marginale soprattutto in relazione a altri Comuni della Val d'Orcia (Montalcino, Pienza).</p>
Obiettivi	<p>Tutela assoluta delle aree calanchive 'sopravvissute'.</p> <p>Riduzione o al più mantenimento della maglia agraria.</p> <p>Incremento di interventi rivolti alla conservazione e al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, all'incremento delle aree naturali e seminaturali e della vegetazione riparia e lungo gli impluvi.</p> <p>Riduzione dei processi di erosione.</p> <p>Mantenimento della varietà e qualità del mosaico agrario attraverso il mantenimento di aree a prato-pascolo, favorendo lo sviluppo naturale di macchie e arbusteti ai margini delle aree coltivate.</p>
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il paesaggio rurale di Castiglione d'Orcia, nonostante i profondi processi di mutamento intercorsi nel tempo, mantiene caratteristiche di altissimo valore, riconosciuto a livello mondiale con l'iscrizione nell'elenco dei siti UNESCO. La qualità e estensione delle aree naturali, il mosaico del territorio rurale, il sistema degli insediamenti storici costituiscono un insieme unico e non riproducibile.
Criticità	<p>Presenza di aree da sottoporre a bonifica.</p> <p>Previsione di aree estrattive lungo il fondovalle dell'Orcia.</p>
Obiettivi	<p>Attuazione degli interventi di bonifica</p> <p>Definizione di disciplina specifica per la verifica della compatibilità paesistica e ambientale dell'attività di coltivazione di cava negli ambiti previsti nel PAERP.</p>

**SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE**

<b>CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
Descrizione	<p>Il RU, sulla base delle informazioni contenute nel QC del PS e a seguito di ulteriori verifiche e approfondimenti, ha individuato e schedato 389 insediamenti presenti nel territorio rurale, definendo per ciascuno una specifica area di pertinenza.</p> <p>Tale consistenza, in relazione alla modesta popolazione del comune, testimonia una diffusa e relativamente consistente urbanizzazione del territorio rurale, già rilevabile all'epoca di redazione del Catasto Leopoldino. Sulla base dei dati catastali, il totale della superficie coperta dai manufatti costituenti il Sistema degli insediamenti si aggira intorno a una cifra superiore ai 173.000 mq.</p> <p>La rilevazione dello stato di conservazione e del livello di congruenza paesistica e ambientale ha costituito il principale criterio di classificazione degli insediamenti in sottozone, vale a dire in tipologie di insediamento. Di seguito si riporta schematicamente la consistenza del patrimonio edilizio esistente (espresso in mq di superficie coperta) e delle aree di pertinenza in relazione alle diverse tipologie classificate dal RU:</p>				
	<b>Tipo insediamento</b>	<b>Superficie coperta (mq)</b>	<b>% sul totale</b>	<b>Sup. area di pertinenza (ha)</b>	<b>% sul totale</b>
	Insedimenti di valore rilevante (10)	9.900	6%	9,7	7%
	Insedimenti peculiari (31)	13.500	8%	12,3	8%
	Insedimenti congruenti (119)	29.700	17%	31,5	22%
	Insedimenti indifferenti (30)	9.500	5%	7,3	5%
	Insedimenti da recuperare (48)	14.000	8%	11,5	8%
	Insedimenti da riqualificare (34)	28.800	16%	21,9	15%
	Insedimenti da adeguare (98)	51.000	29%	40	27%
	Insedimenti oggetto di disciplina specifica (19)	18.700	11%	12	8%
Criticità	<p>Alta percentuale di insediamenti caratterizzati da problematiche di incongruenza paesistica e ambientale anche grave in relazione all'alto valore del contesto territoriale di riferimento.</p> <p>Alto numero di insediamenti in stato di abbandono.</p> <p>Eccessiva dispersione e mancanza di regole di localizzazione e di inserimento paesistico per i manufatti agricoli di recente realizzazione.</p>				
Obiettivi	<p>Generale riassetto del sistema insediativo attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela e valorizzazione degli insediamenti di valore rilevante e degli insediamenti peculiari.</li> <li>- limiti alla realizzazione di nuove volumetrie, da realizzarsi esclusivamente all'interno degli insediamenti individuati.</li> <li>- priorità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio in stato di abbandono.</li> </ul>				

