

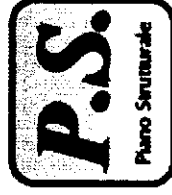


Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia

Area Gestione del Territorio



Conferenza dei Servizi

(art.15 c.3 della L.R.n°1 del 03.01.2005)

aperta in data 12.02.2007

Enti partecipanti:

Comune di Castiglione d'Orcia
Amministrazione Provinciale di Siena
Regione Toscana

1. ILLUSTRAZIONE DELL'ITER

Il Comune di Castiglione d'Orcia ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 04.06.2003, ai sensi della L.R.n°5 del 16.01.1995.

Nella fase preparatoria del nuovo strumento la Regione Toscana ha approvato la L.R.n°1 del 03.01.2005, che ha abrogato la L.R.5/95; il Comune ha proceduto quindi ad avviare nuovamente il procedimento prendendo atto del mutato quadro normativo con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°24 del 25.05.2005.

L'Amministrazione ha optato per l'acquisizione di pareri di coerenza del progetto di PS attraverso una conferenza di servizi convocata ai sensi della Legge n°241/90. Il primo incontro della conferenza si è tenuto in data 12.02.2007 alla presenza dei settori Cultura e Pianificazione Territoriale della Regione Toscana, dell'Amministrazione Provinciale di Siena e del Comune; al secondo incontro, tenutosi in data 21.03.2007, si è invitata al tavolo anche la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena al fine di contribuire alla formazione di un Piano Strutturale che ponesse attenzione agli aspetti paesaggistici di competenza della pianificazione territoriale, o quantomeno delineasse alcuni temi da approfondire in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

L'Amministrazione Comunale, pur avendo avviato il procedimento in data antecedente al regolamento regionale n°4 del 09.02.2007, ha ritenuto di attribuire specifico incarico professionale per la redazione della relazione di sintesi della Valutazione Integrata del Piano Strutturale, strumento che proprio per lo stato di formazione del progetto di piano ha riscontrato qualche difficoltà applicativa ma che ha evidenziato ex post la coerenza con il PTC ed il PIT, oltre ad indicare i casi un cui sarà necessario approfondire gli studi in sede di regolamento urbanistico. La relazione di sintesi è stata depositata in libera visione presso il Comune e scaricabile anche dal sito internet www.comune.castiglionedorcia.siena.it dal 17.08.2007.

La valutazione integrata è stata inoltre completata con la relazione d'incidenza relativa ai SIR ricadenti sul territorio comunale:

SIR 97 – Crete dell'Orcia e del Formone;
SIR 100 – Ripa d'Orcia;
SIR 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata.
(pagine 89-110 della Relazione di Sintesi).

Nel mese di settembre si sono tenute tre assemblee pubbliche presso i centri abitati maggiori (Castiglione-Campiglia-Vivo) durante le quali oltre alla illustrazione delle linee strategiche del piano è stato dato spazio alla informazione sui contenuti del Piano Strutturale rispetto alla vigente disciplina urbanistica del Piano Regolatore. Per favorire la conoscenza della nuova struttura degli strumenti ed atti a valenza urbanistica di competenza comunale è stato distribuito un opuscolo realizzato dall'Amministrazione (periodicamente ridistribuito nei punti di maggiore visibilità del Comune), pubblicato anche sul sito internet del Comune. Oltre agli incontri pubblici sono state organizzate delle assemblee con categorie portatrici di interessi quali le attività produttive, i liberi professionisti, le associazioni di volontariato, sindacati e le associazioni ambientaliste.

Al momento non sono stati pubblicati ulteriori documenti in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno attendere l'esito della Conferenza dei Servizi prima di divulgare i contenuti qualitativi e quantitativi del Piano stesso.

