

Comune di Castiglione d'Orcia

Piano Operativo

proposte per la copianificazione

giugno 2026

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Luca Rossi

Garante dell'informazione e della partecipazione: Giannicola Simari

Responsabile del procedimento: Stefano Pecci

Gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Mirko Frasconi e Laura Galmacci, ProGeo Engineering s.r.l., per le indagini geologiche, idrauliche e sismiche

Introduzione.....	4
Nuova struttura turistico-ricettiva in località la Poderina.....	5
Nuovo campeggio in località le Rogheta.....	13
Integrazione dell'area sportiva e servizi a Vivo d'Orcia.....	20
Integrazione delle strutture di servizio e di accoglienza all'Ermicciolo, Vivo d'Orcia.....	27
Nuova struttura turistico-ricettiva a Pietrineri.....	34
Struttura termale e nuova struttura ricettiva a Bagni San Filippo (ex Amiata marmi).....	40
Nuova area sosta camper e servizi a Bagni San Filippo.....	50
Parco termale del Fosso Bianco, Bagni San Filippo.....	58
Area di accoglienza e servizi per la Rocca a Campigliola.....	66
Nuovo parcheggio a Campiglia d'Orcia est.....	73
Nuovo parcheggio a Campiglia d'Orcia ovest.....	79
Nuovo parcheggio a Bagni San Filippo.....	84
Nuova Caserma dei Carabinieri a Castiglione d'Orcia.....	91

Introduzione

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di formazione del primo Piano Operativo del Comune di Castiglione d'Orcia a supporto della richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione a sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. L'Avvio del procedimento per il nuovo strumento è stato approvato con D.C.C. 38 del 31/05/2021.

La procedura di copianificazione è stata svolta già in sede di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Quirico d'Orcia e Castiglione d'Orcia; le proposte di trasformazione esterne al TU che hanno avuto parere favorevole in copianificazione per il PSI e che si intende portare avanti per il primo Piano Operativo sono:

- area 05 – la Poderina – nuova struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero
- area 06 – le Rogheta – nuova struttura turistico ricettiva di tipo campeggio
- area 08 – campo sportivo a Vivo d'Orcia – valorizzazione dell'area sportiva e servizi
- area 09 – ex Amiata marmi a Bagni San Filippo – nuova struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero e attrezzature termali
- area 10 – Bagni San Filippo – nuova area sosta camper e servizi
- area 11 – Ermicciolo, Vivo d'Orcia – integrazione delle strutture di servizio e di accoglienza
- area 12 – Ermicciolo, Vivo d'Orcia – integrazione degli spazi di parcheggio.

A tali proposte si aggiungono alcuni ulteriori progetti di rilevante interesse collettivo e di iniziativa pubblica:

- Campiglia d'Orcia – nuovo parcheggio est
- Campiglia d'Orcia – nuovo parcheggio ovest
- Campigliola – area di accoglienza e servizi per la Rocca
- Bagni San Filippo – nuovo parcheggio
- Fosso Bianco, Bagni San Filippo – nuova area attrezzata (parco termale)
- Castiglione d'Orcia – nuova Caserma dei Carabinieri.

Si introduce infine la proposta per un intervento con destinazione turistico ricettiva a Pietrineri, collegato all'operazione di riqualificazione dell'area ex Amiata marmi.

Nuova struttura turistico-ricettiva in località la Poderina



Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva riqualificando uno stabilimento produttivo da tempo dismesso, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo intervento tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo di sviluppo di un sistema turistico sostenibile definito per l'UTOE 2 Le colline morbide del fiume Orcia e più in particolare alla conversione di strutture edilizie sottoutilizzate in attività di accoglienza (obiettivo 2.3.2c).

La previsione di fatto non comporta nuovo consumo di suolo in quanto l'area è già stata sottratta all'uso agricolo.

Soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato potrebbero essere valutate ma in questo caso è da ritenersi comunque preferibile la riconversione dell'insediamento produttivo inutilizzato, che permette anche di bonificare e riqualificare un contesto ad oggi in condizioni di abbandono e di degrado.

Stato attuale

L'area si colloca a nord del centro abitato di Castiglione d'Orcia in un ambito agricolo incolto in prossimità del confine comunale lungo il fiume Orcia e il torrente Onzola.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 10.850 mq.

Si tratta di un terreno pianeggiante, occupato da alcuni capannoni costruiti nei primi anni '70 originariamente destinati ad attività produttiva (lavorazione materie plastiche) ma ormai dismessi da molto tempo.

I fabbricati consistono in quattro moduli costituiti da semplici strutture in cemento armato con tamponamento in blocchi e copertura voltata ad arco ribassato, con tipica tipologia industriale, privi di valore architettonico o storico documentale; i volumi sono ad un unico livello, con altezza interna massima di 7, 22 metri, e occupano una Superficie Coperta di circa 2.610 mq. (il progetto originario prevedeva per ogni modulo una Superficie Coperta di 644,8 mq.), esclusi manufatti secondari e tettoie di modesta entità.



foto dello stabilimento: rilievo 2001



foto dello stabilimento: stato attuale

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'insediamento è disciplinato da una scheda che conferma la destinazione produttiva/artigianale e l'assetto esistente, in considerazione della mancanza di studi idraulici specifici atti a superare la classificazione di pericolosità idraulica elevata attribuita all'area; eventuali interventi di ristrutturazione sono in ogni caso subordinati alla contestuale messa in atto di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da sottoporre al parere della Commissione comunale per il paesaggio, indirizzate alla riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento in relazione alla pubblica viabilità.



vista della strada di accesso provenendo dalla S.R. 2



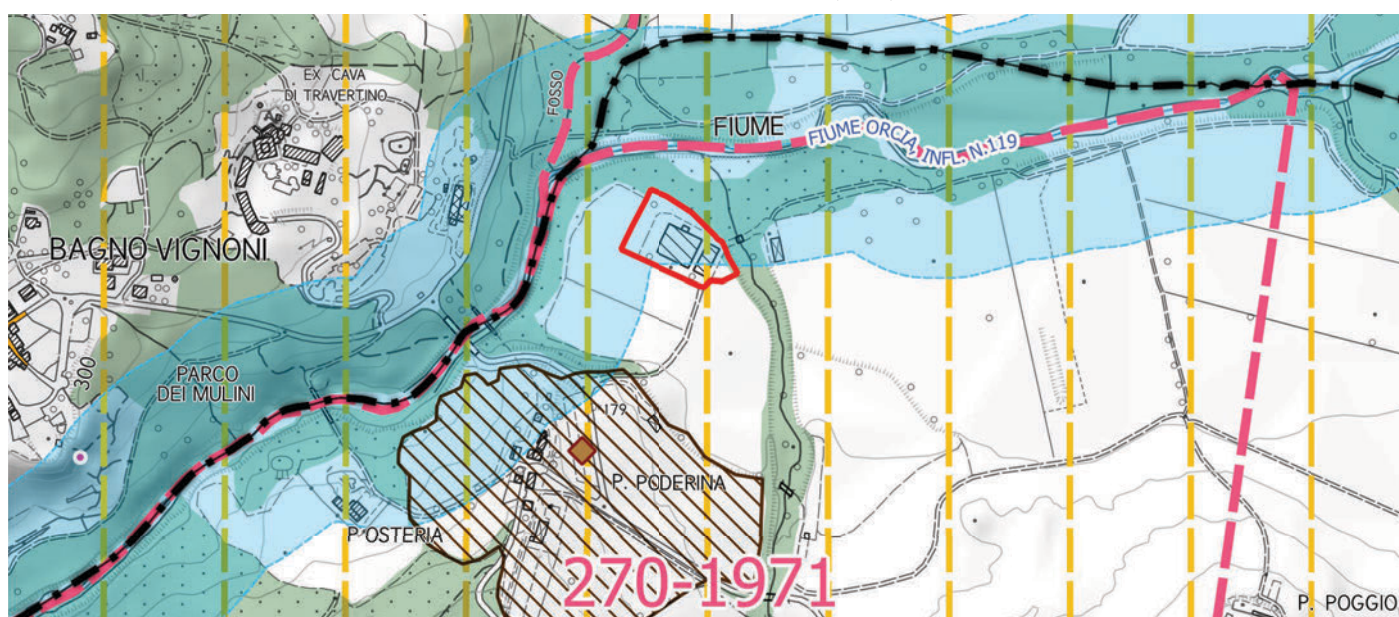
vista della strada dallo stabilimento; guado sul torrente Onzola nelle vicinanze dello stabilimento

In realtà lo stabilimento non risulta solo parzialmente visibile dalla viabilità pubblica (S.R. 2 Cassia) dalla quale si diparte la strada di accesso e dagli itinerari e dagli insediamenti circostanti, compreso l'abitato del capoluogo, vista la posizione discosta dal tracciato principale e la presenza della vegetazione arborea e arbustiva sviluppata intorno ai fabbricati che li scherma con il fogliame per buona parte dell'anno. Una fascia vegetazionale più consistente costituisce il margine verso i corsi d'acqua – fiume Orcia e torrente Onzola –, legata all'ambiente ripariale.

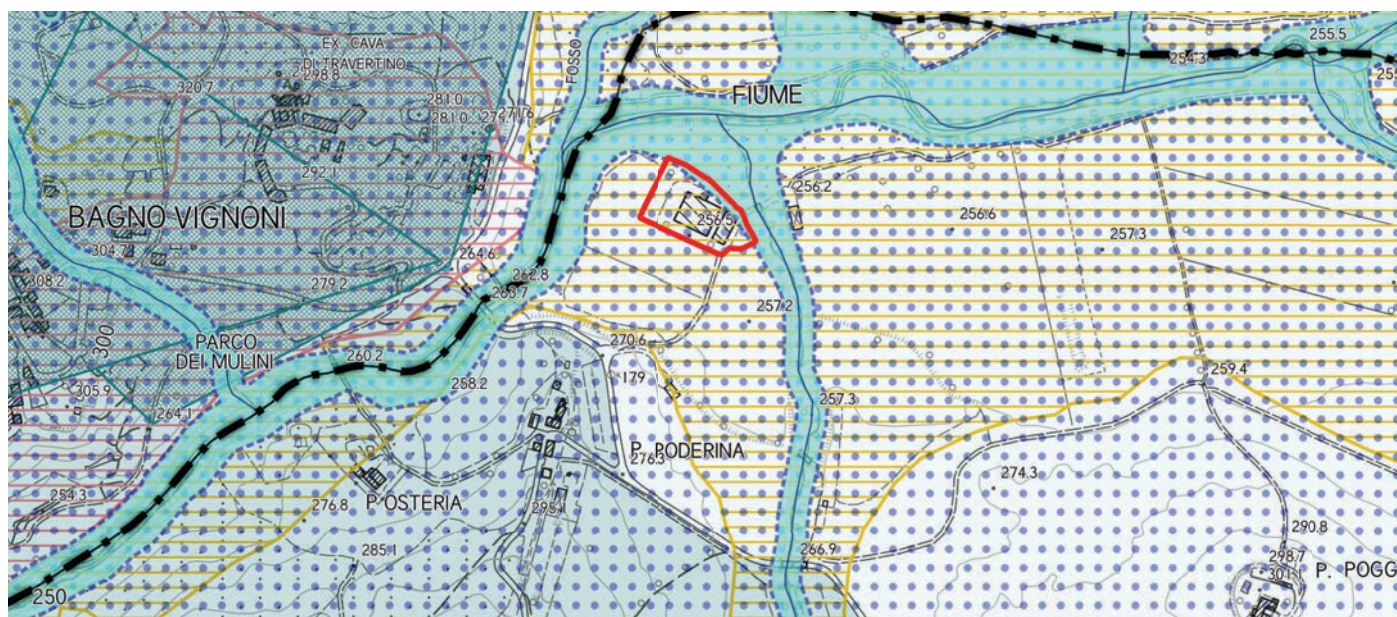
Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Centro abitato e zona circostante del comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M.22/02/1971 G.U. 270 del 1971.

È inoltre interessato quasi interamente dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque), riferito al fiume Orcia, e dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta in parti marginali classificata come boscata. La previsione ricade inoltre all'interno della ZSC-ZPS "Crete dell'Orcia e del Formone" ed è pertanto soggetta a Valutazione di Incidenza, nonché nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

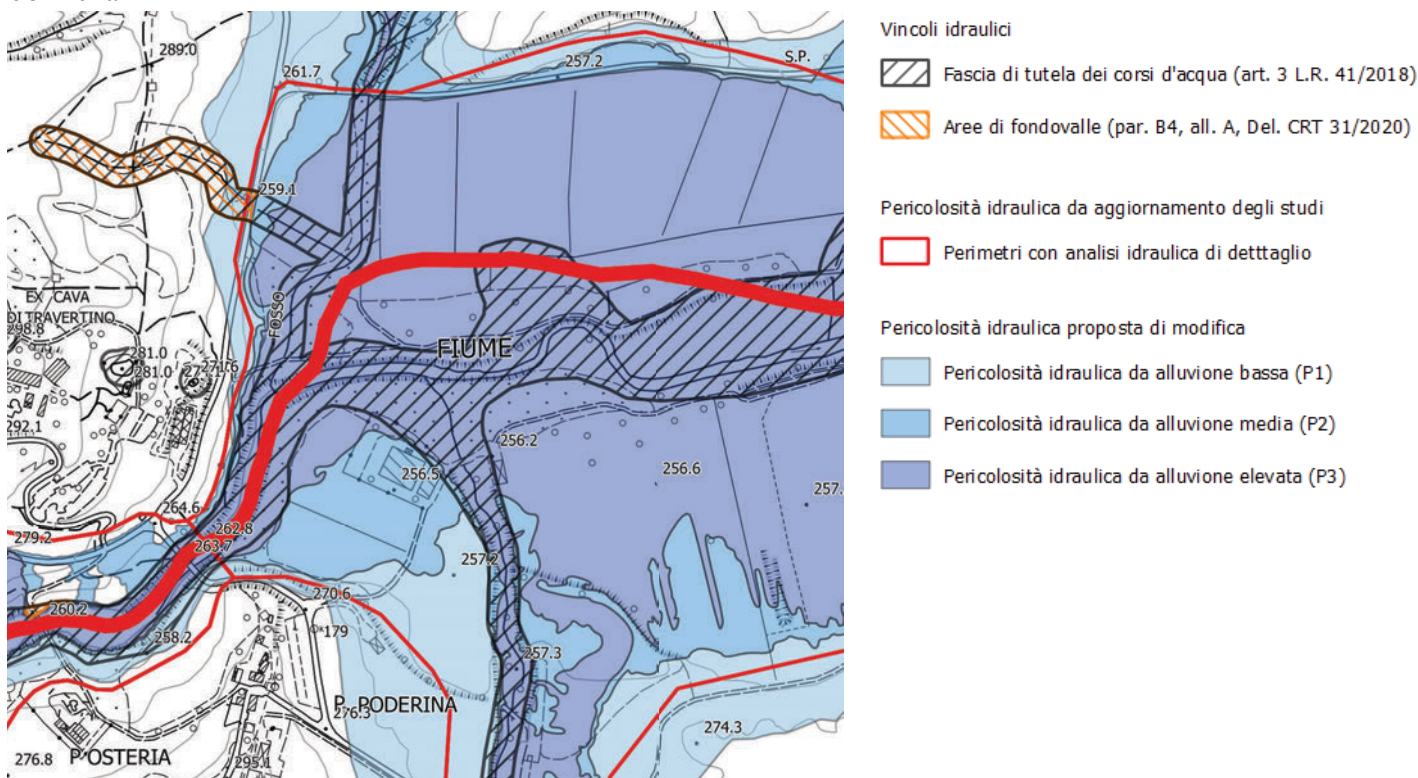


estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

L'area rientra nelle aree di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto precedente) e nelle aree sensibili di classe 2 (retino a righe gialle nell'estratto precedente), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.

L'area più vicina al fiume Orcia e al torrente Onzola risulta marginalmente interessata dalla fascia di tutela dei corsi d'acqua individuata ai sensi della L.R. 41/2018.

Dal punto di vista del rischio idraulico l'area è stata oggetto di uno specifico studio idrologico e modellazione idraulica riferiti al tratto del fiume Orcia e del torrente Onzola, che ha permesso di ridefinire la classificazione di pericolosità idraulica nella zona (P2 e P3); tale studio è stato recepito dal Piano Strutturale Intercomunale, in fase di approvazione definitiva.



estratto dalla tavola STR.ID.1 Vincoli idraulici e pericolosità da alluvioni - proposta di modifica del PSI controdedotto

Dal punto di vista della pericolosità geologica l'area ricade in classe media (G.2).

Proposta di intervento

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento con realizzazione di nuovi volumi a destinazione turistico ricettiva (tipologia alberghiera) per una Superficie Edificabile massima di 1.800 mq., su uno o due livelli (altezza massima di 7 ml.).

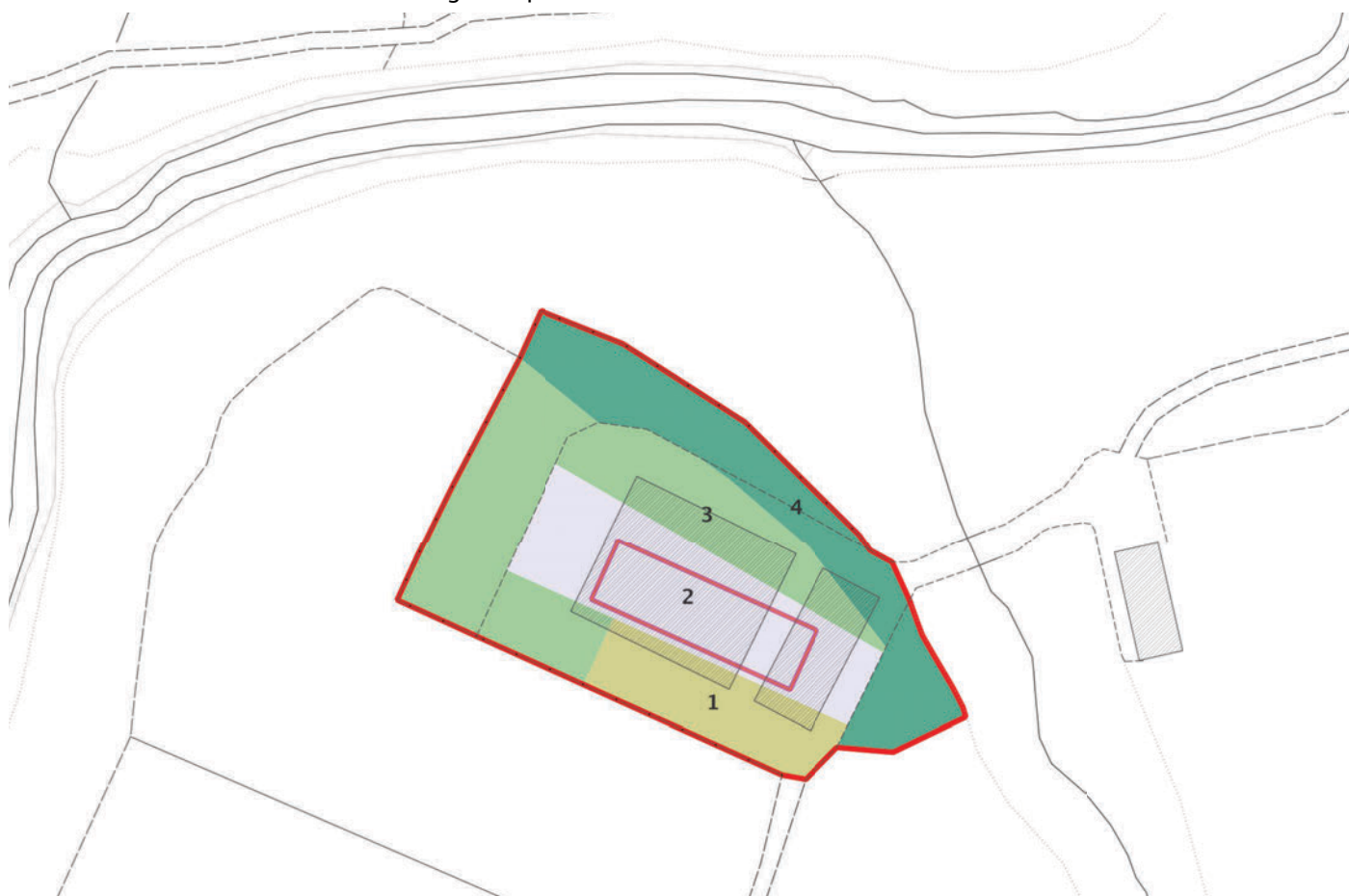
L'attivazione dell'intervento sarà subordinata alla preventiva bonifica ambientale del sito e all'eventuale messa in opera di sistemazioni idrauliche che si rendano necessarie per la difesa dal rischio.