	- priorità degli interventi di riqualificazione e adeguamento.
<b>DINAMICHE EVOLUTIVE</b>	
Descrizione	<p>Il sistema degli insediamenti del territorio rurale di Castiglione d'Orcia, pur conservando in larga parte l'impianto originario storicizzato, presenta i tratti distintivi di una lenta e sostanzialmente 'disordinata' ripresa susseguitasi a un processo di progressivo abbandono dell'attività e una contestuale forte riduzione del popolamento delle campagne. Tuttavia, questo processo ha avuto esiti più contenuti che altrove, visto che circa il 20% della popolazione attuale risiede nel territorio rurale e Castiglione d'Orcia conta la più alta percentuale di addetti all'agricoltura della Provincia di Siena.</p> <p>In estrema sintesi, è possibile individuare le seguenti componenti costitutive del sistema degli insediamenti del territorio rurale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insieme degli insediamenti storici, presenti al catasto Leopoldino, costituito dall'insieme di poderi e dagli insediamenti di rilevante valore storico-architettonico dislocati lungo la Via Cassia;</li> <li>- gli insediamenti realizzati conseguentemente ai piani di bonifica degli anni '50, caratterizzati da uniformità tipologica e attualmente, eccetto casi isolati, interessati da fenomeni di marginalizzazione;</li> <li>- l'insieme dei capannoni agricoli di grande dimensione, sviluppatosi conseguentemente all'affermazione delle politiche agricole di incentivazione della coltivazione del grano duro della metà degli anni '70;</li> <li>- le realizzazioni più recenti, costituite da nuove volumetrie a destinazione residenziale, spesso derivate dalla riconversione di annessi agricoli, localizzate principalmente in prossimità dei centri urbani principali e spesso caratterizzate da modesta qualità architettonica e indifferenza in relazione al contesto paesistico, e gli annessi agricoli realizzati con PAPMAA che, in assenza di definite regole localizzative, hanno determinato un processo di relativa dispersione del sistema insediativo (annessi agricoli isolati, nuovi insediamenti costituiti esclusivamente da annessi agricoli).</li> </ul>
Criticità	<p>Fenomeni di dispersione degli insediamenti.</p> <p>Fenomeni di marginalizzazione e conseguente degrado degli insediamenti rurali 'deboli'.</p> <p>Consistente presenza di capannoni agricoli di grandi dimensioni sottoutilizzati o inutilizzati.</p> <p>Interventi di recupero e/o di deruralizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto paesistico e ai caratteri architettonici dei manufatti.</p>
Obiettivi	<p>Definizione di limiti e regole localizzative per gli interventi di nuova edificazione realizzati con PAPMAA.</p> <p>Definizione delle modalità di intervento ove si preveda la deruralizzazione.</p> <p>Definizione delle modalità di intervento ove si preveda il recupero di insediamenti in stato di abbandono.</p>
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	
Descrizione	<p>Nel territorio rurale del Comune di Castiglione d'Orcia sono presenti i seguenti beni culturali e paesaggistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ex ospedale delle Briccole ora casa rurale</li> <li>- Chiesa di San Pellegrino alle Briccole</li> <li>- Giardino del castello di Ripa d'Orcia</li> <li>- Stazione di Posta la Poderina</li> <li>- Annesso stalla e fienile della stazione di posta la Poderina</li> <li>- Palazzo della Rimbecca</li> <li>- Chiesa della Rimbecca</li> <li>- Cappella della Madonna di Provenzano</li> <li>- Casa rurale podere Casa Nuova già fortificazione</li> <li>- Casa rurale podere Casa Nuova già fortificazione annesso fienile</li> <li>- Casa rurale podere Porcareccia</li> <li>- Ruder del Palazzo di Geta</li> <li>- Posta di Ricorsi</li> <li>- Seccatoio per castagne dell'Ermicciolo</li> <li>- Torre della Rocca di Campiglia</li> <li>- Castello Piccolomini Clementini di Ripa d'Orcia</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiesa della Madonna delle Nevi</li> <li>- Cappella alla Ripa</li> <li>- Cappella di San Provengano</li> <li>- Cappella dell'Ermicciolo presso la Fonte del Vivo</li> <li>- Podere san Martino</li> <li>- Casa rurale podere Poggio tre cerchi</li> </ul> <p>Zone vincolate ai sensi dell'art. 136 del D. lgs. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro abitato e zona circostante nel Comune di Castiglione d'Orcia</li> <li>- Zona del monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia.</li> </ul> <p>Il RU ha individuato inoltre i seguenti insediamenti di valore rilevante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podere La Scala</li> <li>- L'Osteria</li> <li>- Chiesa di San Marcello</li> </ul>
Criticità	Presenza di beni in stato di abbandono e/o in cattivo stato di conservazione.
Obiettivi	Recupero e riqualificazione dei beni in stato di abbandono e/o in cattivo stato di conservazione, anche attraverso l'individuazione di funzioni compatibili.
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	Il sistema degli insediamenti del territorio rurale di Castiglione d'Orcia presenta caratteri di forte disomogeneità dal punto di vista della qualità visiva, così come si evince dalla classificazione operata dal RU. Non si rilevano tuttavia situazioni gravi o non reversibili di compromissione della qualità visiva e delle relazioni percettive.
Criticità	Presenza diffusa di elementi detrattori della qualità visiva
Obiettivi	Interventi generalizzati di riqualificazione paesistica e ambientale. Interventi rivolti all'eliminazione degli elementi detrattori della qualità visiva.

#### Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU sulla risorsa *Territorio rurale*, definiti sulla base delle ricognizioni svolte, sono i seguenti:

#### **RUR 1 - Potenziale interessamento di invariants strutturali:**

- Tessitura agraria a maglia fitta o media
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua
- Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi vive. Muretti di contenimento della terra e recinzioni in pietra murata a secco
- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
- Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza
- Aree di notevole interesse pubblico

#### **RUR 2 - Qualità visiva e relazioni percettive**

### 4.1.3 Rete per le infrastrutture della Viabilità

#### Stato della risorsa

Quali indicatori di stato per la risorsa Rete per le infrastrutture della viabilità sono stati presi in considerazione:

- Funzionalità e livelli di manutenzione della viabilità nei centri abitati
- Funzionalità e livelli di manutenzione della viabilità in territorio rurale
- Mobilità pedonale
- Qualità visiva e relazioni percettive.

Di seguito sono schematicamente riportate, per ciascuna delle Zone definite dal RU, le descrizioni sintetiche dello stato di fatto relativamente a ciascuno degli indicatori fissati, la descrizione delle eventuali criticità rilevate e gli obiettivi di tutela e valorizzazione.

<b>FUNZIONALITÀ E LIVELLI DI MANUTENZIONE DELLA VIABILITÀ NEI CENTRI ABITATI</b>	
Descrizione	<p>Nei centri abitati si rilevano buoni livelli di funzionalità e manutenzione della rete viaria. In particolare, sono stati oggetto di interventi recenti di sistemazione della rete viaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il centro storico di Castiglione d'Orcia;</li> <li>- il centro abitato di Rocca d'Orcia;</li> <li>- Il centro abitato di Vivo d'Orcia;</li> <li>- Il centro storico di Campiglia d'Orcia.</li> </ul> <p>Nei centri storici di Castiglione e Campiglia il traffico veicolare è limitato ai residenti.</p>
Criticità	La via del Monumento a Vivo d'Orcia è stata interessata da recenti fenomeni di dissesto.
Obiettivi	<p>Mantenimento dei tracciati esistenti e delle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione dell'appartenenza alle categorie del Codice della strada.</p> <p>Interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati.</p>
<b>FUNZIONALITÀ E LIVELLI DI MANUTENZIONE DELLA VIABILITÀ NEL TERRITORIO RURALE</b>	
Descrizione	La viabilità extraurbana presenta buoni livelli di funzionalità e manutenzione. Non sono disponibili dati sul traffico veicolare. La viabilità vicinale e poderale risulta sostanzialmente conservata nei suoi tracciati originari e presenta una capillarità sviluppata. Si registrano situazioni di difficile percorrenza per cause di progressivo abbandono nella zone del Vivo, della Ripa e di Bagni San Filippo. Si rilevano inoltre situazioni puntuali di dissesto e di cattiva manutenzione.