2. VERIFICA DI COERENZA CON IL PIT E IL PTC

2.1 – *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n°109 del 20.10.2000.*

Il Piano Strutturale conferma i Centri Urbani individuati dal PTC e ne precisa le condizioni per l'eventuale nuova edificazione in contiguità con i tessuti e gli insediamenti esistenti. Il Piano ha provveduto alla esatta perimetrazione delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale ai sensi dell'art. L5 c.3 ed in coerenza con gli obiettivi riportati all'art.L2. Il Piano ha provveduto all'esatta perimetrazione delle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico architettonici individuati dal PTC e, in coerenza con gli obiettivi, indirizzi e metodi del PTC, ne ha articolato in disciplina la tutela paesistico-ambientale.

Si dà atto che l'Amministrazione Provinciale ha convocato il proprio Nucleo Tecnico di Valutazione per esaminare le valutazioni del Piano, in particolare quelle specifiche richieste dal PTC e nel dettaglio per verificare che per la perimetrazione esatta delle aree di pertinenza suddette siano stati osservati gli obiettivi contenuti nella normativa del PTC. Per le altre verifiche di coerenza al PTC si rimanda al documento Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, dalla pagina 30 alla pagina 37.

2.1 - *Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n°72 del 24 luglio 2007.*

Il Piano Strutturale recepisce gli indirizzi contenuti nel PIT non solo rispetto allo strumento regionale vigente all'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale ma anche al PIT approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n°72 del 24 luglio 2007. L'attività di valutazione, contenuta nella relazione di sintesi, si è concretizzata solo successivamente alla sostanziale definizione del PS, perdendo la prerogativa di strategicità, assumendo un carattere di verifica "ex post" utile a operare un controllo sulla rispondenza delle linee di intervento del PS con le strategie del PIT.

La verifica di coerenza delle azioni del PS con lo Statuto del PIT ha evidenziato quanto segue:

La "città policentrica toscana"-Residenza urbana (artt. 5 e 6 del PIT).

Il PS prevede, all'interno delle previsioni di recupero e nuova edificazione a fini residenziali, una riserva di aree da destinare a residenze con finalità sociali e PEEP (art. 152.05 NTA). Il PS introduce il criterio per cui nei più consistenti interventi di recupero ai fini abitativi si dovrà prevedere una percentuale dei volumi, da determinare in fase di RU ma comunque non inferiore al 10%, da destinare ad edilizia residenziale pubblica o da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale (vedi nel dettaglio punto 3.2 della Relazione di Sintesi).

La "città policentrica toscana"-Mobilità intra e inter-regionale (artt. 8 e 9 del PIT).

Il PS individua e definisce gli obiettivi prestazionali del *Sistema funzionale della mobilità* all'art.97 delle NTA.

Il PS, nella Parte II, Titolo II, Capo III - Risorsa "Rete per le infrastrutture della viabilità", definisce le *prestazioni non negoziabili* relativamente a: *Tracciati viari fondativi persistenti e modificati* (Quadro Conoscitivo, Tavv. QC 8.1/8.4 e Tavv. QC 9.1/9.4 e nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4). Relativamente alle infrastrutture per la mobilità, il territorio comunale di Castiglione d'Orcia è interessato dalla S.R. Cassia, appartenente alla rete secondaria della viabilità regionale (vedi nel dettaglio punto 3.2. della Relazione di Sintesi).

La "città policentrica toscana"-Qualità. (art.10 del PIT)

La *Componente Statutaria* del PS definisce le *invarianti strutturali* (art. 34.01 delle NTA), che costituiscono elementi cardine e caratterizzanti dell'identità territoriale e culturale dei luoghi e garantiscono equilibri ambientali ed insediativi non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio; tali invarianti sono individuate rispetto alle risorse *Insedamenti urbani, Territorio rurale, Rete delle infrastrutture per la mobilità* (art. 35); per ciascuna invariante il PS definisce le *prestazioni non negoziabili* (art. da 36 a 46) in accordo con gli obiettivi di tutela, valorizzazione e di incremento quanto a dotazione e disponibilità previsti dal PIT. In particolare, al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali, i corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua costituiscono invariante strutturale (artt. 41.01 e 68.01 NTA). Il PS individua il Sistema funzionale degli insediamenti e ne definisce gli obiettivi prestazionali e la disciplina agli artt. da 93 a 96 delle NTA (vedi nel dettaglio punto 3.2 della Relazione di Sintesi).