Saranno tutelate eventuali alberature di pregio all'interno dell'area e l'intervento non interferirà con la fascia di verde ripariale e più in generale con l'ambito di pertinenza fluviale lungo il fiume Orcia e il torrente Onzola.

Sarà mantenuta la presenza di alberature/arbusti di margine, quali elementi di filtro e ambientazione; i parcheggi saranno equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione, con pavimentazione permeabile o semipermeabile.

L'impianto progettuale privilegerà l'individuazione di spazi naturali e rinaturalizzati verso l'ambiente fluviale, collocando le aree di uso carrabile sul fronte opposto, immediatamente a ridosso dell'ingresso alla struttura, anche per creare ambiti verdi di pertinenza il più ampi possibile, contenendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo.

L'intervento sarà soggetto alla sottoscrizione di una convenzione nella quale saranno stabilite le opere da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale.



schema di riferimento:

1 · parcheggio

2 · area destinata all'edificazione con ipotesi di ingombro a terra

3 · spazi verdi di pertinenza

4 · fascia verde legata all'ambito fluviale

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Come già evidenziato nelle conclusioni della Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI, per la coerenza dell'intervento, visto che il complesso edilizio dismesso si trova all'interno del contesto fluviale del fiume Orcia è necessario tutelare l'integrità degli importanti valori eco-sistemici presenti attraverso:

- la salvaguardia dell'integrità dell'ecosistema fluviale del fiume Orcia e la non compromissione della vegetazione ripariale; (obiettivo 2.a.3 prescrizione 2.c.2 D.M. 270/1971; Direttiva 5.1 Scheda di Ambito n.17)
- la tutela dell'integrità percettiva del fiume Orcia e del rapporto con il paesaggio circostante dalla realizzazione di interventi e opere significative in grado di comportare effetti negativi sull'ecosistema fluviale (obiettivo 4.a.3 direttiva 4.d.2 prescrizione 2.c.2 D.M. 270/1971)
- il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato (obiettivo 3.a.9 direttiva 3.b.11 prescrizione 3.c.8 D.M. 270/1971),

fermo restando il recepimento degli obiettivi, direttive e prescrizioni relative al vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 – D.M. 270/1971 “Centro abitato e zona circostante del comune di Castiglione d'Orcia” – e degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR relative al vincolo ai sensi dell'art. 142. c.1, lett. c) del D.lgs 42/2004; pertanto, all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dal corso d'acqua, l'intervento potrà configurarsi esclusivamente quale riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

La stessa Conferenza ha altresì ritenuto che, al fine di rendere sostenibili le nuove funzioni ed il relativo carico urbanistico, siano previste una serie di opere di compensazione, mitigazione e di recupero del degrado ambientale esistente, volte a potenziare l'interesse pubblico dell'intervento, quali:

- vincolare gli interventi di recupero e trasformazione alla preventiva bonifica di tutta l'area produttiva dismessa;
- vincolare gli interventi di recupero e trasformazione alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dal fiume Orcia (arginature, sistemazioni ecc.);
- elaborare progetti di riqualificazione o conservazione degli assetti del paesaggio agrario, boscato e fluviale tipico dei luoghi programmi finalizzati alla tutela delle formazioni vegetali autoctone, dei corridoi ecologici fluviali e al mantenimento e potenziamento dell'attività agricola nell'ambito territoriale.

Conseguentemente le condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI sono le seguenti:

1. assoggettare la trasformazione alla preliminare bonifica ambientale dell'area;
2. indirizzare la progettazione dell'intervento limitando al massimo il consumo di suolo e in stretta relazione alle infrastrutture viarie esistenti e alla loro riqualificazione;
3. perseguire l'integrazione paesaggistica dell'intervento in coerenza all'ambito pianeggiante in cui si colloca al fine di tutelarne le visuali;
4. indirizzare la progettazione a rispettare, in particolare, le prescrizioni del PIT-PPR in relazione al vincolo denominato "Centro abitato e zona circostante del comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M.22/02/1971 G.U. 270 del 1971 in riferimento al paragrafo 2.2.1;
 - a. salvaguardare l'integrità dell'ecosistema fluviale del fiume Orcia e la non compromissione della vegetazione ripariale (obiettivo 2.a.3 prescrizione 2.c.2; Direttiva 5.1 Scheda di Ambito n. 17 paragrafo 2.2.2)
 - b. tutelare l'integrità percettiva del fiume Orcia e del rapporto con il paesaggio circostante dalla realizzazione di interventi e opere significative in grado di comportare effetti negativi sull'ecosistema fluviale (obiettivo 4.a.3, direttiva 4.d.2, prescrizione 2.c.2)
 - c. mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato (obiettivo 3.a.9 direttiva 3.b.11 prescrizione 3.c.8)
5. sottoporre la previsione alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA) ai sensi degli artt. 87 e 88 della L.R. 30/2015 al fine di esaminare le possibili incidenze sul sito Rete Natura 2000 – Zone Speciali di conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciali Coincidenti (ZSC – ZPS) Crete dell'Orcia e del Formone (art. 3 del DPR 357/1997);
6. indirizzare la progettazione a rispettare le prescrizioni volte alla tutela del vincolo ex art. 142 D.lgs 42/04 c. 1 lett. c) "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche";
7. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.3 – Disciplina delle aree sensibili di classe 2;
8. elaborare proposte di compensazione, mitigazione e di recupero del degrado ambientale esistente, volte a potenziare l'interesse pubblico dell'intervento, come ad esempio:
 - a. vincolare gli interventi di recupero e trasformazione alla preventiva bonifica di tutta l'area produttiva dismessa;
 - b. vincolare gli interventi di recupero e trasformazione alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dal fiume Orcia (arginature, sistemazioni ecc.);
9. elaborare progetti di riqualificazione o conservazione degli assetti del paesaggio agrario, boscato e fluviale tipico dei luoghi, programmi finalizzati alla tutela delle formazioni vegetali autoctone, dei corridoi ecologici fluviali e al mantenimento e potenziamento dell'attività agricola nell'ambito territoriale.

Devono inoltre essere recepite le prescrizioni del Decreto VincA:

- sviluppare adeguate valutazioni ambientali della previsione nel suo complesso sulla risorsa idrica, in termini di prelievi idrici e reflui prodotti, con specifica analisi dei possibili effetti;
- prevedere la bonifica dell'area e la destinazione alla riqualificazione fluviale con finalità coerenti con gli obiettivi di conservazione del sito;
- valutare anche la possibilità di recuperare le volumetrie in area esterna alle pertinenze fluviali in considerazione degli obiettivi di conservazione stessi.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate, e migliorativo in considerazione della riqualificazione anche ambientale di un insediamento in condizioni di abbandono e di degrado, incongruente rispetto al contesto rurale e naturalistico.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto contenuto. L'aspetto più delicato è senz'altro quello relativo allo smaltimento e alla depurazione dei reflui: dovrà infatti essere predisposto un impianto di trattamento autonomo, non essendo l'area servita dalla rete fognaria pubblica, mentre sarà verificata la possibilità di collegamento alla rete acquedottistica pubblica. Il numero di abitanti equivalenti ipotizzabile è di $50 \div 55$ persone, applicando il parametro di 35 mq di SE per a.e.

Non si stimano specifici effetti dal punto di vista sociale, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/conflitto con altre attività già insediate sul territorio.

Nuovo campeggio in località le Rogheta



Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva di tipo campeggio, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo intervento tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo di contrasto all'abbandono delle attività agricole definito per l'UTOE 5 Le colline aspre di Vivo, Campiglia e Bagni San Filippo e più in particolare alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale per la realizzazione delle attività agrituristiche, escluse quelle di cui all'art. 2, c. 2, lett. b) della L.R. 30/2003 nelle riserve nazionali o regionali con le loro aree contigue (obiettivo 5.4.2a).

Soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato sono difficilmente valutabili in considerazione della tipologia ricettiva prevista.

Stato attuale

L'area si colloca a nord del centro abitato di Campiglia d'Orcia in un ambito rurale caratterizzato prevalentemente da aree incolte e coltivate ad olivo contornate dal bosco che definisce il limite con le colture a seminativo lungo un versante collinare che digrada verso il fiume Orcia. È raggiungibile tramite una strada secondaria, non asfaltata.

Nell'area ci sono alcune piante di olivo e alberature rade di margine al bosco, che definiscono radure e ampi spazi liberi sotto e tra gli alberi.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 7.500 mq.

All'interno dell'area si trova un fabbricato ex rurale, attualmente a destinazione residenziale, su due livelli, di cui uno seminterrato.

L'area di intervento ricade tra gli ambiti con ruolo molto alto della visibilità individuati dal PSI ma le opere previste non presuppongono una alterazione del contesto come attualmente percepibile, anche per la presenza delle alberature all'interno del perimetro di intervento e nei terreni circostanti.



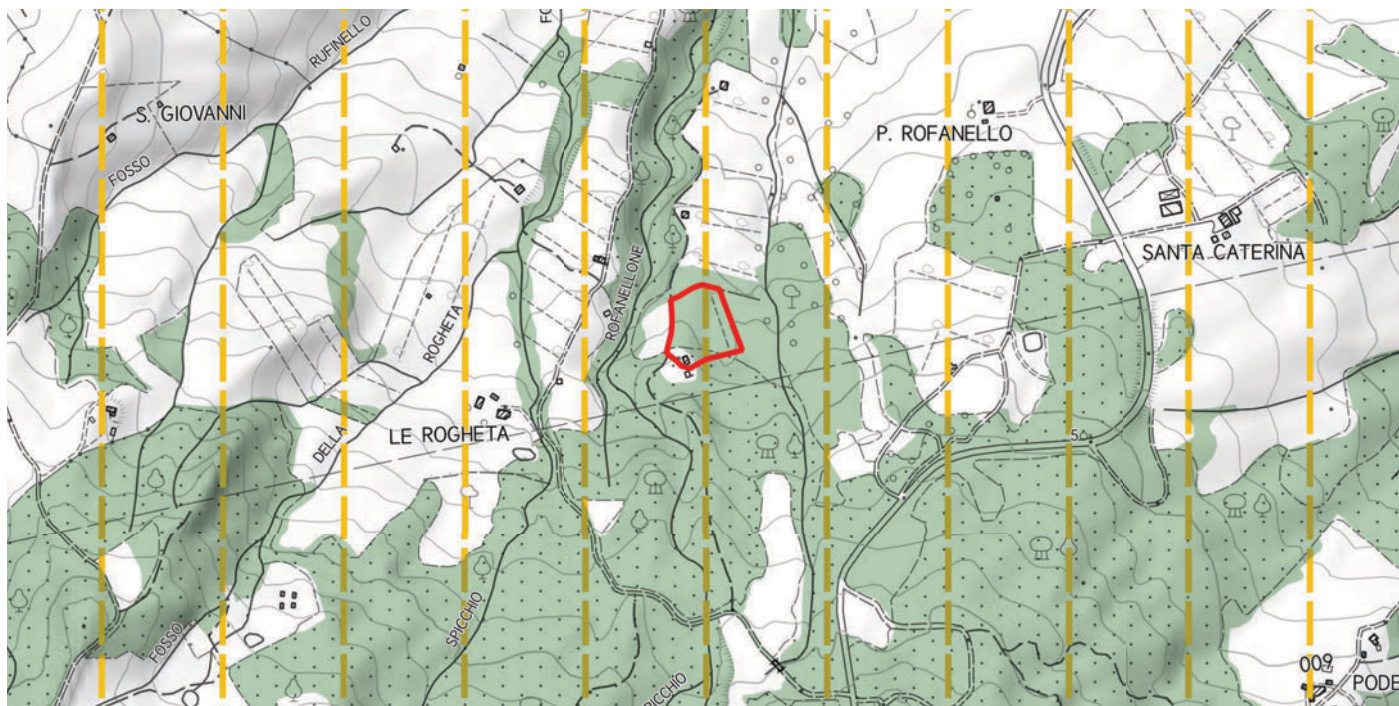
Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area è classificata in parte, a sud, come Zona a prevalente naturalità, e in parte come Zona a esclusiva funzione agricola, principalmente qualificata come Area produttiva agricola di valore paesistico, ad eccezione dell'edificio e relativa pertinenza.

Vincoli e tutele

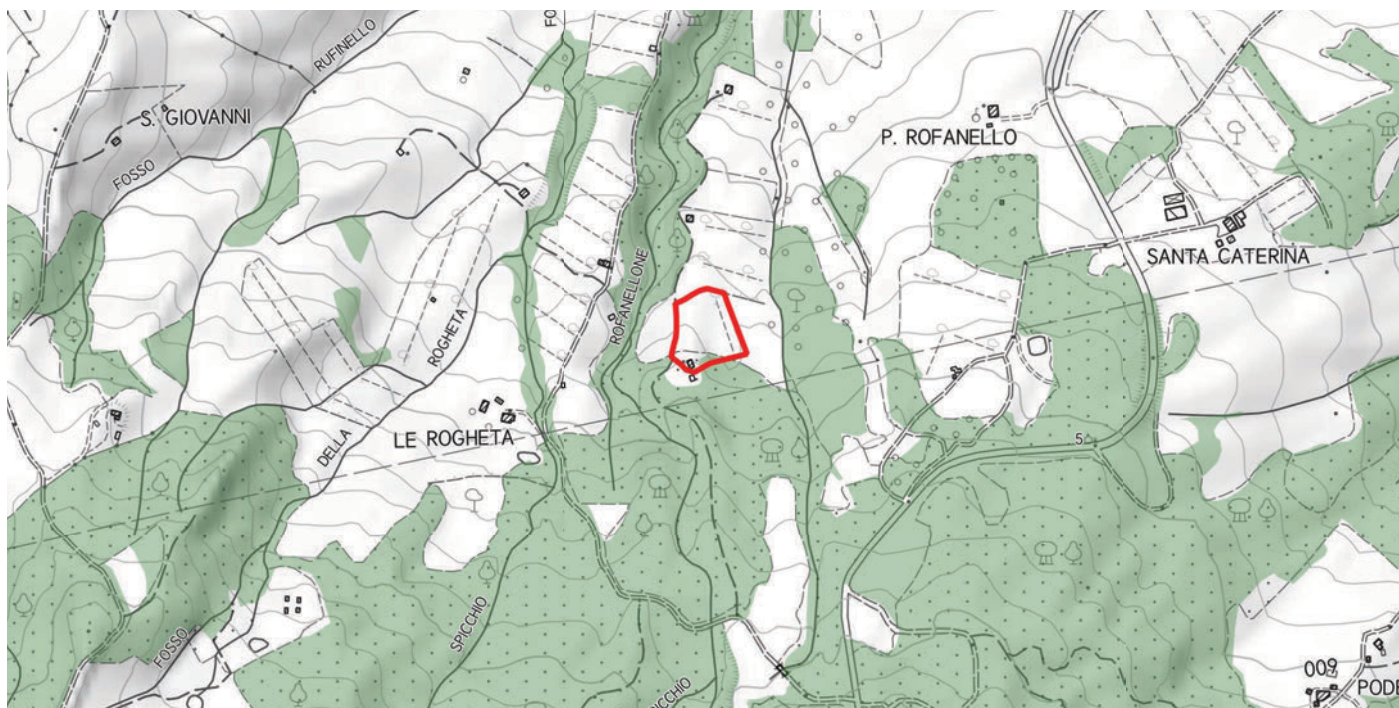
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta quasi totalmente classificata come boscata ma in sede di validazione delle perimetrazioni dei vincoli ex

art. 142 del Codice, nell'ambito della Conferenza paesaggistica per la conformazione del PSI, attualmente in corso, è stata proposta l'esclusione dell'area in quanto non presenta le caratteristiche proprie del bosco.

La previsione ricade inoltre nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone - Val d'Orcia.

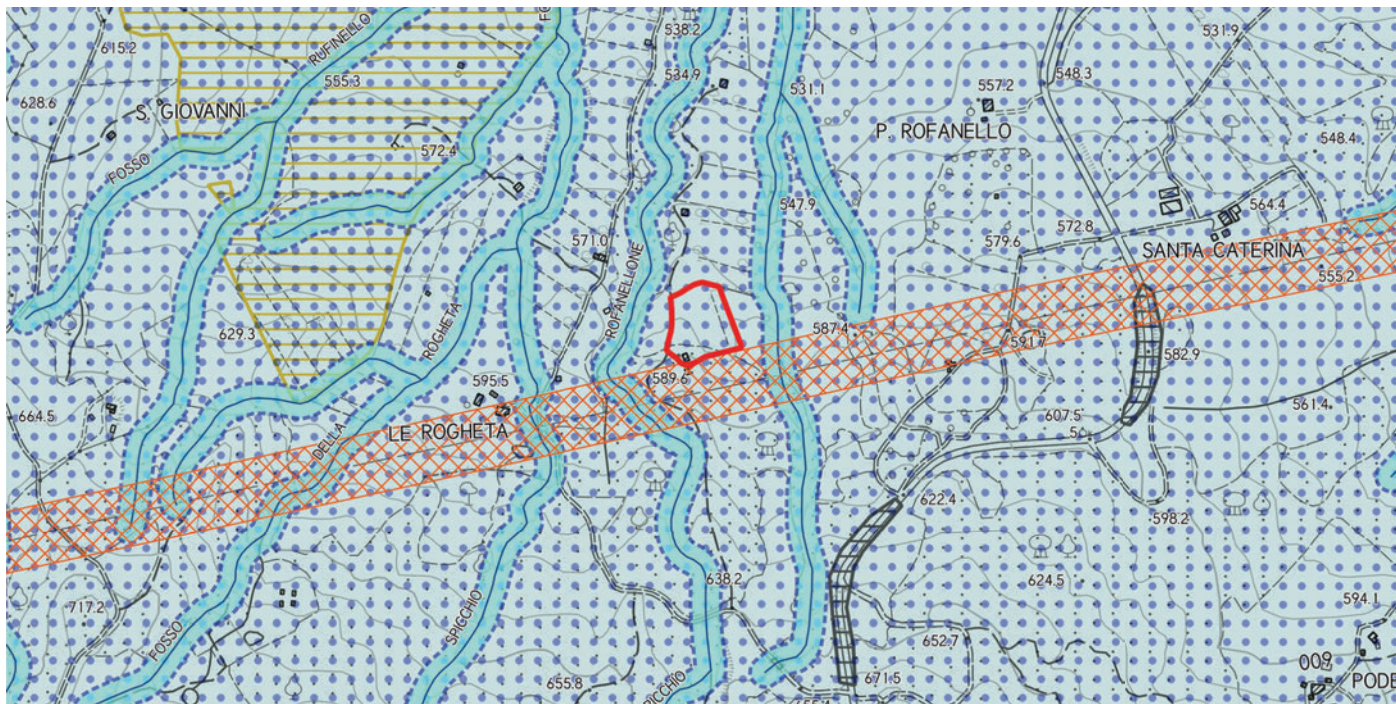


estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato



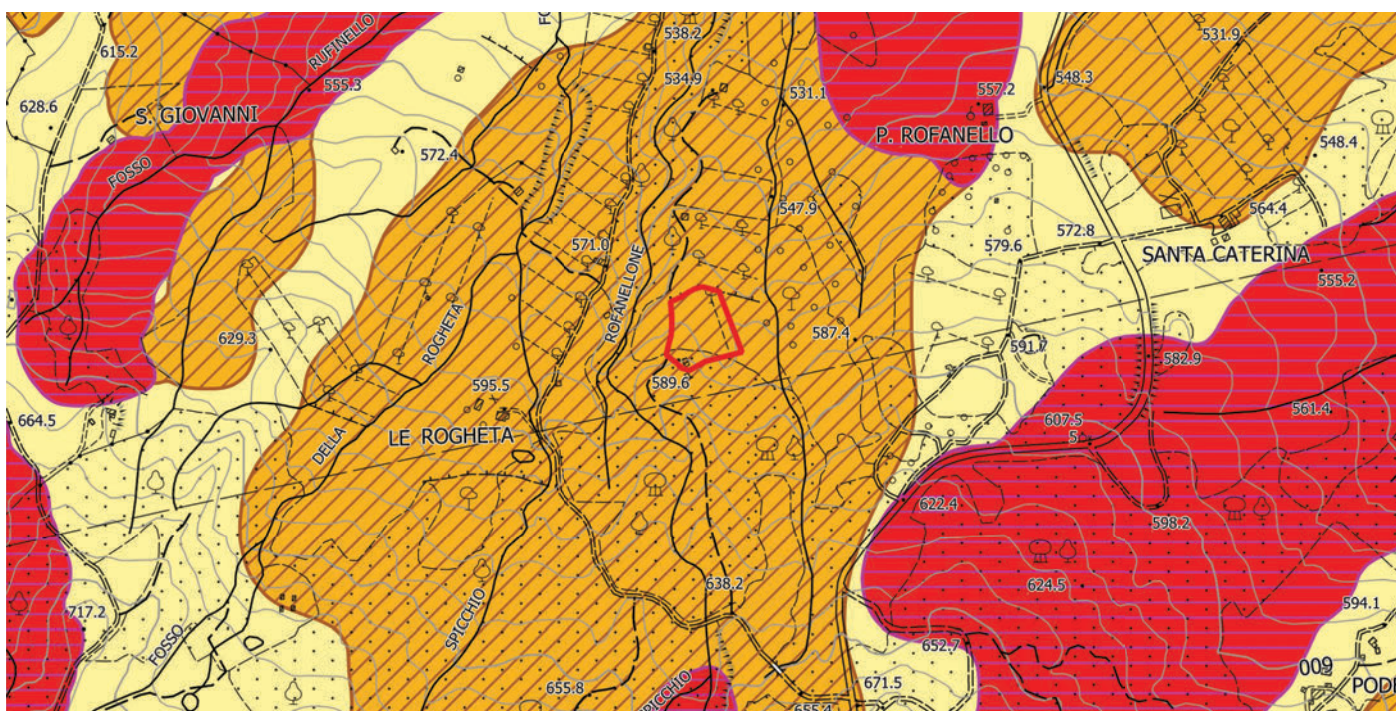
riperimetrazione del vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) proposta dal PSI

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra anche nelle aree di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.
Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe elevata (G.3).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Infine nelle vicinanze si rileva la presenza di un elettrodotto ad alta tensione che determina una fascia di rispetto la quale, per una porzione del tutto marginale, intercetta l'ambito di intervento.