Criticità	<p>Modifica dei tracciati storicizzati</p> <p>Situazioni puntuali di dissesto, abbandono, cattiva manutenzione</p>
Obiettivi	<p>Tutela dei tracciati storici, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale.</p> <p>Libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;</p> <p>Mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno.</p> <p>Nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale.</p> <p>Tutela di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi.</p> <p>Limitare la realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale ai casi di reale necessità, dando priorità all'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e al ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti.</p>
<b>MOBILITÀ PEDONALE</b>	
Descrizione	Si rileva una sostanziale assenza di un progetto definito in relazione alla mobilità pedonale, sia in ambito urbano che nel territorio rurale.
Criticità	<p>Assenza di percorsi definiti e difficile percorribilità pedonale nella viabilità principale di scorrimento nei centri di Castiglione, Vivo e Gallina.</p> <p>Generale frammentarietà delle sistemazioni di supporto alla mobilità pedonale nei centri abitati.</p>
Obiettivi	<p>Realizzazione di un sistema organico di percorsi pedonali nei centri abitati principale</p> <p>Realizzazione di progetti di sistemazione finalizzati alla mobilità pedonale, ciclabile e</p>

	equestre dei tracciati stirici della via Francigena e della via Longobarda. Realizzazione di progetti di sentieristica finalizzati alla fruizione del patrimonio naturalistico.
<b>QUALITA' VISIVA E RELAZIONI PERCETTIVE</b>	
Descrizione	L'intera rete viaria costituisce il riferimento principale per la fruizione dei valori paesistici e ambientali del territorio di Castiglione d'Orcia.
Criticità	Non si rilevano particolari criticità
Obiettivi	Individuazione dei tracciati con maggiore valenza panoramica e percettiva quali riferimenti per le preventive verifiche di congruenza in relazione alla qualità visiva degli interventi di trasformazione.

#### Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU sulla risorsa *Rete per le infrastrutture della viabilità*, definiti sulla base delle ricognizioni svolte, sono i seguenti:

#### **VIA 1 - Potenziale interessamento di invarianti strutturali:**

- Tracciati viari fondativi persistenti e modificati
- Viabilità vicinale
- Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologia del territorio

#### **VIA 2 - Qualità visiva e relazioni percettive**

#### **VIA 3 - Potenziali impatti sul traffico veicolare e sulla mobilità pedonale**

#### 4.1.4 Aria

##### Stato della risorsa

Si riportano i valori (fonte:IRSE), espressi in tonnellate, delle emissioni totali diffuse nel territorio comunale in questione per i seguenti inquinanti:

- monossido di carbonio (CO);
- composti organici volatili (COV);
- ossidi di azoto (NOx);
- polveri fini sospese con diametro inferiore a 10 micron (PM10);
- ossidi di zolfo (SOx).