La "città policentrica toscana"-Il turismo (art. 13 del PIT).

Il PS assume quale obiettivo strategico per lo sviluppo economico del Comune di Castiglione d'Orcia quello dell'adeguamento, del rafforzamento e della diversificazione delle strutture ricettive nel territorio.

Le linee d'intervento sono disciplinate alla Sezione IV Sistema funzionale delle attrezzature e delle strutture per il turismo, art.103 e seguenti della NTA (vedi nel dettaglio punto 3.2 della Relazione di Sintesi).

La "città policentrica toscana"-Il commercio (artt. 14 e 15 del PIT).

Il PS non prevede la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita. Il PS privilegia la localizzazione negli abitati di servizi di dimensioni di base e di esercizi di vicinato, e in generale garantisce forme di accessibilità e fruizione ai servizi di maggior rilevanza, tali da non incrementare la domanda di mobilità.

Le linee d'intervento sono disciplinate alla Sezione III Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione e il commercio, art.98 e seguenti delle NTA (vedi nel dettaglio punto 3.2 della Relazione di Sintesi).

La presenza "industriale" (artt. 18 e 19 del PIT).

Le politiche del PS per il sostegno alle attività produttive perseguono linee generali di intervento riportate all'art. 98.01 delle NTA, che mirano a promuovere il riassetto spaziale delle attività artigianali di servizio e commerciali esistenti all'esterno delle aree urbane, a promuovere la delocalizzazione delle attività produttive localizzate internamente ai centri e lo spostamento nell'area produttiva di Gallina con conseguente recupero delle strutture ed aree dismesse a favore della residenza, del ricettivo e del commercio di vicinato, a promuovere attività imprenditoriali, nonché il potenziamento di attività commerciali legate alle produzioni locali e non, piccole e medie, ad alta specializzazione.

Il PS dimensiona le previsioni per gli insediamenti produttivi all'art. 154 delle NTA, nell'ambito delle strategie di sviluppo delle UTOE. Sono interessate le aree artigianali di servizio esistenti o di nuova attuazione: UTOE 1 Castiglione d'Orcia, per l'area di Borgheretto; UTOE 2 Vivo d'Orcia, per l'area di Fontanino; UTOE 3 Campiglia d'Orcia, per l'area di Ponticelli; UTOE 5 Gallina, per l'area industriale e artigianale esistente. (vedi nel dettaglio punto 3.2 della Relazione di Sintesi).

Il patrimonio "collinare" della Toscana (art. da 20 a 25 del PIT).

Il PS individua quali criteri organizzativi dell'identità del territorio i Sistemi territoriali ed i relativi Sottosistemi, di cui all'art. 78 delle NTA, che costituiscono ambiti paesaggistici per i quali sono riconosciuti valori relativi alla qualità ambientale, storico culturale ed estetico percettiva; gli obiettivi prestazionali definiti agli artt. 79, 83 e 88 delle NTA costituiscono prescrizioni generali e operative, definite in accordo con gli obiettivi di qualità indicati nelle Schede di Paesaggio del PIT e con le disposizioni del PTCP.

- Disposizioni relative alla tutela e conduzione del patrimonio boschivo (art. 119);
- Norme specifiche per alcune colture (art. 120), con particolare attenzione all'attività di impianto di nuovi vigneti;
- Disposizioni relative alla tutela e valorizzazione delle tessiture agrarie a maglia fitta (art. 120.05);
- La salvaguardia dei relitti di colture tradizionali (art. 122).

Il PS definisce la disciplina paesaggistica all'art. 24 *Valenze paesaggistiche delle NTA del PS*. Il PS contiene specifiche disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio (Parte II, Titolo II). Il PS individua, relativamente alle singole risorse, gli elementi di invarianza riportati nella Disciplina strutturale Tavv. PS 1.1/1.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente* (artt. da 36 a 46).

Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività.