Proposta di intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un campeggio, finalizzato esclusivamente alla installazione temporanea di tende, attrezzando opportunamente gli spazi aperti nelle radure e tra gli alberi.

Il numero massimo di piazzole sarà pari a 10, per una capienza di 40 persone; la superficie di ciascuna piazzola non potrà superare 60 mq.

Saranno tutelate eventuali alberature di pregio presenti all'interno dell'area e salvaguardate integralmente le aree boscate, disponendo piazzole, percorsi e manufatti di supporto nelle parti non alberate e nelle radure.

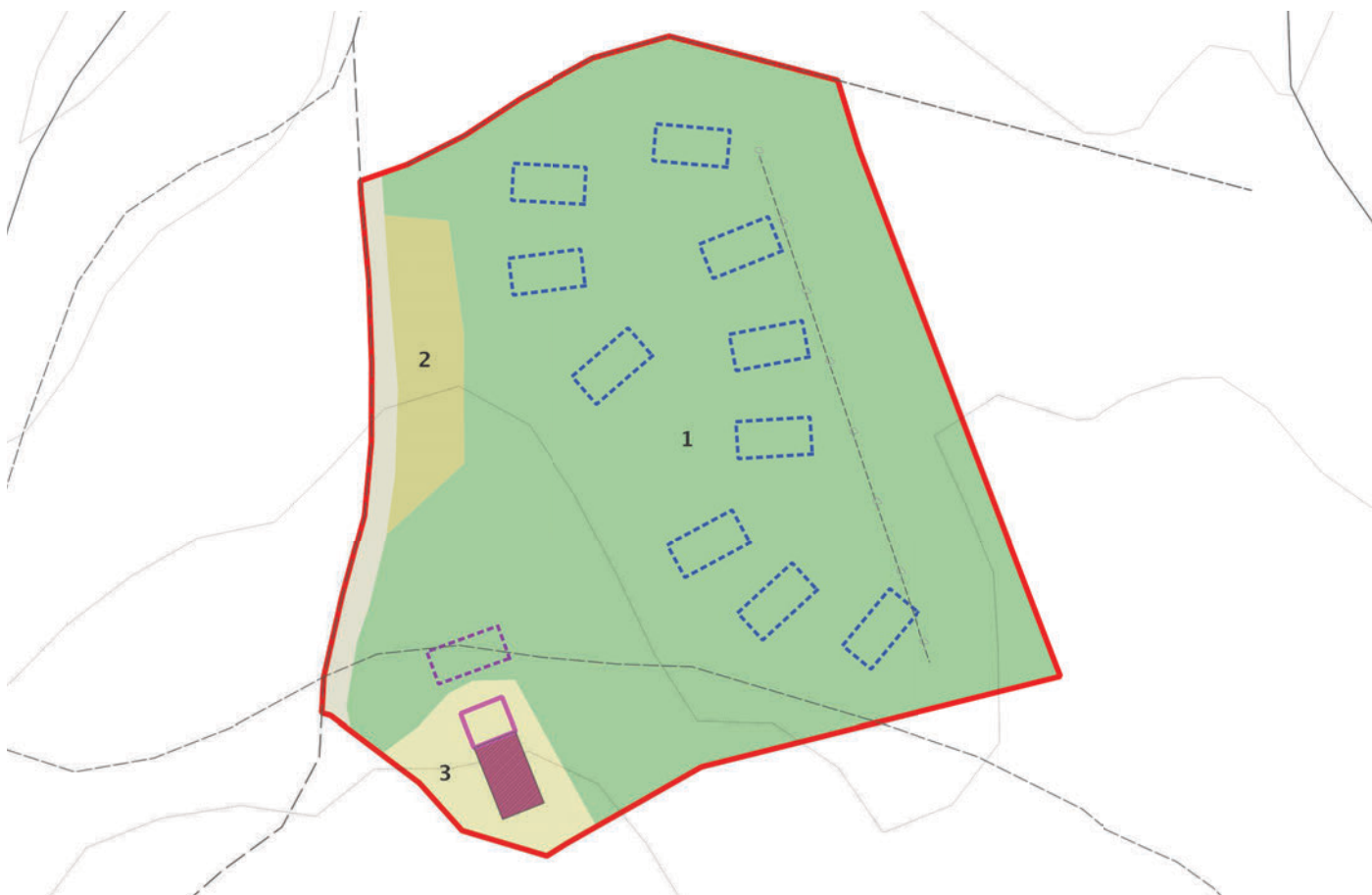
I locali di supporto al campeggio saranno reperiti principalmente attraverso l'utilizzo dell'edificio presente all'interno dell'area; potrà essere ammessa la realizzazione di un nuovo volume in ampliamento, per una Superficie Edificabile massima di 20 mq., con altezza massima non superiore a quella esistente, anche seminterrato nel caso l'attuale morfologia lo renda possibile, senza comportare significativi rimodellamenti del suolo.

Un'eventuale piscina scoperta – di superficie non superiore a 50 mq. – sarà localizzata in prossimità dell'edificio, sfruttando i dislivelli esistenti in modo da risultare di minimo impatto e riproponendo i terrazzamenti in pietra già presenti nell'area.

Anche nelle sistemazioni esterne e nella predisposizione delle piazzole saranno evitati i movimenti di terra fatti salvi minimi livellamenti e regolarizzazioni del suolo che non alterino la percezione dei luoghi.

Non sarà ammessa la realizzazione di nuova viabilità per l'accesso alla nuova attrezzatura, mentre in prossimità del campeggio saranno consentite minime opere per l'adeguamento della strada secondaria esistente, mantenendone in ogni caso la caratterizzazione rurale.

I percorsi pedonali e carrabili di distribuzione interna avranno pavimentazione permeabile. Anche gli spazi per la sosta carrabile, da collocare in prossimità della viabilità di accesso, avranno pavimentazione permeabile e potranno essere equipaggiati con pergole ombreggianti. Non sarà in generale consentita l'introduzione di superfici impermeabilizzate, salvo eventuali marciapiedi in corrispondenza del nuovo volume in ampliamento.



schema indicativo:

1 · ambito per la realizzazione delle piazzole (rappresentate con linea tratteggiata) blu

2 · area attrezzata con parcheggio

L'intervento sarà soggetto alla sottoscrizione di una convenzione nella quale saranno stabilite le opere da realizzare, finalizzate alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene ai percorsi e alla viabilità di uso pubblico, che nel tratto a servizio dell'attività dovrà essere mantenuta a cura del gestore.

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

La Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI ha evidenziato come, in contesti di elevato valore paesaggistico come quello considerato, la possibilità di realizzazione di un nuovo campeggio può concretizzarsi solamente nei casi in cui questo risulti correlato al potenziamento o recupero di un struttura turistico-ricettiva esistente oppure ad interventi che concorrono alla riqualificazione del sistema territoriale nel suo insieme, ed al recupero dell'eventuale degrado ambientale, e pertanto vincolati al preventivo recupero degli edifici esistenti e dei relativi poderi, integrati con progetti di mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola nel territorio.

Per superare le criticità paventate quindi la previsione dovrà:

- essere inquadrata nel contesto agrario di riferimento attraverso la realizzazione di un campeggio a “basso profilo ed impatto ambientale” tipo agricampeggio, più sostenibile rispetto ad un tradizionale campeggio, con la riduzione della dimensione proposta che dovrà essere rapportata alla consistenza dell'edificato esistente;
- vietare la realizzazione di bungalow, casette, aree camper o simili;
- imitare la dispersione insediativa nel paesaggio agrario localizzando le ipotetiche aree di trasformazione in prossimità dei poderi rurali esistenti;
- per le aree interessate dal vincolo art. 142. c. 1, lett. g, D.lgs 42/2004 – “I territori coperti da foreste e da boschi” recepire e declinare all'interno del PSI gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- elaborare una serie di interventi di compensazione e mitigazione degli effetti indotti sul territorio finalizzati a dotare l'intervento di una ricaduta pubblica che possa concorrere alla riqualificazione e mantenimento dell'infrastruttura rurale agricola come ad esempio:
 - subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento;
 - promuovere progetti e politiche agroambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata;
 - migliorare ed incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche;
 - corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale).

Tali indicazioni sono recepite conseguentemente nelle condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI:

1. indirizzare la progettazione dell'intervento in coerenza all'uso del suolo limitando al massimo il consumo di suolo;
2. perseguire l'integrazione paesaggistica dell'intervento in coerenza alle morfologie dei versanti collinari in cui si colloca al fine di tutelarne le visuali;
3. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.6 – I corpi idrici termali del PTCP;
4. indirizzare la progettazione dell'intervento al mantenimento della permeabilità dei terreni delle strutture viarie e del parcheggio;
5. inquadrare la trasformazione nel contesto agrario di riferimento attraverso la realizzazione di un campeggio a “basso profilo ed impatto ambientale” tipo agricampeggio, più sostenibile rispetto ad un tradizionale campeggio;
6. vietare la realizzazione di bungalow, casette, aree camper o simili;

7. limitare la dispersione insediativa nel paesaggio agrario localizzando le ipotetiche aree di trasformazione in prossimità dei poderi rurali esistenti;
8. per le aree interessate dal vincolo art.142. c. 1, lett. g, D.lgs 42/2004 (territori coperti da foreste e da boschi) rispettare la Disciplina del territorio STR.5, art. 29;
9. elaborare una serie di interventi di compensazione e mitigazione degli effetti indotti sul territorio finalizzati a dotare l'intervento di una ricaduta pubblica che possa concorrere alla riqualificazione e mantenimento dell'infrastruttura rurale agricola come ad esempio:
 - a. subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento;
 - b. promuovere progetti e politiche agroambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata;
 - c. corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale).

Devono inoltre essere recepite le prescrizioni del Decreto VinCA:

- prevedere sistemi depurativi ad alta efficienza, commisurati all'effettivo dimensionamento, al fine di non avere effetti sulla qualità delle acque del reticolo idraulico della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone e tutelare il corridoio ecologico fluviale di collegamento.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto contenuto, considerando il numero limitato di piazzole e dunque di persone che potranno soggiornare nell'area.

Lo smaltimento dei reflui sarà garantito predisponendo un impianto di trattamento autonomo, non essendo l'area servita dalla rete fognaria pubblica. L'approvvigionamento idrico sarà assicurato dal collegamento esistente all'acquedotto.

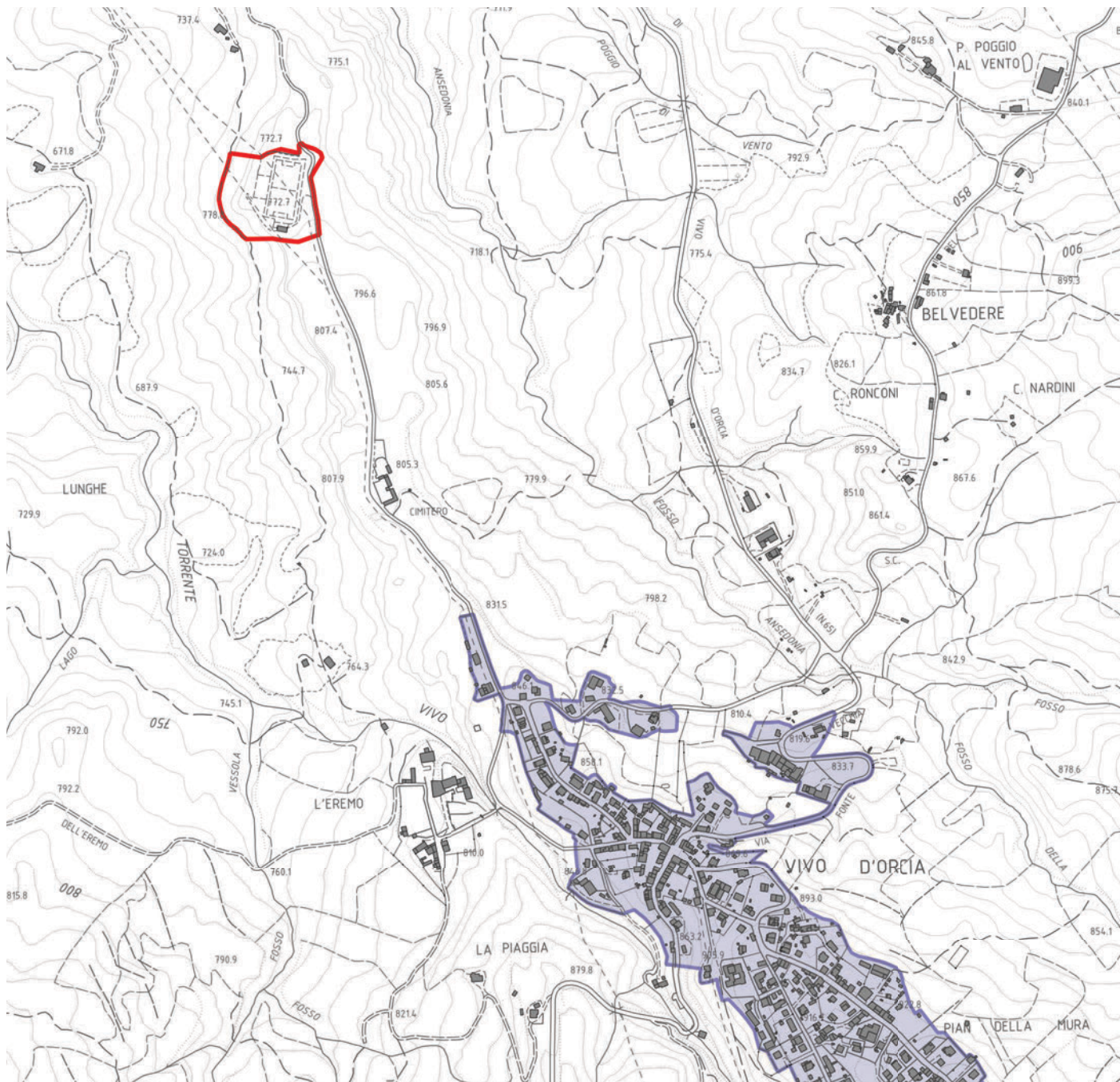
Non si stimano effetti dal punto di vista sociale, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/conflitto con altre attività già insediate sul territorio.

Integrazione dell'area sportiva e servizi a Vivo d'Orcia



Il progetto prevede la valorizzazione dell'area sportiva attraverso la differenziazione delle attività e dei servizi, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo progetto tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo di sviluppo di un sistema turistico sostenibile definito per l'UTOE 5 Le colline aspre di Vivo, Campiglia e Bagni San Filippo e più in particolare all'integrazione delle offerte riferite alle diverse modalità di fruizione turistica, anche con la previsione di nuove aree sosta camper che diano risposta alla necessità di meglio organizzare questa opportunità, e qualificare in modo più riconoscibile l'offerta di visita delle mete locali, individuando itinerari integrati e/o tematici inquadrati anche nel generale contesto territoriale della Val d'Orcia. (obiettivo 5.3.2c).

Soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Vivo d'Orcia (evidenziato nell'immagine seguente) potrebbero essere valutate esclusivamente per l'eventuale localizzazione della sola area sosta camper; in questo caso è da ritenersi comunque preferibile il migliore utilizzo di spazi esistenti con la riorganizzazione dell'area per attrezzature pubbliche.



L'area si colloca a nord di Vivo d'Orcia lungo una delle strade di accesso al paese ma comunque piuttosto distante dal centro abitato. L'area, caratterizzata dalla presenza di un campo da calcio con relative ed esigue strutture di servizio (tribune e servizi) e da un campo da tennis e in parte adibita a palestra all'aperto, è attualmente sottoutilizzata.

La superficie complessiva dell'area di intervento, che comprende anche alcuni spazi adiacenti all'impianto sportivo esistente, è pari a circa 21.420 mq.

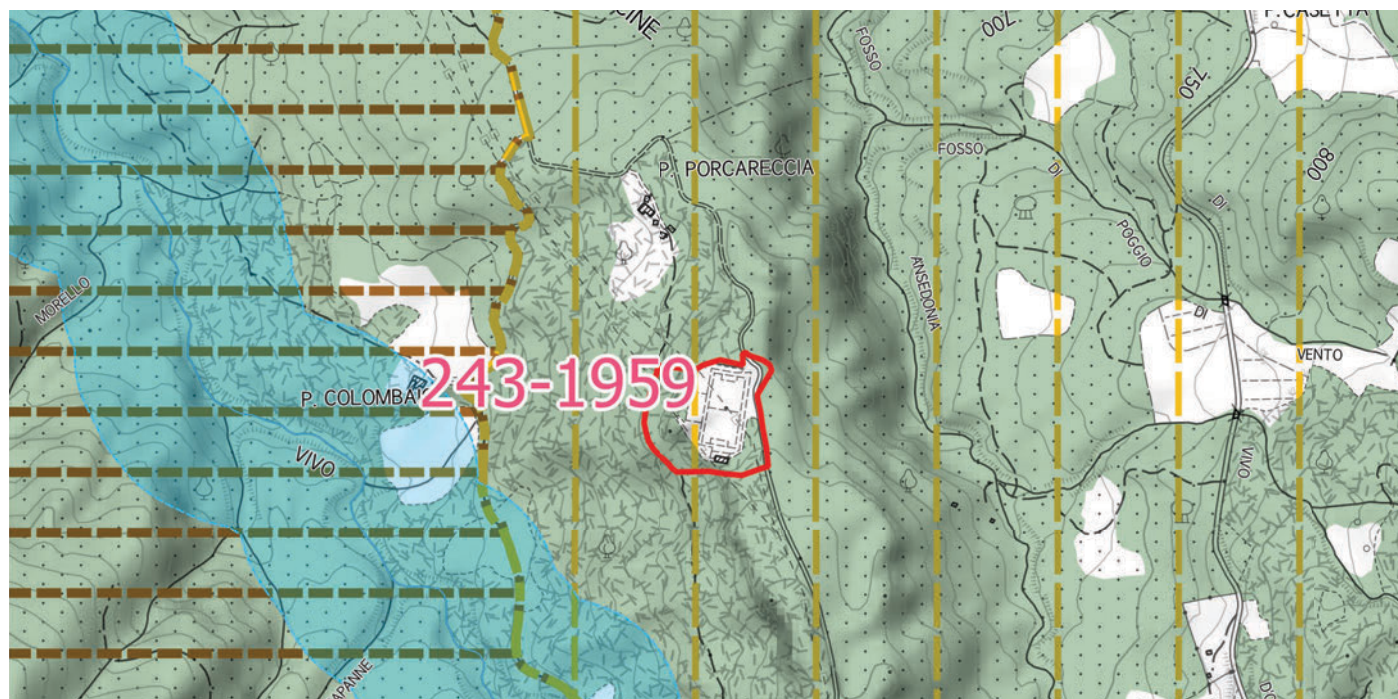


Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area è classificata come attrezzatura sportiva tra quelle di interesse generale; è inoltre prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a est, sul lato opposto rispetto alla strada di accesso.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena)" ex D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959.