CO	COV	NOx	PM10	SOx
522,2	245,3	79,7	74	6,5

Sulla base di tali dati sono stati costruiti gli indicatori relativi al *carico inquinante*, espresso in tonnellate per Km<sup>2</sup> e alla *quota di carico inquinante per persona*, espresso in Kg per abitante e messi a confronto con i dati relativi al Circondario e alla Provincia:

	COMUNE		CIRCONDARIO		PROVINCIA	
	t / Km <sup>2</sup>	Kg / ab.	t / Km <sup>2</sup>	Kg / ab.	t / Km <sup>2</sup>	Kg / ab.
CO	3,7	184	6,5	158,6	7,7	118
COV	1,7	86	2,8	81,5	4	61
NOx	0,6	28	1,2	32,1	1,9	29
PM10	0,25	26	1	23,5	0,9	13
SOx	0	2	0,3	5,3	0,2	3

Come si evidenzia dai dati riportati, la diffusione di inquinanti nell'atmosfera risulta sensibilmente contenuta in relazione ai valori registrati nel Circondario e nella Provincia. I valori più alti registrati rispetto alla quota per persona sono determinati dalla densità estremamente bassa della popolazione del Comune di Castiglione d'Orcia.

##### *Emissioni industriali*

Di seguito si riportano le emissioni industriali autorizzate nel territorio comunale in relazione alla localizzazione e alla tipologia di emissioni.

Ditta	Località	Tipo produzione	Tipo emissioni
Sorgenia	Gallina	Produzione di Energia	Polveri, Nox, CO, SOx, HCL, NH3, Mercurio, Diossine
Arca	Gallina	Falegnameria e recupero termico legno non trattato	Polveri e SOV, CO, Nox, HCL, HF, Metalli
Bipierre	Vivo d'Orcia	Falegnameria	Polveri
Vagaggini Moreno	Vivo d'Orcia	Falegnameria	Polveri e SOV
NS	Vivo d'Orcia	Falegnameria	Polveri
Rossi Ugo e Ottorino	Fontevicchia	Falegnameria	Polveri
A - Linea	Gallina	Falegnameria	Polveri
Cresti	Via del Fosso	Falegnameria	Polveri e SOV
Bettarelli Ernesto		Stoccaggio Cereali	Polveri

*Inquinamento acustico*

Il Comune di Castiglione d'Orcia è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.2008. che riporta la suddivisione del territorio in zone acusticamente omogenee a ciascuna delle quali corrispondono precisi limiti da rispettare e obiettivi di qualità da perseguire.

Per i contenuti specifici si rimanda al PCCA, la cui documentazione è disponibile all'indirizzo:

<http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it/on-line/Home/IlComune/Ufficieservizi/Tecnico-Urbanistica/ClassificazioneAcustica/articolo809253.html>

*Inquinamento luminoso*

Non sono disponibili dati relativi all'inquinamento luminoso.

*Radiazioni non ionizzanti*

Il Territorio di Castiglione d'Orcia è attraversato dalle linee aeree di distribuzione dell'energia elettrica di alta tensione 'Suvereto-Valmontone' e 'Torrenieri -Chianciano der. Abbadia S.S.

Di seguito si riportano i valori della Distanza di prima approssimazione, vale a dire delle fasce di rispetto da rispettare in relazione alle attività che prevedano la permanenza continuativa di persone.

Tensione nominale (kV)	Denominazione linea	n° Linea	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
380	Suvereto - Valmontone	323	53	53
132	Torrenieri - Chianciano der. Abbadia S.S.	494	11.5	13

*Criticità*

- Carico inquinante dovuto al traffico veicolare lungo la Via Cassia, determinato in gran parte dal transito di mezzi pesanti.
- Si rileva la presenza di insediamenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

*Obiettivi*

- Riduzione dei carichi inquinanti in atmosfera.
- Verifica degli effettivi livelli della radiazione elettromagnetica per gli insediamenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti.
- Riduzione dell'inquinamento luminoso.