Gli strumenti di pianificazione dovranno: identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche, i costi e le forme di finanziamento e individuare le aree con specifiche problematiche fra attività agricola e conservazione del paesaggio, da disciplinare con adeguate normative. Incentivare la tutela degli armbiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadrile, ancora presente, anche attraverso politiche di gestione delle attività agricole di sostegno

Tutela dei castagneti e degli oliveti storici.

Riguardo ai castagneti, questi sono presenti nel territorio comunale all'interno del SIR 117, ove il PS prevede la tutela assoluta dei boschi di alto fusto e dei castagneti da frutto.

Il PS tutela e valorizza la coltivazione consociata del vigneto o l'oliveto in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione (artt. 120.04-120.04.01-120.04.02).

Dovranno essere valutate le motivazioni e l'opportunità della dispersione insediativa in territorio agricolo.

Le previsioni di nuovi impegni di suolo a fini residenziali in territorio rurale sono limitate agli interventi relativi agli aggregati di Case Montiere e Belvedere, nell'ambito di progetti di riqualificazione dove il PS privilegia in una prima fase il recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi le nuove edificazioni, da riferire al tipo insediativo preesistente. Non si tratta di dispersione insediativa ma di completamento di nuclei ad oggi già strutturati e forniti dei necessari servizi.

La disciplina del PIT

Ambito 38: Val d'Orcia Il recepimento nel PS

Individuare e monitorare la consistenza attuali delle aree soggette ad erosione (calanchi, biancane e baizi) al fine di indirizzare le forme di gestione e di tutela.

Il PS assume come invarianti strutturali i calanchi e le biancane, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti (art. 71 NTA). I calanchi sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro Conoscitivo Tavv. QC 3.1/3.4 *Carta dell'uso del suolo al 1954*, Tavv. QC 4.1/4.4 *Carta dell'uso del suolo: stato attuale e nella Disciplina strutturale Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*. Il PS definisce per la risorsa specifiche prestazioni non negoziabili (art. 71.03)

Il ripristino ambientale delle aree di escavazione e la compatibilità paesaggistica della messa in sicurezza sono obiettivi prioritari della disciplina paesaggistica. Predisposizione di una valutazione paesaggistica per l'apertura di nuove attività di escavazione e per il

Il PS assume l'obiettivo di assicurare la persistenza delle attività estrattive in un quadro di compatibilità con le qualità paesaggistiche del contesto (art. 63 NTA).
Il PS prevede inoltre (art. 145.03.09), il recupero e

recupero delle zone degradate, rispetto ad un ambito da individuare assai più vasto di quello direttamente interessato o collegato alla attività , al fine di verificare e ricostituire la compatibilità paesaggistica e ambientale.

Tutelare l'Orcia sia come sistema ambientale che paesistico da nuove aree di escavazione.

Necessità di redazione dei Piani di gestione dei SIR 96 e 97 al fine di attivare le misure di conservazione previste e la messa a punto di misure anche di tipo contrattuale con i conduttori e proprietari dei fondi interessati dai SIR.

Guidare le trasformazioni delle attività produttive agricoloforestali verso una gestione di sostenibilità (ambientale, ecologico e territoriale).

la riqualificazione dell'area della cava dismessa presso il "Ponte delle nove luci", attraverso forme di ripristino ambientale.

Il PS assume come invariante strutturale gli Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua (art. 41 NTA). Tali ambiti sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio. Il PS definisce quali prestazioni non negoziabili (art. 41.03).

Il PS recepisce gli obiettivi di conservazione definiti dalla normativa regionale, definendo sulla base di queste le prestazioni non negoziabili per ciascun SIR e le misure contrattuali da adottarsi in sede di RU, in accordo con le indicazioni per le misure di conservazione contenute nella normativa citata (art. 75 NTA). Il PS assume quali invarianti strutturali i territori ricompresi nei SIR e le emergenze del paesaggio rurale.

Il PS definisce Direttive sulla buona condotta dei suoli al Capo II del Titolo I, Strategie di trasformazione per il territorio rurale.