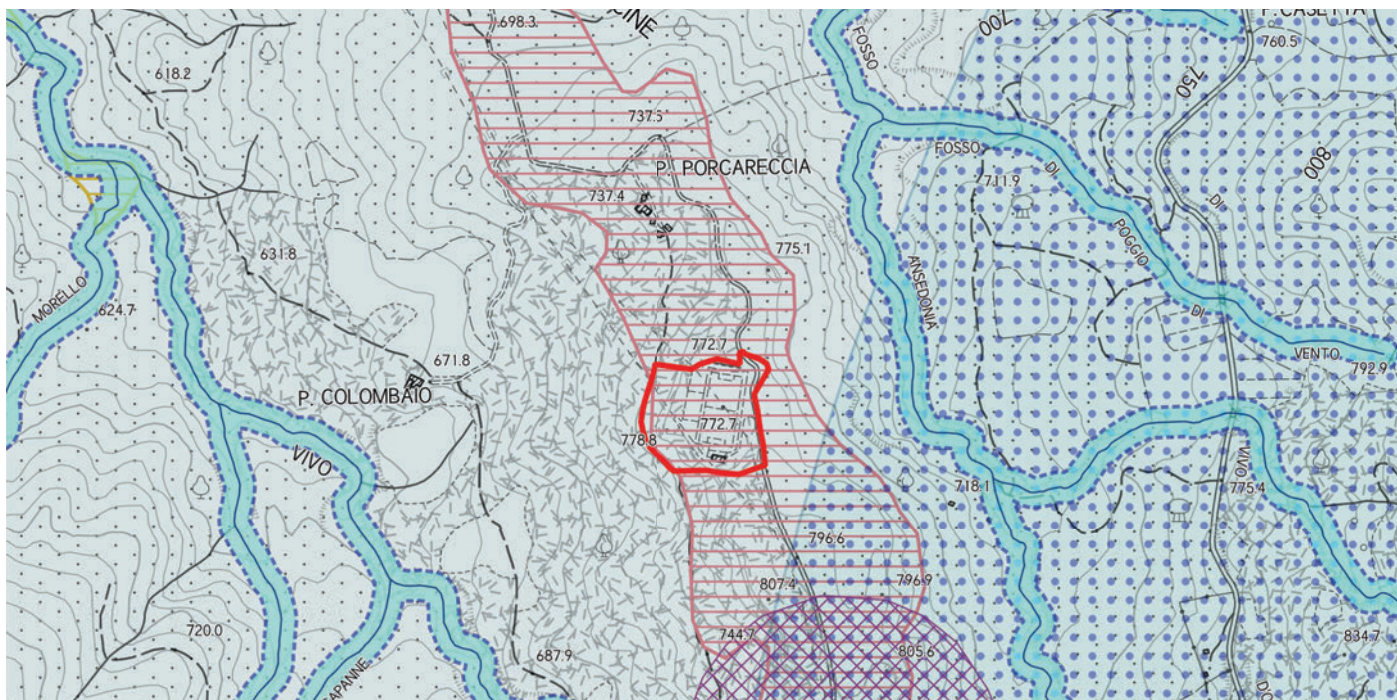
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta parzialmente classificata come boscata.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione ricade inoltre nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

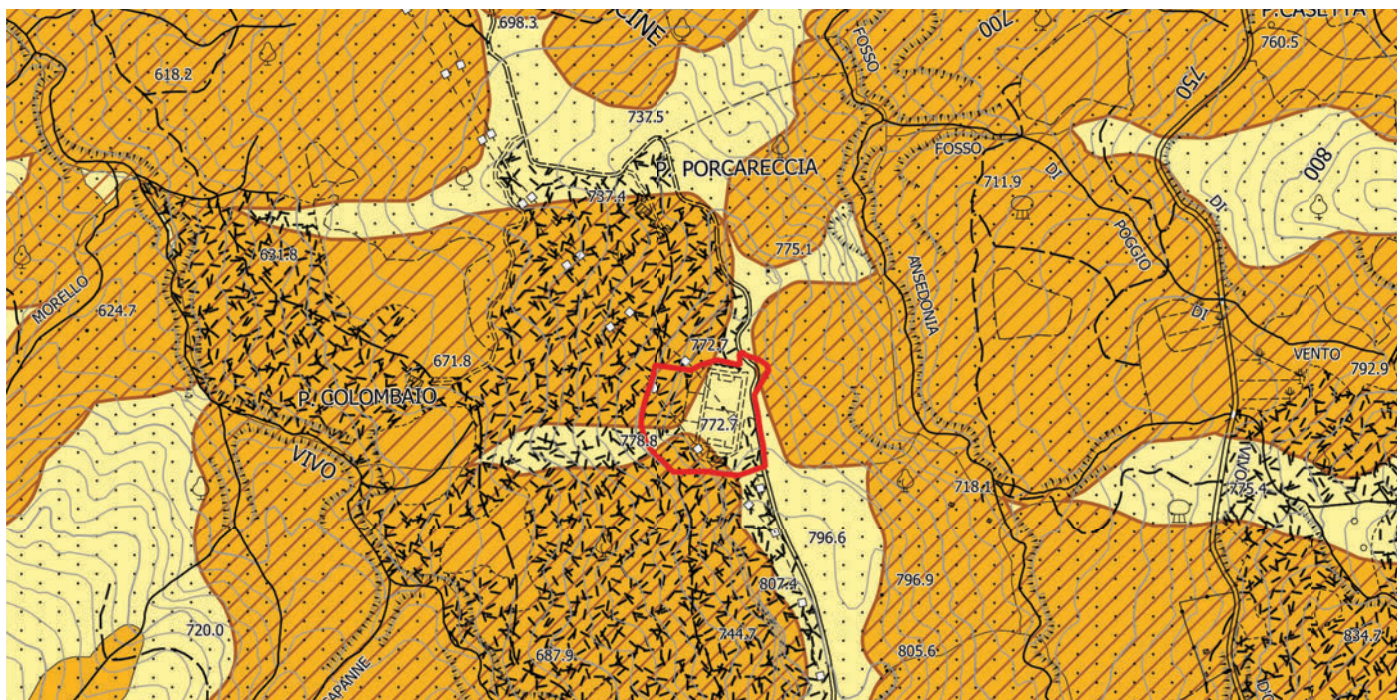
L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra infine nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto successivo) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade parzialmente in classe elevata (G.3).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Nel Quadro Conoscitivo del PSI, infine, è segnalata a nord la presenza di un'evidenza archeologica corrispondente ai ritrovamenti di epoca protostorica – presumibilmente da riferire ai resti di parte di un villaggio – durante i lavori di realizzazione del campo sportivo tra il 1981 e il 1989 (identificativo 328 nello Schedario, località Marroneto della Porcareccia); al sito è attribuito il potenziale archeologico 4.

Proposta di intervento

L'intervento prevede la trasformazione dell'attuale campo da calcio, sottoutilizzato, con la realizzazione di un'area sosta camper, nella parte a nord, e la riorganizzazione degli altri spazi con nuovi campetti/attrezzature per il gioco e l'attività sportiva anche informale e parcheggi pubblici a raso di supporto, ora totalmente assenti. È ammessa inoltre la realizzazione di un volume ad un solo livello per attività di somministrazione e/o commercio di vicinato (minimarket) – utile anche come reception e punto informativo –, per una Superficie Edificabile non superiore a 30 mq., integrabile con pergolati o altre strutture ombreggianti.

L'area sosta camper potrà avere un massimo di 12 piazzole e sarà dotata di spazi per il *camper service* e per la raccolta differenziata dei rifiuti, oltre che di colonnine di ricarica di acqua e energia elettrica.

Le aree di sosta e le aree attrezzate saranno realizzate negli spazi già attualmente occupati dagli impianti sportivi e, trovandosi a quota più bassa rispetto alla viabilità comunale ed essendo circondate da ambiti boscati, non interferiranno con le visuali panoramiche.

Sarà mantenuta e potenziata la presenza di alberature/arbusti di margine, quali elementi di filtro e ambientazione, salvaguardando le parti qualificabili come aree boscate. Nella fascia ovest potrà essere valutata, previa verifica di dettaglio dello stato dei luoghi e della compatibilità, la possibilità di rendere fruibili la parete di roccia per l'arrampicata con minimi allestimenti, escludendo in ogni caso l'alterazione del bosco e dell'ambiente naturale.

Le aree di parcheggio e di sosta saranno equipaggiate con alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione, con pavimentazione permeabile; la viabilità di servizio interna sarà realizzata con materiali permeabili. Ulteriori spazi di sosta carrabile potranno essere reperiti negli slarghi lungo la viabilità, mantenendo inalterata la caratterizzazione attuale (con fondo permeabile).

Al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità dall'abitato di Vivo d'Orcia, l'intervento sarà completato da opere di adeguamento della viabilità comunale che raggiunge l'area, limitate alla predisposizione di slarghi per facilitare lo scambio tra i veicoli provenienti da direzioni opposte, conservando in ogni caso la caratterizzazione attuale del tracciato (asfaltato solo nel primo tratto verso il paese, a servizio anche del cimitero), che rende il percorso paesaggisticamente interessante e piacevole anche per escursioni e passeggiate.



schema indicativo:

- 1 · area sosta camper*
- 2 · percorso carrabile di accesso*
- 3 · parcheggio pubblico*
- 4 · area per attività di somministrazione, accoglienza e punto informativo*
- 5 · spazi verdi attrezzati*
- 6 · spogliatoi (esistenti)*
- 7 · campo polivalente (calcetto)*
- 8 · campo da tennis*
- 9 · palestra all'aperto*
- 10 · area eventualmente utilizzabile per l'arrampicata sulla parete di roccia*
- 11 · altri spazi per la sosta carrabile*
- 12 · verde di filtro e di ambientazione*

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

La Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area, ha posto le seguenti condizioni per la compatibilità dell'intervento:

- elaborare indirizzi progettuali sulla base del recepimento degli obiettivi, direttive e prescrizioni del vincolo art. 136 D.Lgs. 42/2004 D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959;
- collocare le nuove attrezzature sportive (palestra all'aperto di arrampicata, campo da calcetto, campi da tennis, ecc.) ed i relativi servizi a supporto (area sosta camper, parcheggi auto ecc.) nelle aree esterne al vincolo lett. g, "I territori coperti da foreste e da boschi" nelle parti del campo sportivo già artificializzate;
- le realizzazioni delle attrezzature sportive e dei relativi servizi a supporto non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche;
- nella realizzazione di area sosta camper, parcheggi auto, servizi di supporto alle attività sportive, percorsi di accesso sia garantito il mantenimento di ampie superfici permeabili limitando l'artificializzazione dei suoli.

Tali indicazioni sono conseguentemente recepite nelle condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI:

1. indirizzare la progettazione dell'intervento in coerenza all'uso del suolo limitando al massimo il consumo di suolo e in stretta relazione alle infrastrutture viarie esistenti e alla loro riqualificazione;
2. collocare le nuove attrezzature sportive ed i relativi servizi a supporto nelle aree esterne al vincolo lett. g, "I territori coperti da foreste e da boschi" nelle parti del campo sportivo già artificializzate;
3. le realizzazioni non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche;
4. garantire, nella realizzazione di area sosta camper, parcheggi auto, servizi di supporto alle attività sportive, percorsi di accesso, il mantenimento di ampie superfici permeabili limitando l'artificializzazione dei suoli;
5. perseguire l'integrazione paesaggistica dell'intervento in coerenza alle morfologie dei versanti collinari in cui si colloca al fine di tutelarne le visuali;
6. indirizzare la progettazione a rispettare, in particolare, le prescrizioni di cui al paragrafo 5.2.1 in relazione al vincolo denominato "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena)." ex D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959;
7. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.2 - Disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 10.1.6 - I corpi idrici termali del PTCP;
8. indirizzare la progettazione dell'intervento al mantenimento della permeabilità dei terreni del parcheggio.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate, e comunque migliorativo considerando le attuali condizioni di scarso utilizzo.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto aggiuntivo molto modesto; per la raccolta e lo smaltimento dei reflui dell'area sosta camper si prevede la predisposizione di una cisterna di accumulo che sarà periodicamente svuotata.

Dal punto di vista sociale l'intervento è migliorativo integrando le attrezzature collettive esistenti, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/conflitto con altre attività già insediate sul territorio.

Integrazione delle strutture di servizio e di accoglienza all'Ermicciolo, Vivo d'Orcia



Il progetto prevede la valorizzazione del “Parco delle sorgenti dell'Ermicciolo” con l'integrazione delle strutture esistenti a supporto della ricettività turistica, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo progetto tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo di promozione di un turismo 'lento' interessato a fruire contemporaneamente delle opportunità offerte dalle colline tramite la ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche per l'UTOE 5 Le colline aspre di Vivo, Campiglia e Bagni San Filippo e più in particolare alla valorizzazione del patrimonio di manufatti legati al reticolo fluviale e alle sorgenti, collocati a Vivo d'Orcia, nonché delle risorse ambientali presenti, attraverso il potenziamento del Parco delle Sorgenti dell'Ermicciolo (obiettivo 5.3.1a).

Vista la collocazione del Parco, non possono essere valutate soluzioni alternative all'interno del Territorio Urbanizzato.

Stato attuale

L'area si colloca a sud dell'abitato di Vivo d'Orcia lungo una strada bianca che dalla S.P. 65 penetra all'interno del "Parco delle sorgenti dell'Ermicciolo" ed è caratterizzata dalla presenza di uno spazio adibito al ristoro informale e all'aperto a supporto dei fruitori del Parco – aree di sosta e pic-nic ed un chiosco ristoro in legno –, oltre a spazi di parcheggio in prossimità della strada principale.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 13.500 mq.



le aree per la sosta carrabile (in alto), il chiosco e gli spazi attrezzati (in basso)

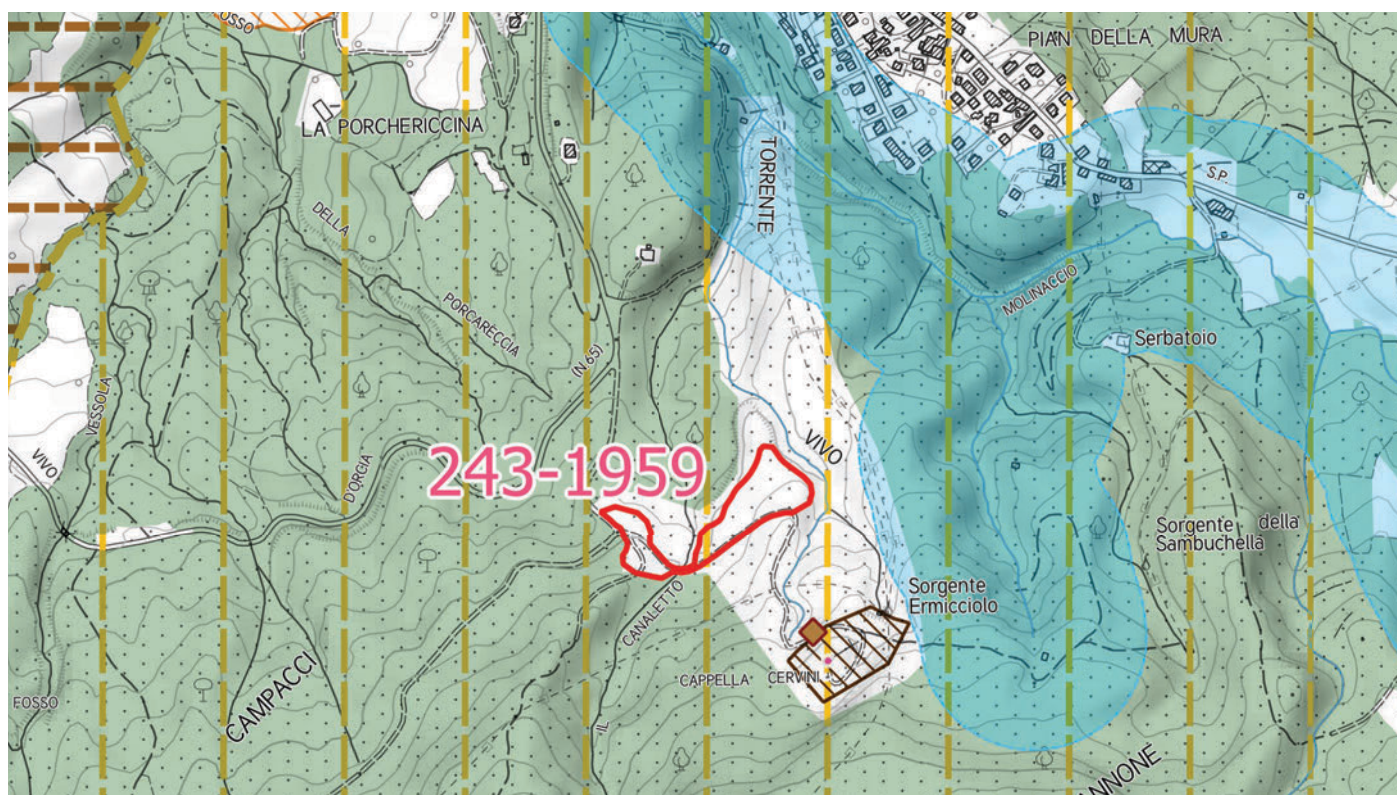


Il Regolamento Urbanistico vigente classifica la maggior parte dell'area come Parco delle Sorgenti – attrezzatura di interesse pubblico nel territorio rurale – e per la rimanente parte come Zone a prevalente naturalità. Il Parco delle Sorgenti è un intervento da attuare con un progetto unitario di iniziativa pubblica e privata che prevede in particolare:

- 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;
- aree di sosta minimamente attrezzate;
- un sistema unitario relativo alla segnaletica;
- il recupero, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici specialistici inutilizzati (mulino, ferriera, centrale idroelettrica), localizzati lungo il corso del Torrente Vivo, per usi pubblici compatibili con le finalità del Parco e la ristrutturazione, senza incrementi volumetrici, dell'ex edificio ENEL.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena)" ex D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959.