*Indicatori per la valutazione*

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU sulla risorsa *Aria*, definiti sulla base delle ricognizioni svolte, sono i seguenti:

**ARI 1 - Diffusione di inquinanti in atmosfera**

**ARI 2 - Livelli di inquinamento acustico**

**ARI 3 - Livelli di inquinamento luminoso**

#### **4.1.5 Acqua**

##### Stato della risorsa

###### *Acque interne*

Non sono disponibili dati specifici sulla qualità delle acque superficiali nel territorio comunale.

Dai dati riportati nel 1° *Rapporto SINAnet sulle acque*, il *carico organico potenziale* (necessità depurativa) è stimato in 3.661 *Abitanti equivalenti* per un Bilancio depurativo pari a zero, in quanto attualmente nel Comune di Castiglione d'Orcia non sono presenti impianti di depurazione.

Nel rapporto citato si stima un *carico potenziale* di azoto compreso tra le 200 e le 400 tonnellate e un carico potenziale di fosforo compreso tra le 75 e le 130 tonnellate.

###### *Acque sotterranee*

Le sorgenti le cui acque sono fornite al consumo umano presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, sono le seguenti:

- Acqua Regia
- Acqua Gialla 1
- Acqua Gialla 2
- Acqua Gialla 3
- Sambuchella
- Sambuchellina
- Ermicciolo
- Seragio
- Sasso della Civetta
- Fonte Mascioni
- Fonte Vecchia
- Campo Le Capanne

Le sorgenti termali presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, specificatamente nell'area di Bagni S. Filippo, sono le seguenti:

- Sorgente Poggetto
- Sorgente Bollore bis (Bollore 1)
- Sorgente ex Bollore (Bollore 2)
- Sorgente S. Giovanni
- Sorgente Gora
- Sorgenti Madonnina

Il PS ha definito le rispettive Zone di Tutela assoluta (ZTA), Zone di Rispetto (ZR) e Zone di protezione (ZP)

##### Criticità

Carico inquinante derivante dall'uso di fitofarmaci nell'attività agricola.

Assenza di sistemi di depurazione.

Rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti nelle aree vulnerabili.

Sfruttamento della risorsa termale.

##### Obiettivi

Individuazione degli ambiti per la realizzazione di impianti di depurazione nei centri abitati.

Interventi di adeguamento degli scarichi in territorio rurale

Tutela e valorizzazione della risorsa termale

Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU sulla risorsa *Acqua*, definiti sulla base delle ricognizioni svolte, sono i seguenti:

**ACQ 1 - Interessamento di aree di classe 1 e 2 di vulnerabilità degli acquiferi**

**ACQ 2 - Interessamento di aree di salvaguardia delle risorse idriche (ZTA, ZR, ZP)**

#### **4.1.6 Suolo**

Relativamente alla risorsa suolo l'attività di valutazione ha riguardato l'analisi e la verifica degli studi geologici e idraulici effettuati dal PS.

La trattazione delle problematiche legate alla prevenzione dei rischi territoriali è oggetto della *Relazione geologica di fattibilità*, parte integrante della documentazione costitutiva del RU, alla quale si rimanda.

##### Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU in relazione ai rischi territoriali sono i seguenti:

**GEO 1 - Interessamento di aree classificate con pericolosità geomorfologica 3 e 4**

**GEO 2 - Interessamento di aree classificate classificate P.F.E o P.F.M.E. dal P.A.I.**

**GEO 3 - Livelli di impermeabilizzazione del suolo**

**GEO 4 - Consumo di suolo ineditato**

**IDR 1 - Interessamento di aree classificate classificate P.I.E o P.I.M.E. dal P.A.I.**

#### **4.1.7 Reti Infrastrutturali**

##### **CICLO DELL'ACQUA**

###### Disponibilità della risorsa

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

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

In particolare, la sorgente produce un reflujo di circa 30 l/sec. a fronte di una domanda media attestata intorno ai 10,6 l/sec.

Il fabbisogno totale è calcolato in circa 180.000 mc, di cui 148.000 relativi al consumo civile, 28.000 mq al fabbisogno industriale e 4.000 mc al fabbisogno agricolo.