Il PS definisce i criteri ed indirizzi per il RU relativi al territorio rurale (art. 118.03), la gestione degli spazi naturali ed improduttivi (art. 118.04), le norme relative all'abbandono di colture (art. 118.05), alla realizzazione di livellamenti (art. 118.06), alla realizzazione di siepi, vegetazione sparsa, alberi monumentali e filari alberati (art. 118.07), disposizioni relative alla salvaguardia della rete idrica superficiale, della vegetazione riparia e degli ecosistemi ad essi connessi; nonché la riqualificazione di questi ambiti al fine di consolidarne la funzionalità idraulica ed ecologica, valorizzando la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa (art. 118.08), direttive rivolte al ripristino della rete di canalizzazioni per le acque piovane (art.118.09) e alla tutela di laghetti, stagni e specchi d'acqua (art. 118.10), direttive sulle tecniche agronomiche da adottarsi, (art. 118, commi da 11 a 13), disposizioni relative alla tutela e conduzione del patrimonio boschivo (art. 119), norme specifiche per alcune colture (art. 120), con particolare attenzione all'attività di impianto di nuovi vigneti, disposizioni relative alla tutela e valorizzazione delle tessiture agrarie a maglia fitta (art. 120.05), salvaguardia dei Relitti di colture tradizionali (art. 122).

Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività .

Gli strumenti di pianificazione dovranno: identificare con maggiore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche, i costi e le forme di finanziamento e individuare le aree con specifiche problematiche fra attività agricola e conservazione del paesaggio, da disciplinare con adeguate normative. Incentivare la tutela degli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadriale ,ancora presente, anche attraverso politiche di gestione delle attività agricole di sostegno

Incentivare la tutela e recupero della tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo intorno ai centri principali, agli aggregati rurali, e agli elementi di valenza storico-architettonica.

Il PS definisce la disciplina paesaggistica all'art. 24 Valenze paesaggistiche delle NTA del PS.

Il PS contiene specifiche disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio (Parte II, Titolo II). Il PS individua, relativamente alle singole risorse, i seguenti elementi di invarianza (rif. Disciplina strutturale Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente): risorsa "insediamenti urbani" dall'art.36 all'art.46.

Nella Parte II, Titolo III, Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio, il PS definisce specifiche disposizioni per la tutela e la valorizzazione delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio.

Il PS individua Aree di pertinenza paesistica dei centri urbani (art. 38) quali parti di territorio con alto valore ambientale e paesistico, considerate fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito

dal territorio agricolo.
Il PS individua inoltre (art. 44 NTA) come invariati strutturali i Beni storico-architettonici presenti nel territorio, di cui all'art. L9 del PTC, con le relative aree di pertinenza.

All' art. 127 delle NTA il PS disciplina i limiti alle trasformazioni nelle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei BSA e integra tale tutela estendendola agli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico individuati dal PS.

Attivare e sostenere strategie di collaborazione con i privati e le amministrazioni.

In relazione all'attività agricola il PS definisce specifiche misure di miglioramento e compensazione ambientale, articolate rispetto a ciascun Sottosistema territoriale individuato, da attuarsi in concomitanza delle istanze di trasformazione relative ai PAPMAA (l PAPMAA, art.116.01.04, individuano gli interventi di miglioramento ambientale assumendo come riferimento essenziale la disciplina di cui al Titolo V-Strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi complessi, artt. da 141 a 151 delle NTA, in riferimento al Sottosistema territoriale in cui ricade l'azienda proponente).

Il PS definisce i raccordi con il piano di gestione dell'ANPIL e con il piano di gestione del sito UNESCO (art. 167).

Monitorare l'ampliamento dei vigneti in rapporto all'alterazione dell'immagine caratteristica della val d'Orcia derivante da seminativi monocolturali e pascolo.

Per i nuovi impianti vitivinicoli e i reimpianti, individuare regole capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, garantendo l'equilibrio ecologico e percettivo, anche attraverso la differenziazione culturale (ove possibile), la reintroduzione di siepi campestri tra monocolture, l'orientamento dei filari capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, e soprattutto l'attivazione di politiche di gestione e sostegno nell'ambito delle opere di miglioramento agrario.