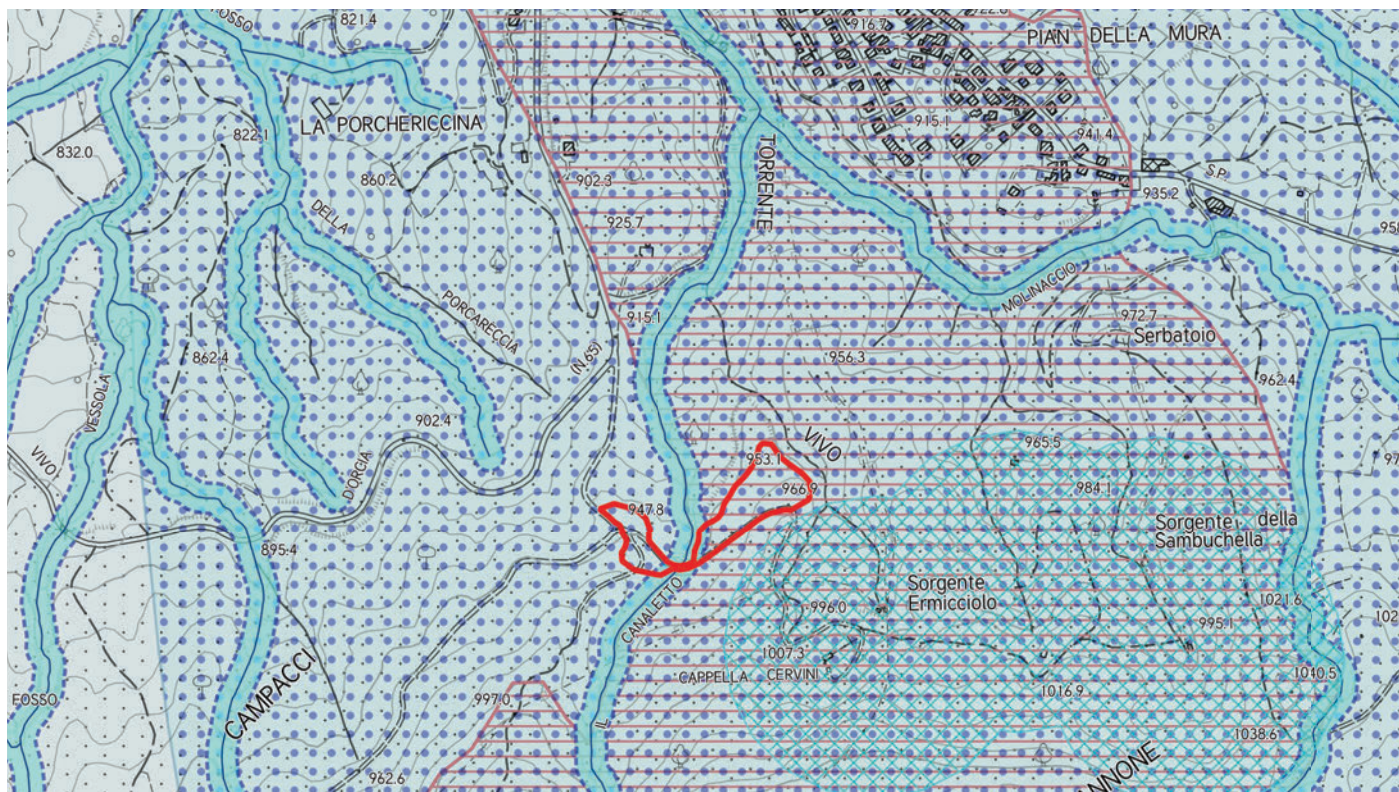


estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

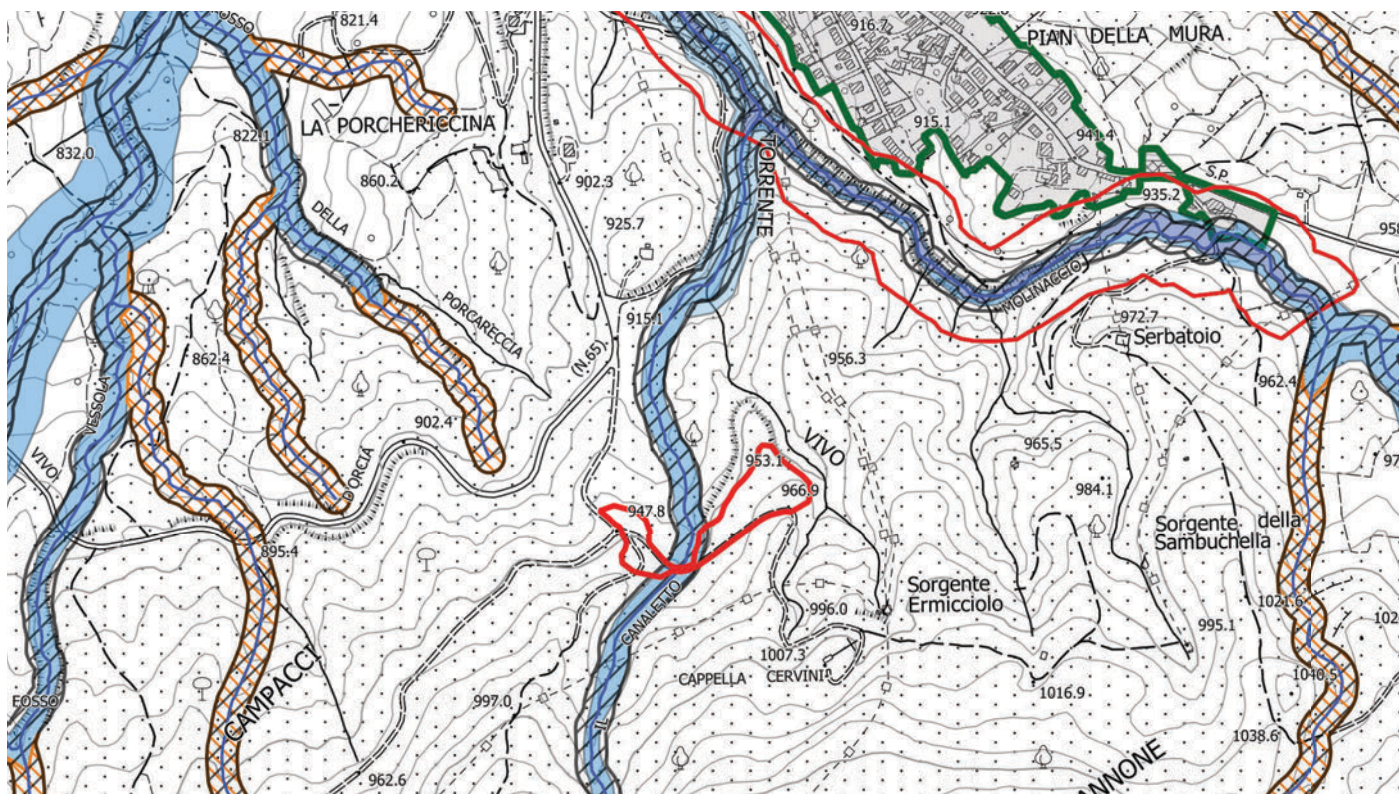
L'area rientra inoltre all'interno della ZSC-ZPS "Cono vulcanico del Monte Amiata" ed è pertanto soggetta a Valutazione di Incidenza, nonché nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo) e, in parte, nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.



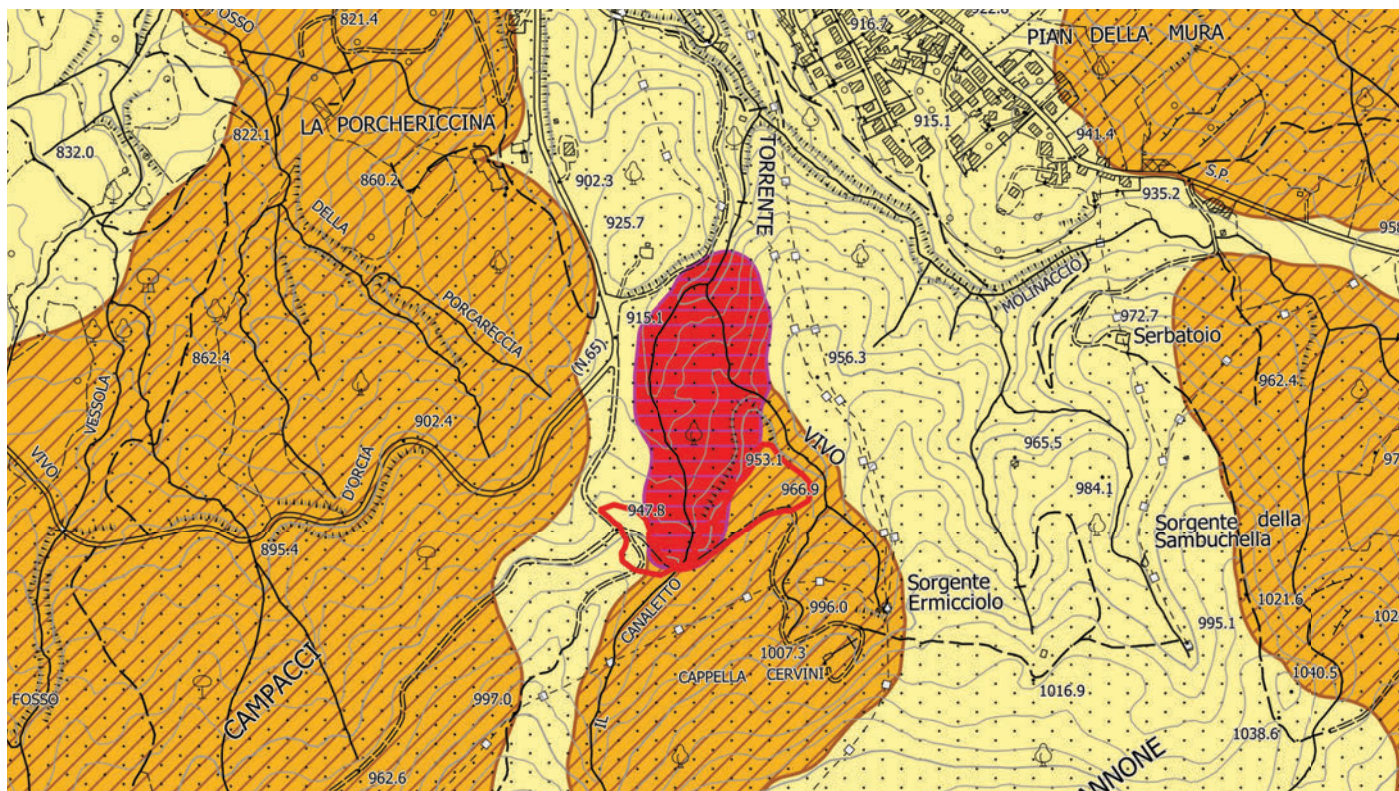
estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Comprende anche un tratto della fascia di tutela dei corsi d'acqua individuata ai sensi della L.R. 41/2018. La presenza del fosso determina inoltre classi di pericolosità idraulica media ed elevata nella fascia a ridosso del corso d'acqua.



estratto dalla tavola STR.ID.1 Vincoli idraulici e pericolosità da alluvioni - proposta di modifica del PSI controdedotto

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe elevata (G.3) e, solo marginalmente, in corrispondenza della strada e delle strutture esistenti, molto elevata (G.4).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Proposta di intervento

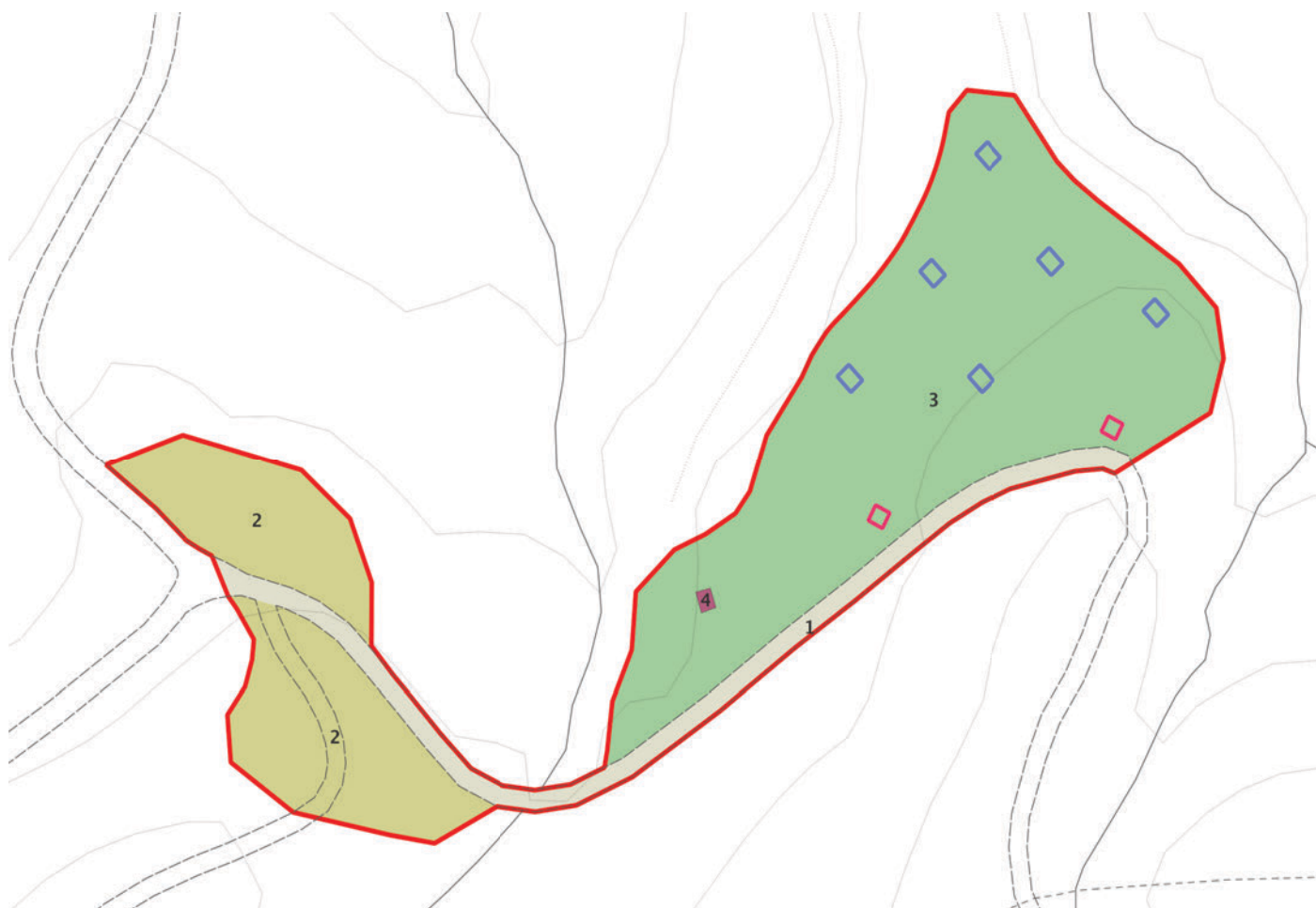
La proposta prevede l'allestimento di strutture e attrezzature leggere in legno a carattere temporaneo, a basso profilo ambientale, completamente rimovibili e non ancorate a terra, destinate alla ricettività; l'idea è di mettere a disposizione degli ospiti degli spazi per pernottare nel Parco vivendo un'esperienza molto particolare, direttamente a contatto con la natura. L'ospitalità è pensata per un numero massimo di 18÷20 persone, complessivamente, distribuendo piccole strutture di accoglienza nelle radure all'interno dell'area boscata (ciascuna con ingombro di massimo 20 mq). L'intervento è previsto nella zona che già ospita l'area pic-nic.

Si propone inoltre di installare un paio di piccole strutture analoghe alle precedenti (ciascuna con un ingombro a terra di massimo 16 mq) quali spazi coperti a servizio delle attività del Parco e in particolare per le attività didattiche (cartiera, mulino), insieme alla sistemazione di alcuni spazi scoperti tramite semplice disposizione di attrezzature di arredo temporaneo.

È infine prevista la sistemazione delle aree per la sosta carrabile, con modesti ampliamenti ai margini dei due spiazzi già destinati al parcheggio dei fruitori del Parco, comunque senza significativi rimodellamenti del suolo.

Gli interventi non determineranno l'abbattimento di alberature esistenti nè la realizzazione di nuova viabilità o di superfici impermeabilizzate; è in ogni caso richiesta una preventiva verifica agronomica di dettaglio, al fine della puntuale definizione delle aree boscate.

L'iniziativa si inserisce in un più ampio progetto di valorizzazione del Parco orientata soprattutto alle attività didattiche e culturali incentrate sulla storia di questi luoghi, legata principalmente al tema dell'acqua. Il percorso delle sorgenti si sviluppa per alcuni chilometri partendo dall'edificio delle ex scuole a VIVO d'Orcia, attraversando il laghetto artificiale dello Scodellino; tocca diversi siti di archeologia industriale legati in passato allo sfruttamento delle acque (segheria, ferriera, mulino) culminando infine nell'area sorgiva dell'Ermicciolo. All'interno del Parco è già possibile visitare l'edificio di presa dell'acquedotto, una interessante struttura architettonica dei primi del novecento, dentro al quale l'acqua sgorga dalla roccia venendo poi incanalata lungo l'acquedotto diretta verso Siena.



schema indicativo:
 1 · viabilità esistente
 2 · spazi di parcheggio
 3 · porzione del parco con attrezzature
 (in blu le strutture per il pernottamento,
 in rosso i manufatti di servizio alle attività del parco)
 4 · chiosco esistente

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

La Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area, ha ritenuto che possa essere consentito solamente l'allestimento di strutture e attrezzature leggere in legno a carattere temporaneo, a basso profilo ambientale, completamente rimovibili e non ancorate a terra, senza necessità di operare una profonda urbanizzazione dell'area, compatibili con le attività che si svolgono nel Parco, mentre per l'ampliamento delle aree per la sosta carrabile ha posto le seguenti condizioni per la compatibilità dell'intervento, evidenziando anche la vicinanza al Torrente Vivo:

- elaborare indirizzi progettuali per il PO sulla base del recepimento degli obiettivi, direttive e prescrizioni del vincolo di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004 – DM 243/1959 “Zona del Monte Amiata” e del vincolo di cui all'art.142. c. 1 lett. g) D.Lgs 42/2004;
- garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili attraverso l'utilizzo di opportune tecniche che riducano al minimo il livello di artificializzazione dei suoli;
- tutelare la percezione del paesaggio notturno attraverso installazione e l'utilizzo di tecniche di illuminazione in grado di mantenere un basso inquinamento luminoso;
- per i sistemi di arredo urbano assicurare l'utilizzo di elementi di qualità coerenti con i caratteri del contesto paesaggistico degli insediamenti storici che caratterizzano il Monte Amiata;

- tenere conto della necessità sottoporre le previsioni alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA) ai sensi degli artt. 87 e 88 della L.R. 30/2015 al fine di esaminare le possibili incidenze sul sito della “Rete Natura 2000” IT51A0017, denominato “Cono vulcanico del Monte Amiata”.

Tali indicazioni sono conseguentemente recepite nelle condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI:

1. indirizzare la progettazione dell'intervento in coerenza all'uso del suolo limitando al massimo il consumo di suolo e in stretta relazione alle infrastrutture viarie esistenti e alla loro riqualificazione;
2. indirizzare la progettazione a rispettare, in particolare, le prescrizioni di cui al paragrafo 5.2.1 in relazione al vincolo denominato “Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena).” ex D.M.26/09/1959 G.U. 243 del 1959;
3. recepire obiettivi, direttive e prescrizioni del vincolo di cui all'art.142. c.1 lett. g) D.lgs 42/2004;
4. garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili attraverso l'utilizzo di opportune tecniche che riducano al minimo il livello di artificializzazione dei suoli;
5. tutelare la percezione del paesaggio notturno attraverso installazione e utilizzo di tecniche di illuminazione in grado di mantenere un basso inquinamento luminoso;
6. assicurare, per i sistemi di arredo urbano, l'utilizzo di elementi di qualità coerenti con i caratteri del contesto paesaggistico degli insediamenti storici che caratterizzano il Monte Amiata;
7. sottoporre le previsioni alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA) ai sensi degli artt. 87 e 88 della L.R. 30/2015 al fine di esaminare le possibili incidenze sul sito della “Rete Natura 2000” IT51A0017, denominato “Cono vulcanico del Monte Amiata”, Zona Speciale di Conservazione, ZSC (art. 3 del DPR 357/1997);
8. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.2 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 10.1.6 – I corpi idrici termali del PTCP;
9. indirizzare la progettazione dell'intervento al mantenimento della permeabilità dei terreni delle strutture viarie.