###### Rete acquedottistica

Molto differente la situazione della rete acquedottistica, che in sede di valutazione preventiva della sostenibilità dei dimensionamenti ammissibili previsti dal PS ha evidenziato una situazione di grave inadeguatezza, tale da determinare in prima istanza un parere negativo della competente AATO 6 Ombrone sulla sostenibilità delle previsioni del PS in relazione alla capacità effettiva della rete.

In sede di approfondimenti effettuati da Acquedotto del Fiora spa, si proceduto alla identificazione puntuale delle problematiche emerse in prima istanza, individuando le principali debolezze del sistema in:

- inadeguatezza del sistema di captazione alla fonte, che non consente attualmente di incrementare i carichi a fronte di una buona disponibilità della risorsa;
- problematiche legate alla presenza di tratti relativi alla condotta principale di adduzione con sezione insufficiente;
- problematiche puntuali di scarsa capacità delle reti di distribuzione, che presenta valori critici nel centro urbano di Gallina.

La descrizione del processo di analisi e verifica della sostenibilità degli interventi in relazione all'allacciamento alla rete idrica è riportata al par. 4.4 *Valutazione degli effetti attesi*.

###### Rete fognaria

La situazione della rete fognaria ha evidenziato una situazione sostanzialmente sufficiente dal punto di vista della capacità dello stato di efficienza in tutti i centri abitati. Differente la situazione relativa ai sistemi di trattamento dei reflui, che nel comune di Castiglione d'Orcia registra una totale assenza di sistemi di trattamento e depurazione, a fronte di un carico stimato attualmente in circa 3.600 abitanti equivalenti.

La descrizione del processo di analisi e verifica della sostenibilità degli interventi in relazione all'allacciamento alla rete fognaria è riportata al par. 4.4 *Valutazione degli effetti attesi*.

### **CICLO DEI RIFIUTI**

La totalità dei rifiuti prodotti nel Comune di Castiglione d'Orcia è conferito alla discarica di Poggio alla Billa, nel Comune di Abbadia San Salvatore.

Dai dati sulla produzione di RSU, il Comune di Castiglione d'Orcia risulta il Comune con il livello più basso di produzione di rifiuti urbani pro capite. Tale valore è stimato (agg. 2008) in circa 470 Kg prodotti per abitante all'anno, notevolmente più basso di quello medio provinciale, attestato in circa 670 Kg pro capite.

L'analisi della composizione dei RSU evidenzia la sostanziale assenza di rifiuti pericolosi.

Si registra invece una debolezza nella pratica della raccolta differenziata, che raggiunge risultati molto modesti: circa il 20% contro una media provinciale pari a circa il 45%.

A potenziamento della rete di raccolta, il RU prevede la realizzazione di una piazzola ecologica all'interno dell'area produttiva-artigianale di Gallina.

### Indicatori per la valutazione

Gli indicatori presi in considerazione per valutare i potenziali impatti delle trasformazioni previste dal RU in relazione al ciclo dei rifiuti sono i seguenti:

- **RSU 1 - Incrementi della produzione di rifiuti**
- 
- incrementi della produzione di rifiuti

### **ENERGIA**

*Indicatori per la valutazione e il monitoraggio:*

- Consumi
  - Utenze industriali
  - Utenze civili
  - Utenze pubbliche
  - Utenze commerciali e altre grandi utenze
- Uso fonti rinnovabili e autoproduzione

*Elementi di criticità:*

- sostenibilità degli interventi in relazione al potenziale incremento di carico sulla rete di distribuzione del gas e alla disponibilità di connettività su banda larga

#### ***4.2 Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree oggetto degli interventi***

### **4.3 Valutazione di incidenza sui SIR**

#### ***4.4 Valutazione degli effetti attesi***

#### ***4.5 Misure di attenuazione e compensazione***

#### **4.6 Attività di monitoraggio**

#### **4.7 Sintesi non tecnica**