Nella realizzazione di nuove cantine dovrà essere attentamente verificato l'inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie in terrate, grandi superfici di servizio e paesaggio), incentivando

l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando -ove possibile l'apertura di nuovi fronti di costruito.

Dovrà inoltre, essere posta attenzione alla dimensione a alle finiture degli spazi esterni: superfici di manovra, accessi e i collegamenti con i locali di servizio, privilegiando -ove possibile- l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo" strettamente necessario" al sistema produttivo aziendale e utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale.

Dovranno essere valutate le motivazioni e l'opportunità della dispersione insediativa in territorio agricolo.

Al fine di evitare che la riconversione residenziale, con i conseguenti frazionamenti, introducano nuovi volumi di servizio determinando alterazioni rilevanti del paesaggio agricolo, negli edifici che mutano destinazione dovranno essere mantenuti gli spazi e volumi a servizio della nuova destinazione e alla gestione delle aree di pertinenza.

Al fine di evitare che la riconversione residenziale o l'utilizzazione agrituristica del patrimonio edilizio rurale con i conseguenti frazionamenti, introducano elementi dissonanti o determinino rilevanti cesure con il paesaggio agricolo, dovranno essere opportunamente regolate (recinzioni, garages, viabilità di servizio,

Le trasformazioni da realizzarsi per la piantagione e il reimpianto del vigneto curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente e perseguono la coerenza con le modalità di gestione delle diverse zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (art. 120.03). Il PS individua le zone potenzialmente adatte alla piantagione del vigneto in funzione di alcuni parametri quali: la natura dei terreni, le classi di pericolosità, la declività, ed inoltre perimetra i terreni storicamente coltivati a vite (art. 121). Il PS dettaglia i casi di divieto (art. 120.03.01) e la procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto (art. 120.03.02).

Il PS, per la realizzazione di nuove cantine, acquisisce le disposizioni di cui alle Schede di Paesaggio del PPT (art. 121.03 NTA).

Il PS non prevede interventi in territorio rurale che prefigurino una dispersione insediativa.

Il PS definisce la disciplina per l'edilizia diffusa in territorio rurale all'art. 126 delle NTA. Il PS definisce inoltre disposizioni, da dettagliarsi in sede di RU, relativamente alla disciplina delle trasformazioni ammesse nei recede e nelle aree di pertinenza eventualmente individuate (art. 127.03.03) e dei casi nei quali sia consentita la variazione di destinazione d'uso (art. 127.03.04) assunte come riferimenti le indicazioni contenute nella disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'insediamento con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio

essenze arboree, le pertinenze esterne, i resede non dovranno essere frazionati con delimitazioni fisiche) ricercando una particolare essenzialità in armonia con la semplicità del contesto.

La possibile realizzazione di nuovi campi da golf, dovrà essere verificata anche attraverso specifiche regole di indirizzo paesaggistico rispetto :a presenza di permanenze storiche interne o in cortaitto visivo ,alla occupazione di suolo, alla rimodellazione della morfologia dei luoghi , alla alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda e soprattutto all'impatto visivo dei green e delle strutture di servizio sportivo . Le strutture alberghiere o turistico-ricettive insente nell'ambito delle previsioni di campi da golf, dovranno essere valutate come insediamenti sparsi in territorio agricolo di notevole eccezionale valore.

Individuazione dei paesaggi di maggiore intervisibilità (di qualità e di criticità) al fine di mantenere o aggiungere qualità e di individuare privilegiati con visivi.

agrario.

Il PS non prevede la possibilità di realizzare campi da golf.

Il PS assume quale strategia prioritaria la tutela e la valorizzazione delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio (art. 129bis NTA). Nella Disciplina del territorio, Tavv. 6/1.2 - *Attività valutativa del PS. Carta delle U.T.O.E.* sono definiti per ciascuna U.T.O.E. gli elementi di sensibilità paesistica da sottoporre a tutela o a riqualificazione. Il PS rimanda al RU la definizione di dettaglio degli ambiti di maggiore intervisibilità, nel rispetto delle risorse di cui al Titolo II *Disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio* delle NTA, degli elementi dissonanti (detrattori visivi) e degli ambiti da sottoporre prioritariamente a riqualificazione paesistica. Il PS adotta misure di salvaguardia a tutela della qualità visiva del paesaggio (art. 129bis, commi 3 e 4).