Devono inoltre essere recepite le prescrizioni del Decreto VincA:

- contenere adeguate valutazioni ambientali della previsione nel suo complesso sulla risorsa idrica, in termini di prelievi idrici e reflui prodotti, con specifica analisi dei possibili effetti;
- analizzare l'incidenza sulla ZSC “Cono vulcanico del Monte Amiata”, in particolare riguardo i possibili effetti derivanti dal disturbo, dall'inquinamento luminoso, dall'erosione del margine boschivo e dalla produzione di reflui.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto contenuto, considerando l'esiguo numero di persone che potranno soggiornare nell'area e le tipologie di attività previste all'interno del Parco, comunque accuratamente organizzate e controllate.

Il chiosco esistente è dotato di servizi igienici con sistema di trattamento dei reflui. L'approvvigionamento idrico è assicurato dal collegamento esistente alla rete acquedottistica.

L'area inoltre dispone di impianto elettrico che sarà adeguato anche per fornire un'illuminazione appropriata, ai fini della sicurezza della fruizione, attivata esclusivamente in determinati periodi dell'anno; i corpi illuminanti saranno orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

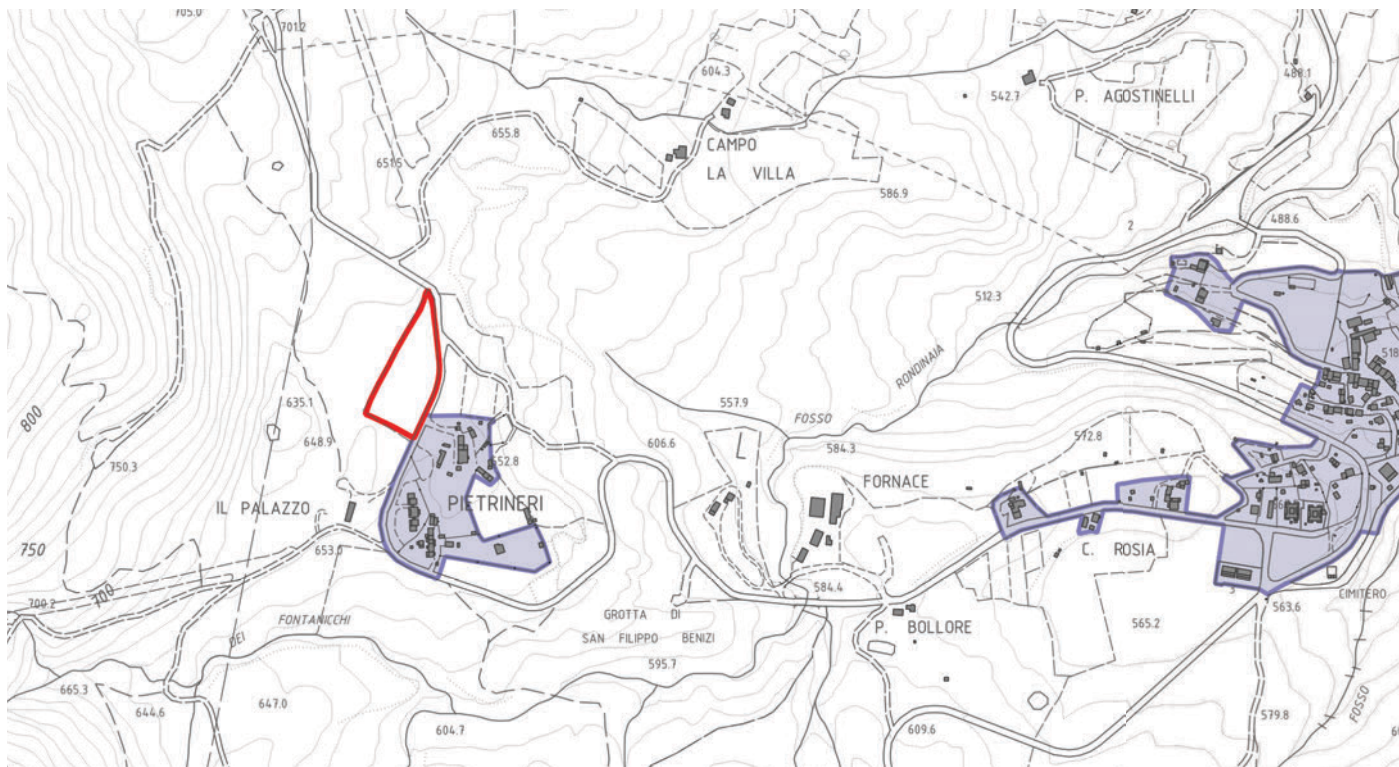
Dal punto di vista sociale gli effetti potranno essere positivi sia a livello locale, per la frazione di Vivo d'Orcia, sia a livello più generale a fini didattici, culturali e ricreativi, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/conflitto anzi in sinergia con altre attività già insediate sul territorio.

Nuova struttura turistico-ricettiva a Pietrineri



Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva correlata alla valorizzazione dell'ambito termale di Bagni San Filippo e si pone in continuità con l'insediamento di Pietrineri.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Pietrineri (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili aree libere sufficientemente ampie e con caratteristiche morfologiche appropriate.



Stato attuale

Si tratta di un terreno pianeggiante posto in adiacenza all'abitato di Pietrineri, poco lontano da Bagni San Filippo, lungo la viabilità principale, che fa parte del tracciato della Via Francigena – variante Abbazia San Salvatore –.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 9.600 mq.

L'area, attualmente incolta, è caratterizzata dalla presenza di alcune alberature ai margini e lungo la strada; non ci sono sistemazioni agrarie né elementi vegetazionali di rilievo.

Per posizione e morfologia non interferisce con visuali di pregio.

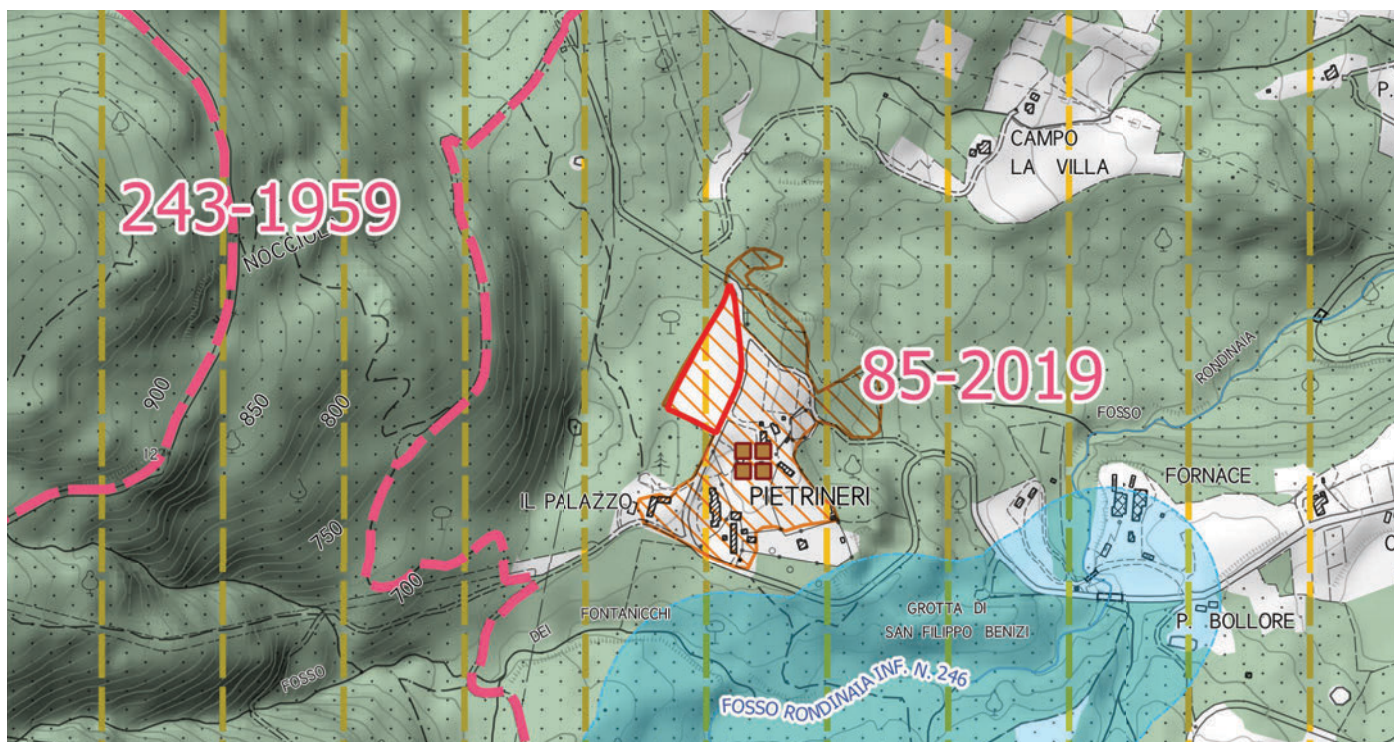


Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area è classificata come zona C, destinata a nuova edificazione residenziale.

Vincoli e tutele

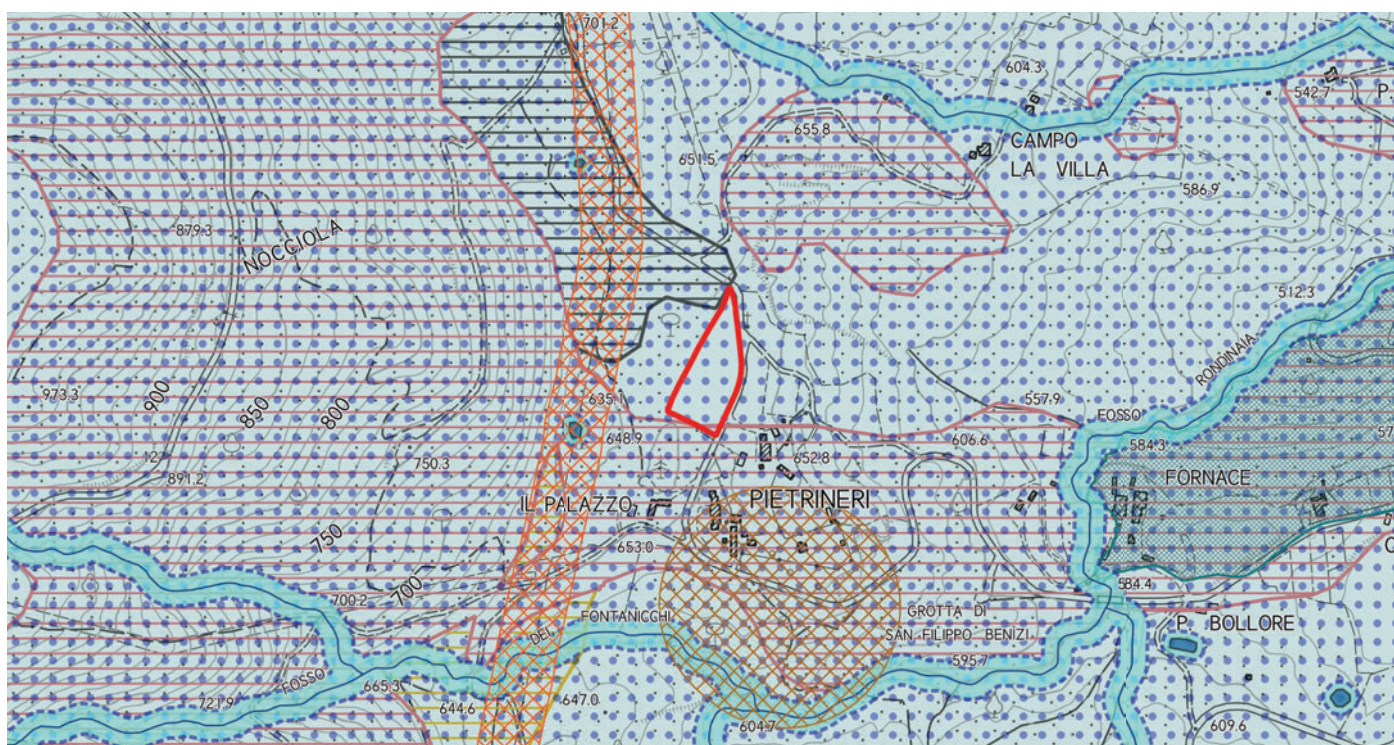
L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagni San Filippo nel comune di Castiglione d'Orcia" D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85 del 2019.

È interessata anche dalla tutela riferita alle pertinenze degli aggregati, disposte dal PTCP, relativa al nucleo di Pietrineri.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione inoltre ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto precedente) e, in parte del tutto marginale, nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto precedente), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.

L'area ricade in classe media di pericolosità geologica (G.2).

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.

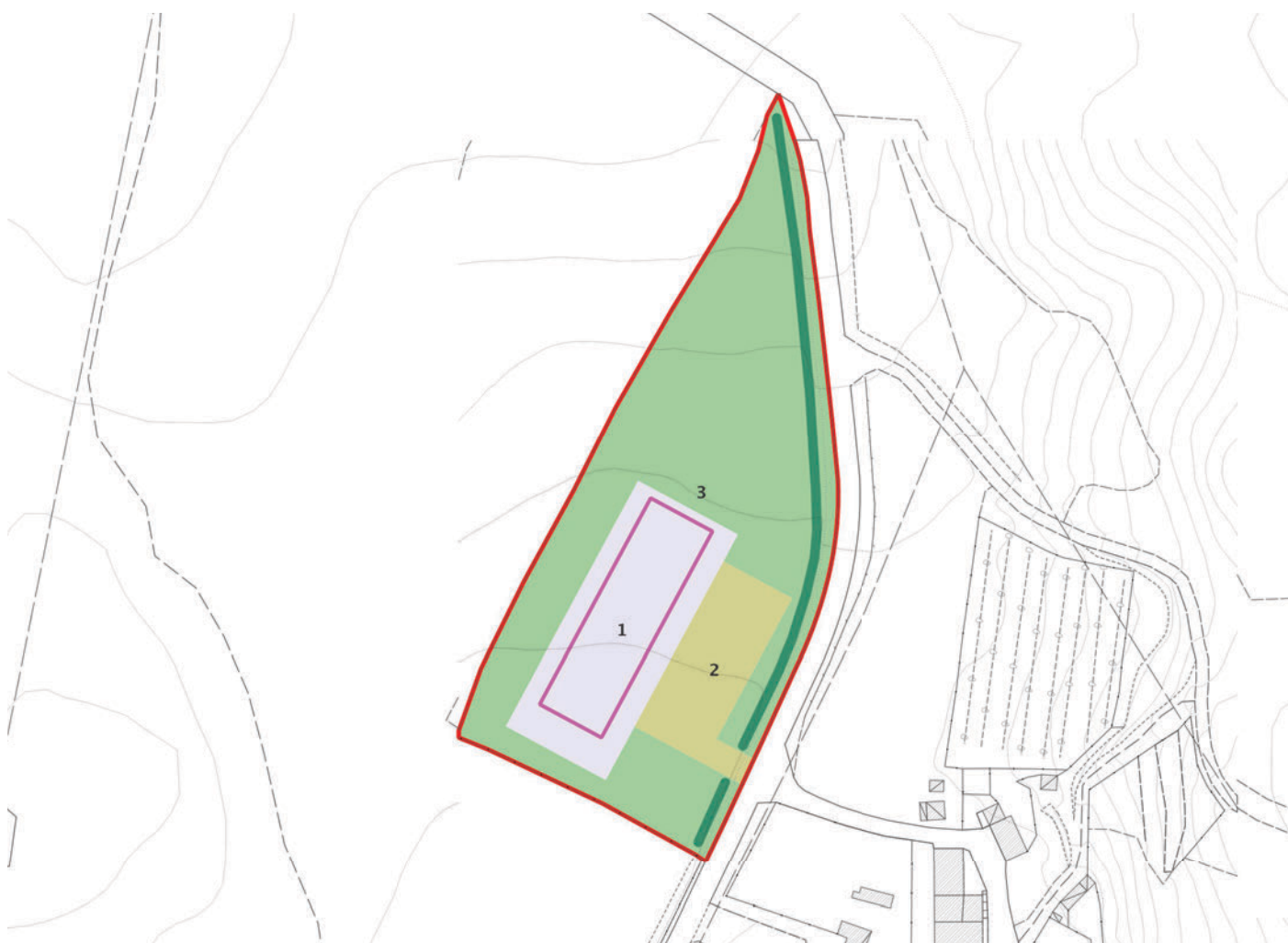
Proposta di intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a fini turistico ricettivi (tipologia alberghiera) per una Superficie Edificabile massima di 1.000 mq., su uno o due livelli (altezza massima di 7 ml.).

Verranno mantenuti e potenziati alberature ed arbusti di margine, quali elementi di filtro e ambientazione, in particolare lungo la viabilità principale, curando in particolare gli spazi per la percorrenza pedonale lungo l'itinerario della Variante alla Via Francigena che porta a Abbadia San Salvatore.

I parcheggi saranno equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione, con pavimentazione permeabile o semipermeabile.

L'intervento sarà soggetto alla sottoscrizione di una convenzione nella quale saranno stabilite le opere da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, anche per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico.



schema di riferimento:

1 · area destinata all'edificazione con ipotesi di ingombro a terra

2 · parcheggio

3 · spazi verdi di pertinenza con alberature lungo strada

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Le prescrizioni della Scheda di vincolo D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85/2019 più direttamente attinenti alla proposta sono:

- per la Struttura antropica, in particolare per il 3.2. – 3.3. Bagni San Filippo,
 - siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico storicizzato (forma, dimensioni, orientamento) ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto esistente e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento, anche assicurando un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta la viabilità storica;
 - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze storicizzate, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo, comprese le dotazioni del verde, in contrasto con i caratteri preesistenti;
 - siano salvaguardati tutti i manufatti storici presenti, ed i loro rapporti con lo spazio aperto ed il contesto paesaggistico di riferimento;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti storicizzati e le emergenze ambientali e paesaggistiche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
 - siano mantenuti i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines), ponendo particolare attenzione alle configurazioni visive lungo le viabilità di accesso;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- per gli elementi della percezione,
 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
 - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
 - non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno.

L'intervento risulta coerente a tali prescrizioni; in particolare va sottolineato che il progetto non prevede la costituzione d un nucleo edificato isolato, essendo in continuità con l'insediamento di Pietrineri.

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 11 - al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi.
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni, non comportando un'alterazione del sistema insediativo consolidato e favorendo la valorizzazione turistica del territorio.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.3.2c – Sviluppo di un sistema turistico sostenibile

- Sviluppo di un turismo destagionalizzato, legato alle emergenze naturalistiche, termali e agricole;
- Miglioramento dell'offerta ricettiva esistente, con particolare riferimento all'offerta alberghiera locale; potenziamento e differenziazione della destinazione d'uso turistico ricettiva di Pietrineri in funzione del rafforzamento dell'ospitalità legata alle risorse naturali ed in particolare alle caratteristiche termali dell'area, in stretta relazione a Bagni San Filippo.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto contenuto, visto che il numero di abitanti equivalenti ipotizzabile è di $25 \div 30$ persone, applicando il parametro di 35 mq di SE per a.e. Per i reflui la struttura potrà essere connessa alla rete fognaria e quindi al depuratore di Pietrineri, così come è possibile il collegamento alla rete acquedottistica pubblica.

Non si stimano specifici effetti dal punto di vista sociale, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/confitto altre attività già insediate sul territorio.

Struttura termale e nuova struttura ricettiva a Bagni San Filippo (ex Amiata marmi)

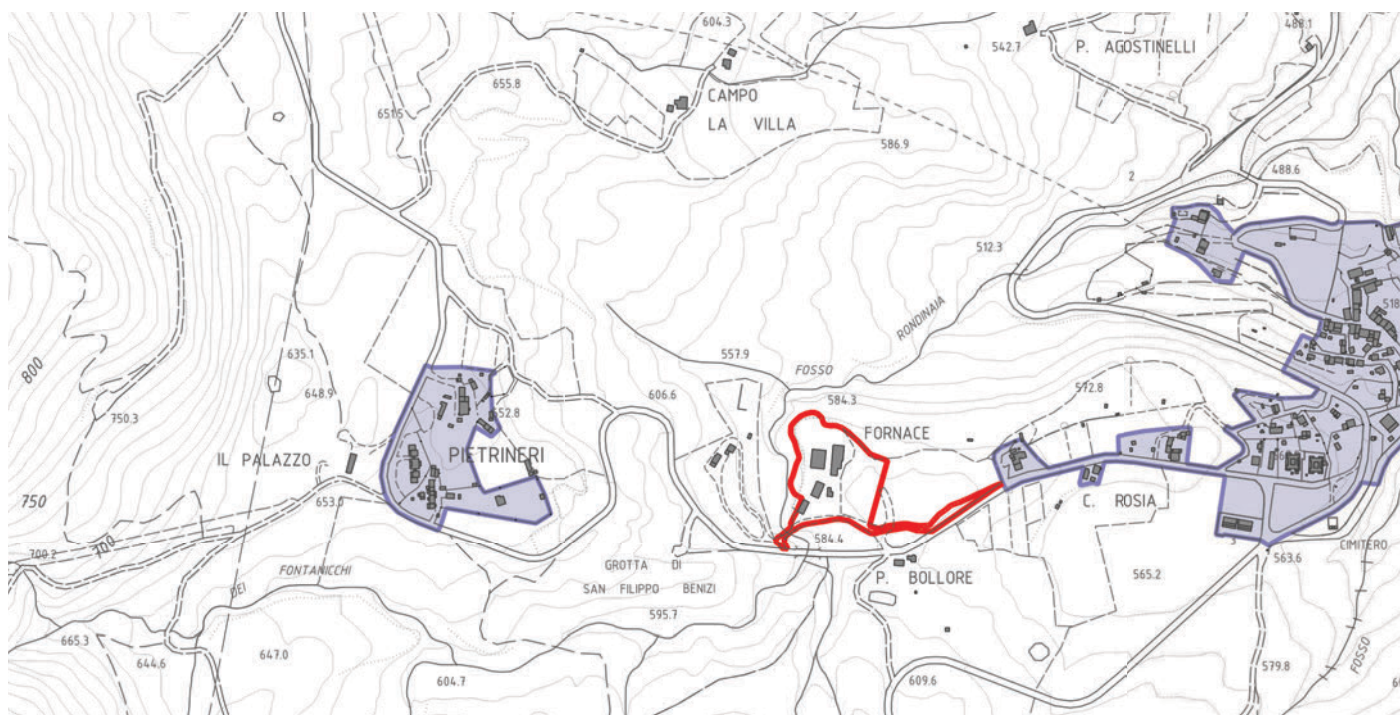


Il progetto prevede la valorizzazione della risorsa termale e la riqualificazione di un'area in condizioni di abbandono e degrado un tempo occupata da un'attività produttiva, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo progetto tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo di sviluppo di un sistema turistico sostenibile definito per l'UTOE 5 Le colline aspre di Vivo, Campiglia e Bagni San Filippo e più in particolare alla conversione di strutture edilizie sottoutilizzate in attività di accoglienza (obiettivo 5.3.2c).

La previsione in pratica non comporta nuovo consumo di suolo in quanto l'area è già stata sottratta all'uso agricolo.

Vista la posizione dell'area dotata di risorsa termale non sono valutabili soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Bagni San Filippo o di Pietrineri (evidenziati nell'immagine seguente).

Inoltre la proposta permette di bonificare e riqualificare un contesto gravemente degradato.



Stato attuale

L'area, posta a ovest di Bagni San Filippo, è caratterizzata dalla presenza delle strutture dismesse dell'ex insediamento produttivo denominato "Amiata marmi", in un ambito in cui le morfologie originarie dei terreni sono state alterate nel tempo per gli interventi di sbancamento e di scavo, da una parte, ma anche di riporto, che hanno alterato l'andamento del terreno e anche le sponde del fosso Rondinaia, che lambisce l'area.

Attualmente si presenta in una situazione di grave degrado.

Le acque termali che caratterizzano la zona hanno occupato gli avvallamenti derivanti dalla passata attività di cava creando delle specie di vasche ricoperte dalle concrezioni di calcare che attirano una frequentazione spontanea da parte di persone del luogo e turisti, purtroppo senza i dovuti requisiti di sicurezza.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 15.600 mq.





il vecchio tracciato stradale (in alto); gli innesti sulla viabilità principale e il ponte sul fosso Rondinaia (in basso)





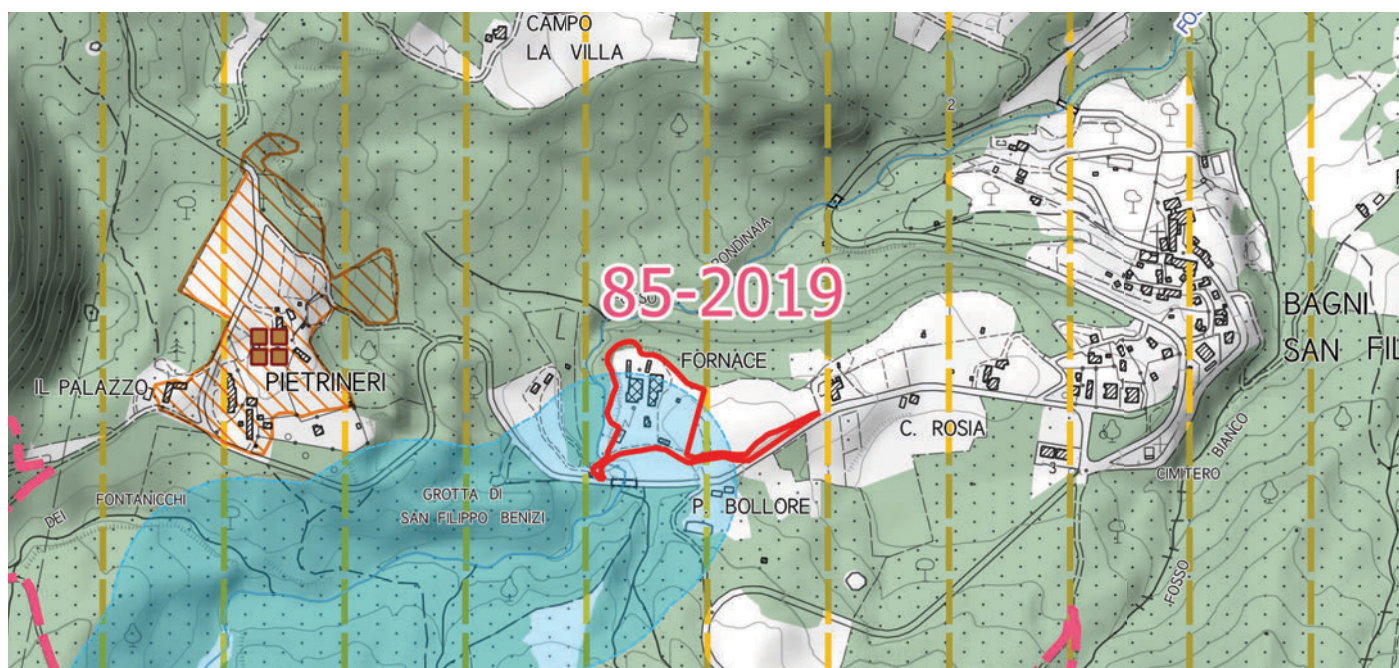
foto scattate a settembre 2022 (le foto precedenti sono di febbraio 2026)

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area fa parte degli Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, riferito a Bagni San Filippo e Pietrineri, e in particolare è classificata come Rt 2 (aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico), con destinazione a turistico-ricettivo con eventuali destinazioni a supporto e ad attrezzature di interesse collettivo, per una SUL complessiva di 5.400 mq. Le disposizioni per il Piano Particolareggiato sono le seguenti:

Il PP, sulla base di un'analisi dettagliata dello stato di fatto del sito, ove i ripetuti interventi di sbancamento e di scavo ne hanno fortemente alterato la morfologia originaria, determinando una grave situazione di degrado e incongruenza con il contesto di elevato valore paesistico e naturalistico, dovrà necessariamente prevedere specifici interventi di ricostituzione morfologica e di ripristino dei valori paesistici e ambientali, con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle formazioni calcaree presenti. In relazione all'attuazione di tali obiettivi è consentita la realizzazione di volumetrie aggiuntive, interrate o seminterrate, necessariamente contestuale e funzionale agli interventi di ripristino morfologico e ambientale di cui sopra. In relazione alle volumetrie seminterrate, queste saranno comunque computate ai fini del calcolo della SUL per le parti eventualmente eccedenti il 30% del totale della SUL realizzata fuori terra. Non sono da prevedersi interventi che determinino un abbassamento delle quote attuali del terreno. Il progetto dovrà prevedere la destinazione di una quota non inferiore a mq 2.500 di SUL da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.). E' consentita la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di mq 200 di SUL. E' consentita la realizzazione di residenze di servizio fino a un massimo di mq 540 di SUL. Le soluzioni tecnomorfologiche saranno improntate al raggiungimento di un'alta qualità in materia di risparmio energetico, di biocompatibilità e di qualificazione degli spazi scoperti. Saranno inoltre da prevedersi la realizzazione di uno spazio destinato a parco pubblico e di percorsi pedonali di collegamento fra l'insediamento, il centro abitato e l'area ove si prevede la realizzazione del Parco 'Grotta del Santo'.

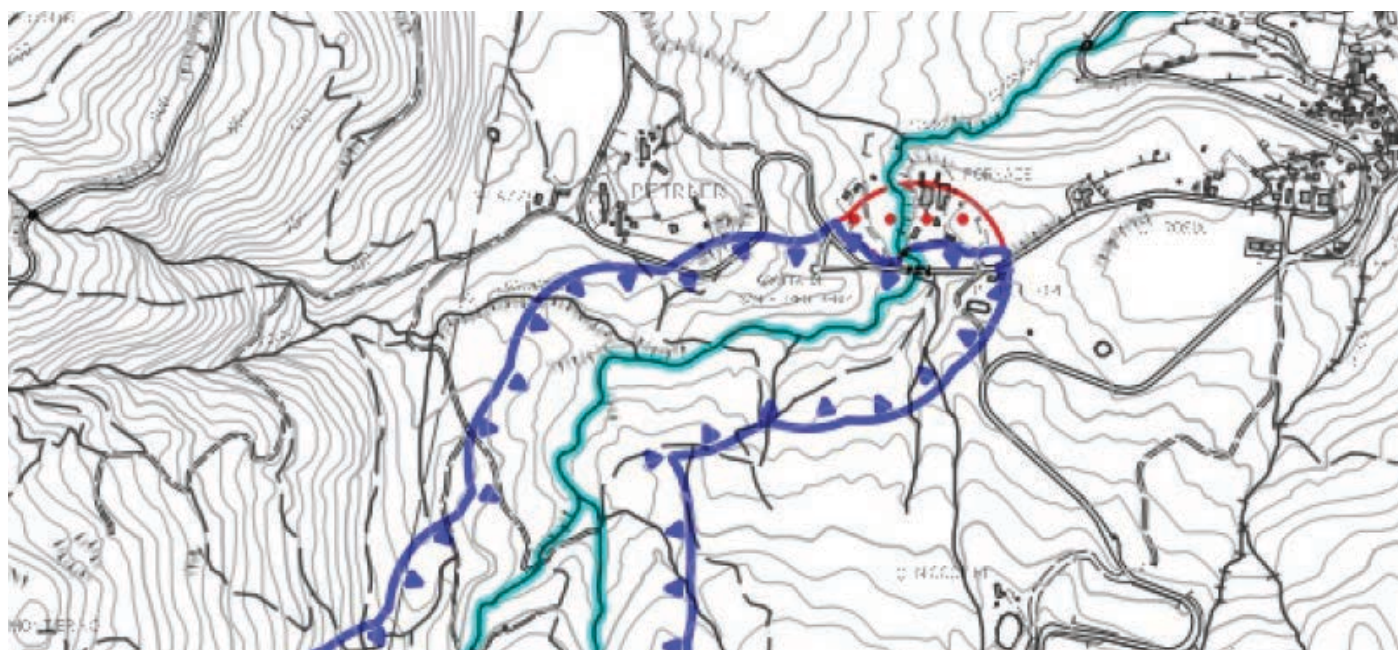
Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagno San Filippo nel Comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M. 89/2019. È inoltre interessata parzialmente dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque), riferito al fosso Rondinaia, e dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta in parti molto marginali classificata come boscata.



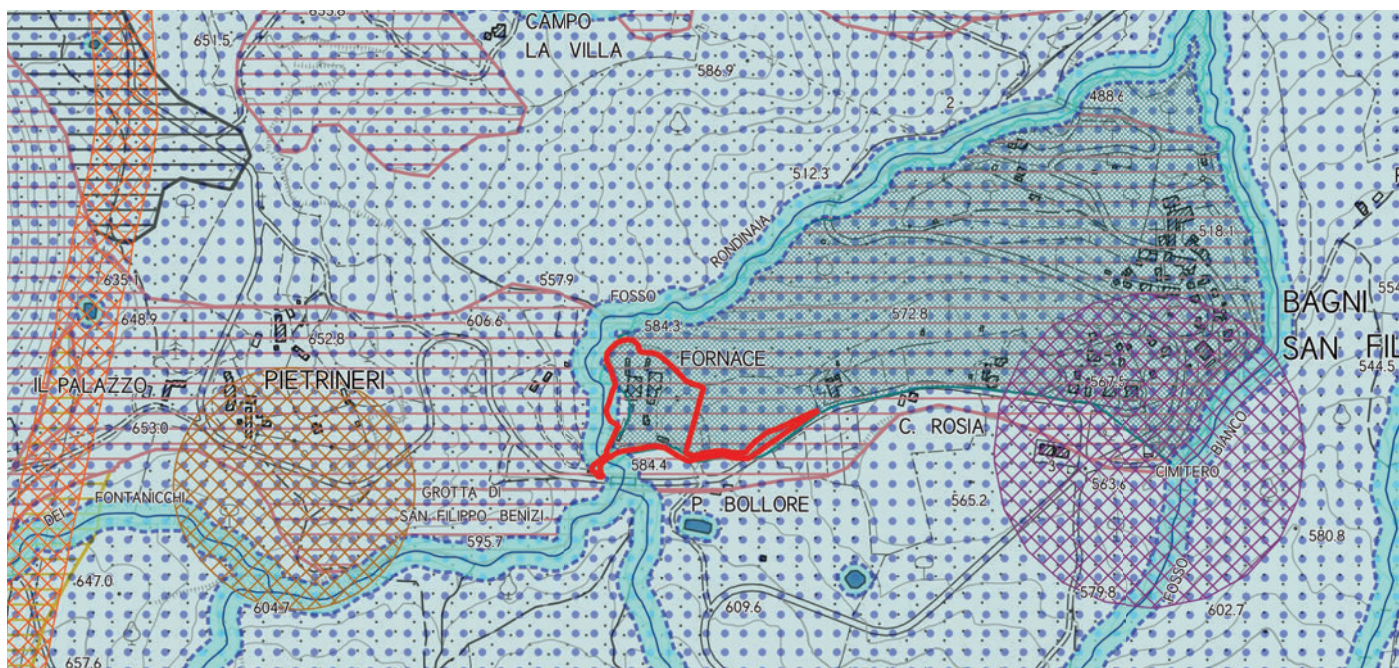
estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

In sede di validazione delle perimetrazioni dei vincoli ex art. 142 del Codice, nell'ambito della Conferenza paesaggistica per la conformazione del PSI, attualmente in corso, è stata proposta la revisione del limite a nord della fascia di vincolo di 150 ml. lungo il fosso Rondinaia. La D.C.R. 95/1986 infatti individua come escluso dal vincolo paesaggistico il tratto del fosso dallo sbocco nel torrente Formone all'incrocio con la S.S. Campiglia d'Orcia-Bagno San Filippo e, come stabilito dalle istruzioni regionali, nel caso di limiti definiti da elementi lineari (strade, ponti, corpi idrici, ...) si assume il segno grafico dell'elemento lineare per la definizione dei limiti dell'area tutelata; in questo caso si deve fare riferimento al "vecchio" tracciato della viabilità principale, a nord della nuova strada, come rappresentato nell'immagine seguente. Secondo tale ripermimetrazione l'area risulta esclusa dal vincolo.



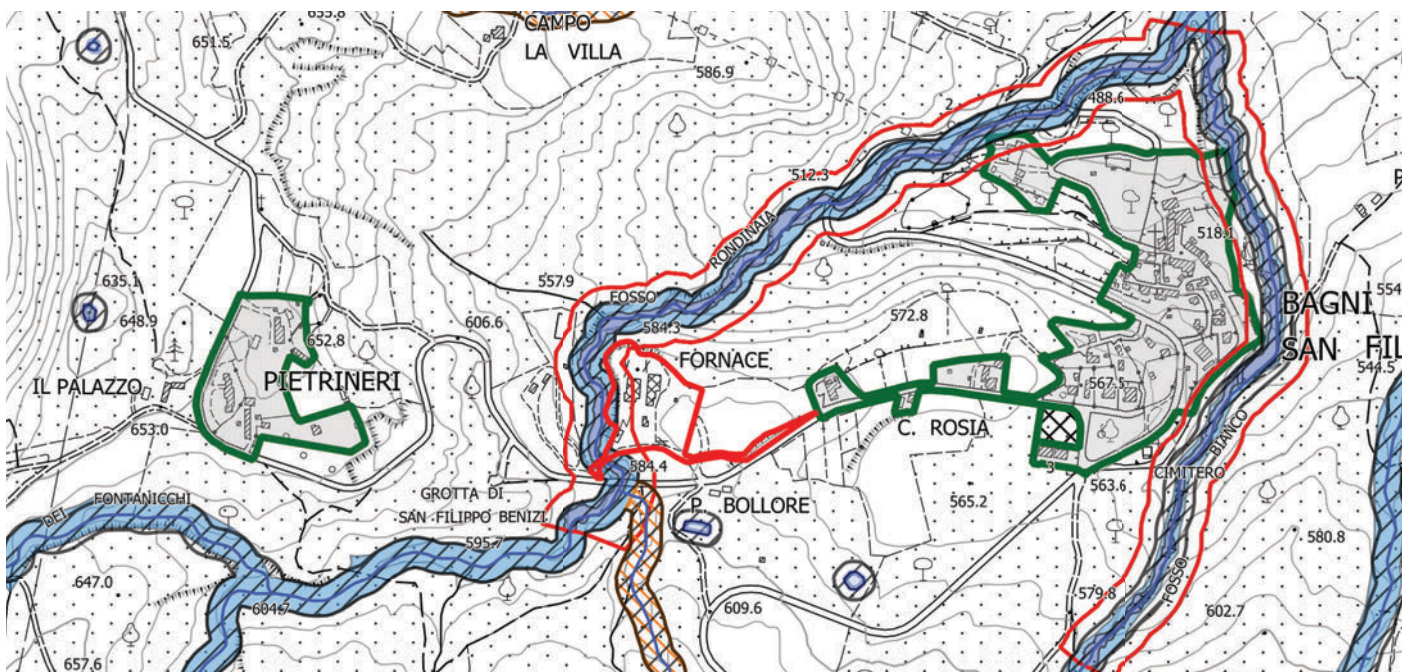
La previsione ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto seguente) e, in parte, nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto seguente), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP; è anche interessata dalla perimetrazione dell'area termale minerale di Bagni San Filippo.