Individuazione dei caratteri insediativi storici e locali. Per gli insediamenti residenziali dovranno essere evitati quelli organizzati in lottizzazioni diffuse e comunque dispersi nel territorio; nuovi insediamenti in posizione di crinale che siano visibili al di fuori degli immediati dintorni; nuove abitazioni rurali isolate che, date le caratteristiche delle coltivazioni collinari, non trovano una giustificazione produttiva.

Le previsioni residenziali del PS relative al territorio rurale costituiscono il 4% del totale e riguardano principalmente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con eccezioni per interventi localizzati all'interno degli aggregati di Betvedere e Case Pontieri, (art. 143.03.02), localizzati peraltro in altro ambito paesaggistico (37-Monte Amiata). In ambito urbano, le nuove espansioni dovranno collocarsi negli ambiti di tutela e sviluppo urbano, in adiacenza e continuità all'abitato esistente e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a ciascuna UTOE (art. 152.04).

Individuazione dei siti, aree e infrastrutture produttivi, residenziali, commerciali-direzionali e agricoli di maggiore qualità al fine di prevederne la tutela o e di criticità al fine di attribuzione di qualità architettonica aggiunta e coerenze paesaggistiche.

Il PS stabilisce le modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del Sistema funzionale degli insediamenti, di cui agli (artt. da 94 a 96 delle NTA); il Quadro conoscitivo del PS, alle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e grado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000, classifica il patrimonio edilizio del territorio rurale. Il RU elabora la disciplina di dettaglio in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica e del rapporto con il contesto urbano o rurale (art. 123.02).

Gestione sostenibile delle attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica della risorsa termale mediante il monitoraggio della quantità e qualità della risorsa idrica, un'adeguata programmazione delle strutture di servizio e di quelle ricettive finalizzato a ridurre i nuovi impegni di suolo e di orientare gli interventi verso un più elevato livello di qualità anche attraverso il recupero delle caratteristiche storiche e simboliche dei siti termali quali elementi capaci di orientare la progettazione.

Il PS prevede il rafforzamento e la valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo, attraverso il potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi (art.159 UTOE 4 Bagni San Filippo Pietrineri).

Individuazione dei tracciati viari e ferroviari esistenti che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio

Il PS assume quali invarianti strutturali i tracciati viari fondativi persistenti e modificati e la viabilità

con i contesti circostanti, al fine di prevedere diversificate forme di riuso in funzione della percezione visiva dei paesaggi e della conservazione degli elementi di arredo dei tracciati.

vicinale (art. 45).

3. VERIFICA DI COERENZA CON I PIANI COMUNALI DI SETTORE

L'unico Piano locale da verificare per la coerenza con il Piano Strutturale è il PCCA. Al momento il PCCA è stato adottato dal Consiglio Comunale.

Stante l'iter di adozione del PS, l'approfondimento del quadro conoscitivo e le valutazioni ambientali effettuate per il Piano, si è deciso di apportare alcune modifiche al PCCA adottato per aggiornarlo al PS stesso: il PCCA verrà "riadottato" nella seduta del Consiglio Comunale di adozione del PS.

Al momento il tema del rumore non rappresenta un problema sentito dalla cittadinanza e non sono necessari interventi immediati; questo ha consentito, sentito anche il settore competente della Regione Toscana, di non procedere urgentemente alla approvazione del PCCA adottato ma, come sopra detto, di aggiornare il PCCA al costituendo PS.

4. CERTIFICAZIONI AATO 6, URTAT, PAI

L'AATO 6 di Grosseto con nota prot.n°2271 del 25.07.07 ha inviato il proprio parere evidenziando che, stante la disponibilità idrica generale, il Regolamento Urbanistico verificherà le previsioni edificatorie idroesigenti con i dati relativi alla potenzialità dell'infrastruttura idrica esistente, che qualora insufficiente dovrà essere oggetto di adeguamento (vedi a tal proposito l'art.131.08.01 e 131.09.01 delle NTA).

L'URTAT di Siena con nota prot.n°269961 del 17.10.2007 ha inviato il proprio parere evidenziando che "...le indagini geologico-tecniche nel loro complesso sono considerabili rispondenti alle direttive della Regione Toscana..."

L'AUTORITA' DI BACINO di Grosseto con nota prot.n°284086 ha inviato il proprio "...parere di adeguamento del presente Piano Strutturale al PAI del Bacino Ombrone..."

5. ELENCO TAVOLE

Relazione di sintesi della Valutazione Integrata

Relazione descrittiva interpretativa

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione geologica

Relazione geologica-dati di base

Tav. G 1 (Tavv.1.2.3.4) Carta geologica 1:10.000
Tav. G 2 (Tavv.1.2.3.4) Carta litotecnica 1:10.000
Tav. G 3 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle pendenze 1:10.000
Tav. G 4 (Tavv.1.2.3.4) Carta geomorfologia 1:10.000
Tav. G 5 (Tavv.1.2.3.4) Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti 1:10.000
Tav. G 6 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle azioni sismiche 1:10.000
Tav. G 7 (Tavv.1.2.3.4) Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000
Tav. G 8 (Tavv.1.2.3.4) Carta pericolosità geologica 1:10.000
Tav. G 9 (Tavv.1.2.3.4) Carta pericolosità idraulica 1:10.000
Tav. G 10 (Tavv.1.2.3.4) Carta di adeguamento al P.A.I. 1:10.000
Tav. G 11 (Tavv.1.2.3.4) Carta della sensibilità degli acquiferi 1:10.000

Tav. QC 1 Carta della morfologia del territorio: altimetria e modello trid. 1:25.000

Tav. QC 2 (Tavv.1.2.3.4) Carta dell'uso del suolo al 1830 1:10.000

Tav. QC 3 (Tavv.1.2.3.4) Carta dell'uso del suolo al 1954 1:10.000

Tav. QC 4 (Tavv.1.2.3.4) Carta dell'uso del suolo: stato attuale 1:10.000

Tav. QC 5 Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree produttive agricole. 1:25.000

Tav. QC 6 Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree naturali. 1:25.000

Tav. QC 7 (Tavv.1.2.3.4) Emergenze del paesaggio agrario 1:10.000

Tav. QC 8 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio 1:10.000

Tav. QC 9 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio 1:10.000

Tav. QC 10 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle infrastrutture a rete 1:10.000

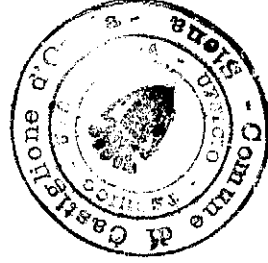
Tav. PS 1 (Tavv.1.2.3.4) Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente 1:10.000
Tav. PS 2 (Tavv.1.2.3.4) Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente 1:10.000
Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi 1:25.000
Tav. PS 4 (Tavv.1.2.3.4) Sistemi complessi, sistemi territoriali e funzionali. 1:10.000
Tav. PS 5 (Tavv.1.2.3.4) Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità. 1:10.000
Tav. PS 6 (Tavv.1.2) Disciplina strutturale del Territorio – Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE 1:5000

6. VERIFICHE SULLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale sono state sottoposte all'esame del consulente legale dell'Amministrazione Comunale, Avv. Cesarini Vincenzo di Siena, che nel mese di ottobre ha consegnato al Progettista alcune puntualizzazioni da inserire all'interno del testo, in particolare in relazione alle norme di salvaguardia comunali al fine di renderle chiare ed attuabili e diminuire il grado di interpretabilità.

Le Norme sono composte da n°181 pagine per 168 articoli.

Castiglione d'Orcia, li 05.12.2007



Il Responsabile del Procedimento
Geom. Stefano Pecci