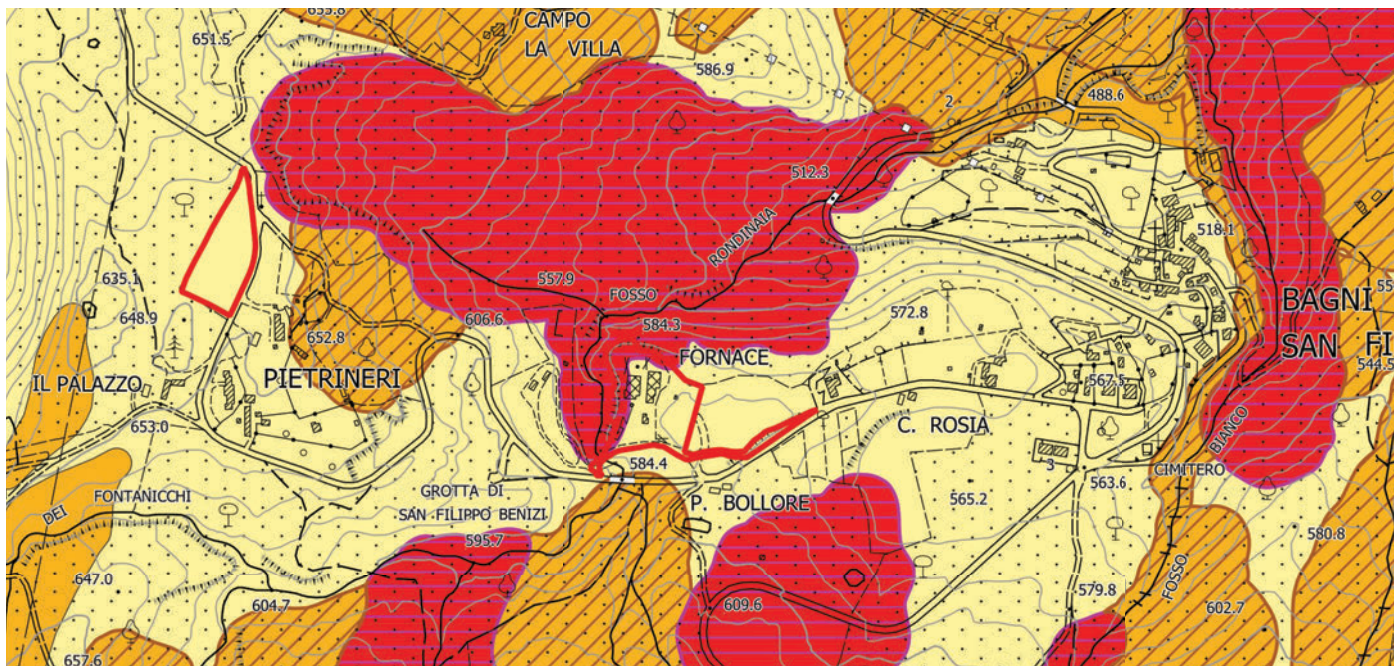
estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

L'area comprende un tratto della fascia di tutela dei corsi d'acqua individuata ai sensi della L.R. 41/2018. La presenza del fosso Rondinaia determina inoltre classi di pericolosità idraulica media o elevata nella fascia a ridosso del corso d'acqua.



estratto dalla tavola STR.ID.1 Vincoli idraulici e pericolosità da alluvioni – proposta di modifica del PSI controdedotto

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade parzialmente in classe molto elevata (G.4), sempre nella fascia prossima al fosso.



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Nelle vicinanze del ponte della vecchia strada il Quadro Conoscitivo del PSI riporta una evidenza archeologica di potenziale 2 corrispondente al rinvenimento di un cippo di età imprecisata (di confine o funerario).

Proposta di intervento

Il progetto prevede la riqualificazione dell'ex area produttiva attraverso il recupero funzionale e ambientale del complesso nella sua vocazione legata alla risorsa termale, individuando spazi all'aperto per le vasche e spazi coperti destinati al benessere, oltre a spazi complementari per attività di somministrazione di alimenti e bevande e per la ricettività. L'idea è quindi di riorganizzare l'area per quanto possibile e compatibile recuperando/ripristinando le strutture produttive che hanno costituito la storia del luogo, per ospitare le nuove attività ed eventualmente anche per la riconfigurazione del sistema di vasche termali, in modo da limitare il rimodellamento del suolo, cercando anzi di ricostituire un assetto più coerente alla morfologia "naturale", anche ai fini della salvaguardia dell'ambito di pertinenza fluviale del fosso Rondinaia, lungo il margine nord e ovest.

I fabbricati nella zona sud potranno essere recuperati per realizzare dei nuovi volumi, sullo stesso sedime, con ampliamento in aderenza e/o in sopraelevazione (con altezza massima di 8 ml.), per una Superficie Edificabile massima complessiva di 1.400 mq., mentre nella zona nord per le strutture preesistenti si potrà valutare un parziale riutilizzo in funzione dell'impianto termale, con eventuale installazione di soli elementi di parziale copertura e/o di ombreggiamento (non computabili come SE).

Per la ricettività è prevista la tipologia alberghiera, con un numero di posti letto indicativamente non superiore a 20.

L'intervento è in ogni caso subordinato alla preliminare bonifica ambientale dell'area.



schema indicativo:

1 · percorso carrabile e pedonale

2 · parcheggio

3 · area destinata al recupero dei fabbricati preesistenti, con possibilità di ampliamento

4 · area delle vasche termali

5 · spazi verdi rinaturalizzati

6 · verde di ambientazione e percorso pedonale

L'accessibilità all'area sarà garantita dal completo ripristino del vecchio tracciato della strada di collegamento tra Bagni San Filippo e Campiglia (successivamente rettificato), che garantirà anche un transito pedonale protetto, separato dalla viabilità principale.

Inoltre l'intervento sarà soggetto alla sottoscrizione di una convenzione nella quale saranno stabilite le opere pubbliche da realizzare per assicurare il collegamento pedonale con l'abitato (a est) e con il punto di accesso alla Grotta del Santo (a ovest) lungo via del Bollone. La convenzione potrà inoltre stabilire le modalità di fruizione pubblica degli spazi aperti dai quali sia possibile osservare in sicurezza i fenomeni naturali legati alle sorgenti termali.

Per la gestione della risorsa termale si farà riferimento alla convenzione in essere relativa alla Concessione che regola l'utilizzo delle acque termali nella zona di Bagni San Filippo.

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

La Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI, preso atto dello stato di degrado e abbandono dei luoghi e vista la necessità di promuovere il recupero paesaggistico delle aree legate alla passata attività estrattiva, ha posto le seguenti condizioni per la compatibilità dell'intervento:

- effettuare una ricognizione dei fabbricati dismessi presenti dentro l'ex area di cava finalizzata a quantificare le volumetrie legittime esistenti a cui rapportare la nuova edificazione;
- subordinare le trasformazioni edilizie al preventivo recupero degli edifici abbandonati nell'ex area di cava "Amiata Marmi" e nell'attigua area di estrazione e stoccaggio anch'essa dismessa;

- recepire e declinare gli obiettivi, direttive e prescrizioni del vincolo art. 136 D.lgs. 42/2004 – D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85-2019;
- recepire e declinare le direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda il vincolo lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua fermo restando che all'interno della fascia di rispetto di vincolo di 150 m dal fiume l'intervento potrà configurarsi esclusivamente come recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti;
- mantenere la coerenza con la struttura insediativa storicizzata (forma, dimensioni, orientamento) ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici storici dell'edilizia locale;
- mantenere i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines) delle principali visuali panoramiche che si aprono verso gli elementi significativi del paesaggio;

per quanto riguarda gli aspetti inerenti la risorsa termale dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- programmare un'opportuna strategia per un'attività di turismo termale compatibile con la conservazione della risorsa idrica e la tutela delle emergenze geomorfologiche e naturalistiche presenti;
- assicurare una gestione coordinata del flusso termale che garantisca la sostenibilità delle attività legate allo sfruttamento ed alla valorizzazione della risorsa;
- ogni sfruttamento della risorsa termale a scopi termali/terapeutici potrà avvenire solo in presenza della relativa Concessione di coltivazione che fissa anche la portata d'acqua sfruttabile e di conseguenza le dimensioni della previsione.

Tali indicazioni sono conseguentemente recepite nelle condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI:

1. assoggettare la trasformazione alla preliminare bonifica ambientale dell'area;
2. perseguire l'integrazione paesaggistica dell'intervento in coerenza alle morfologie dei versanti collinari in cui si colloca al fine di tutelarne le visuali;
3. indirizzare la progettazione dell'intervento al mantenimento della permeabilità dei terreni delle strutture viarie e del parcheggio;
4. indirizzare la progettazione a rispettare le prescrizioni di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagno San Filippo nel Comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M. 89/20219 in riferimento al paragrafo 5.2.1;
5. indirizzare la progettazione a rispettare le prescrizioni volte alla tutela del vincolo ex art. 142 D.lgs. 42/04 c. 1 lett. c);
6. effettuare una ricognizione dei fabbricati dismessi presenti dentro l'ex area di cava finalizzata a quantificare le volumetrie legittime esistenti a cui rapportare la nuova edificazione;
7. subordinare le trasformazioni edilizie al preventivo recupero degli edifici abbandonati nell'ex area di cava "Amiata Marmi" e nell'attigua area di estrazione e stoccaggio anch'essa dismessa;
8. mantenere la coerenza con la struttura insediativa storicizzata (forma, dimensioni, orientamento) ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici storici dell'edilizia locale;
9. mantenere i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines) delle principali visuali panoramiche che si aprono verso gli elementi significativi del paesaggio;
10. programmare un'opportuna strategia per un'attività di turismo termale compatibile con la conservazione della risorsa idrica e la tutela delle emergenze geomorfologiche e naturalistiche presenti;
11. assicurare una gestione coordinata del flusso termale che garantisca la sostenibilità delle attività legate allo sfruttamento ed alla valorizzazione della risorsa;
12. ogni sfruttamento della risorsa termale a scopi termali/terapeutici potrà avvenire solo in presenza della relativa Concessione di coltivazione che fissa anche la portata d'acqua sfruttabile e di conseguenza le dimensioni della previsione;
13. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.2 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 10.1.6 – I corpi idrici termali del PTCP.

Devono inoltre essere recepite le prescrizioni del Decreto VincA:

- contenere adeguate valutazioni ambientali della previsione nel suo complesso sulla risorsa idrica, in termini di prelievi idrici e reflui prodotti, con specifica analisi dei possibili effetti;
- analizzare la possibile incidenza sulla ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone e sui corridoi ecologici fluviali di collegamento con il sito, in particolare per quanto riguarda i reflui della struttura ricettiva e dell'area termale.

La scheda dell'intervento, contenuta nell'Atlante delle UTOE del PSI, riprende nella descrizione quando previsto già dal Regolamento Urbanistico, in particolare per quanto attiene alla realizzazione di uno spazio destinato a parco pubblico e di percorsi pedonali di collegamento fra l'insediamento, il centro abitato di Bagni San Filippo e l'area della Grotta del Santo.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate, e positivo dal punto di vista ambientale, superando le condizioni di attuale degrado, anche in conseguenza della preventiva bonifica richiesta.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto sostenibile. Per lo smaltimento dei reflui dovrà essere valutata la fattibilità del collegamento alla rete fognaria pubblica e quindi al depuratore esistente oppure, in alternativa, la realizzazione di un impianto autonomo di trattamento. Analogamente per l'approvvigionamento idrico è previsto il collegamento alla rete acquedottistica di Bagni San Filippo, recentemente adeguata come dimensionamento proprio in funzione delle previsioni di riqualificazione dell'area del Piano Particolareggiato.

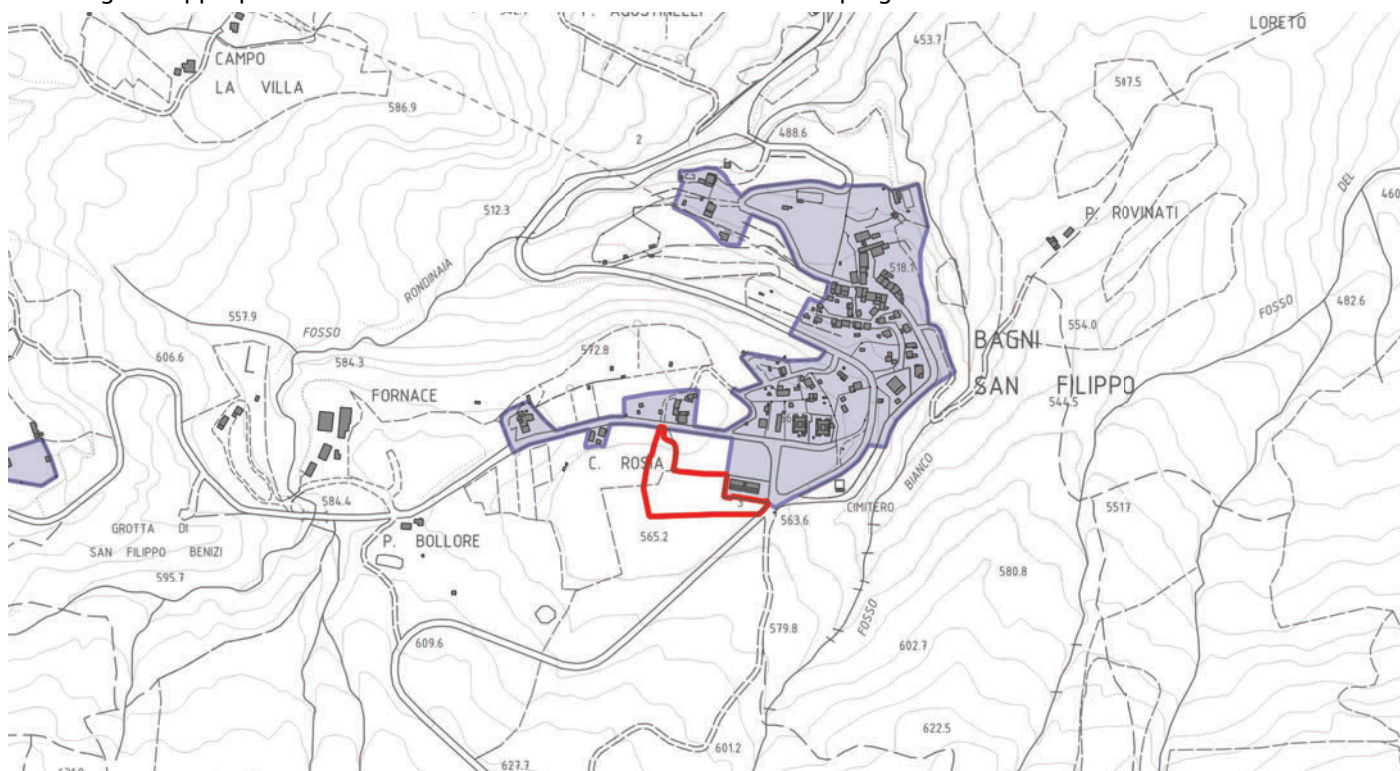
Dal punto di vista sociale si stimano effetti positivi per gli abitati di Bagni San Filippo e di Pietrineri, grazie anche all'eliminazione del degrado attualmente riscontrato – fonte anche di rischio per i fruitori dell'area –, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/confitto ma anzi in sinergia con altre attività già insediate sul territorio.

Nuova area sosta camper e servizi a Bagni San Filippo



Il progetto prevede la realizzazione di una nuova area sosta camper e di un punto di ristoro, in coerenza con le strategie definite nel Piano Strutturale Intercomunale che ha individuato questo progetto tra le aree di trasformazione sottoposte alla procedura di copianificazione (art. 46 della Disciplina del PSI); l'intervento è riferito all'obiettivo della promozione di un turismo 'lento' interessato a fruire contemporaneamente delle opportunità offerte dalle colline tramite la ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche definito per l'UTOE 5 Le colline aspre di Vivo, Campiglia e Bagni San Filippo e più in particolare alla valorizzazione del patrimonio di manufatti legati alla risorsa termale, collocati a Bagni San Filippo, nonché delle risorse ambientali presenti, attraverso la definizione del Parco del Fosso Bianco (obiettivo 5.3.1a).

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Bagni San Filippo (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili aree libere sufficientemente ampie, con caratteristiche morfologiche appropriate e non interessate da formazioni boscate e di pregio.



Stato attuale

L'area si colloca a sud-ovest del centro abitato di Bagni San Filippo, lungo la strada comunale verso Campiglia (Via del Bollore). Si tratta di un terreno agricolo ineditato in leggero pendio, occupato per la quasi totalità da un pioppeto; nella parte a nord ci sono degli olivi e, al margine della strada, alcuni alberi e arbusti. Un viottolo campestre consente l'accesso al terreno da Via del Bollore, nel punto dove la scarpata si interrompe lasciando il posto a una breve discesa con una pendenza modesta. A nord-ovest l'area è delimitata da un piccolo terrazzamento con muro a secco in pietra. A sud-est si trova uno spazio verde privato, al quale si accede dalla strada a servizio dell'edificio di recente costruzione prossimo all'incrocio con la viabilità provinciale.

La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 8.500 mq.



viste dalla strada comunale a nord



viste del pioppeto e, in basso a destra, l'area verde verso la provinciale

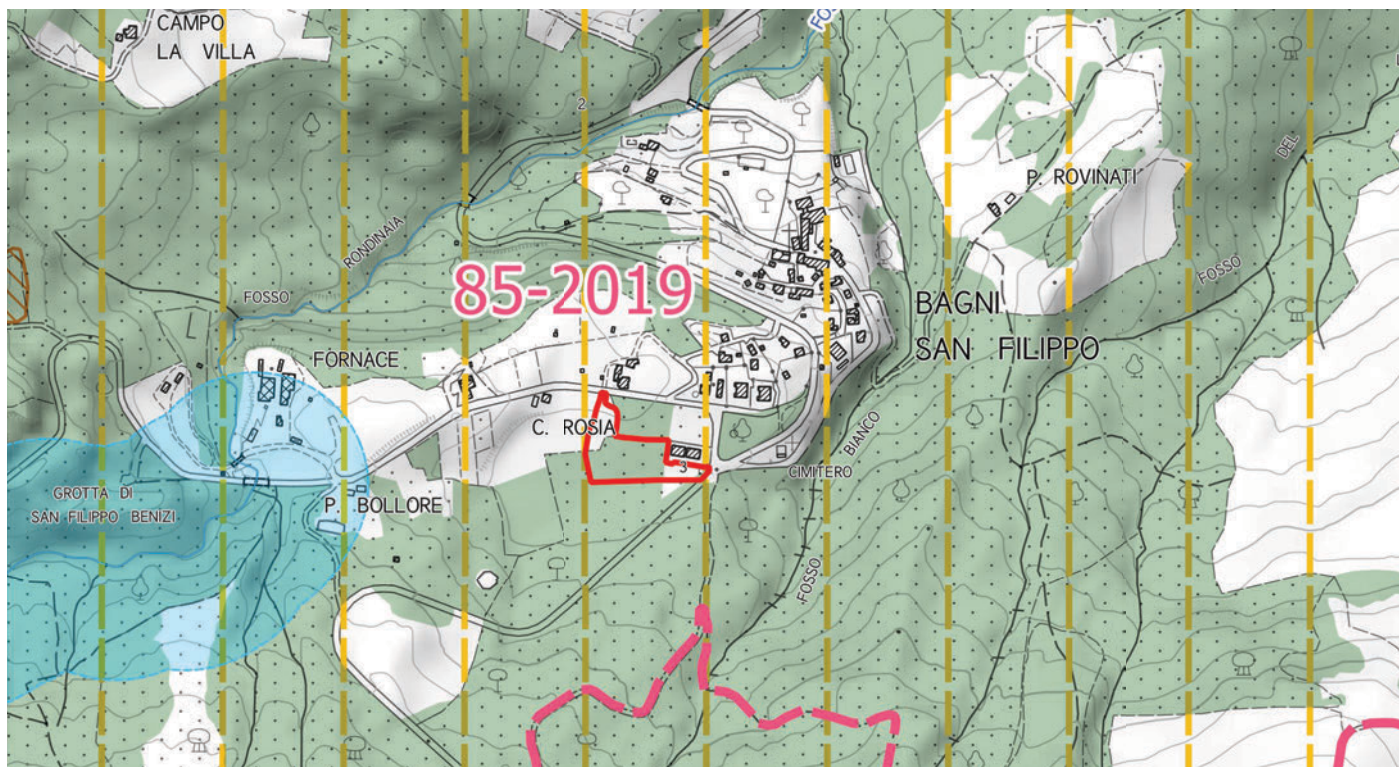
Il Regolamento Urbanistico vigente comprende in parte l'area all'interno dell'ambito da assoggettare a Piano Particolareggiato che si estende dalla località Sorgentelle fino a Pietrineri; il P.P. di iniziativa pubblica per la riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo propone qui la destinazione per "attrezzature di interesse generale", con due comparti corrispondenti ad un'area attrezzata per la sosta camper e un nuovo edificio per attività di somministrazione di alimenti e bevande di supporto.

Vincoli e tutele

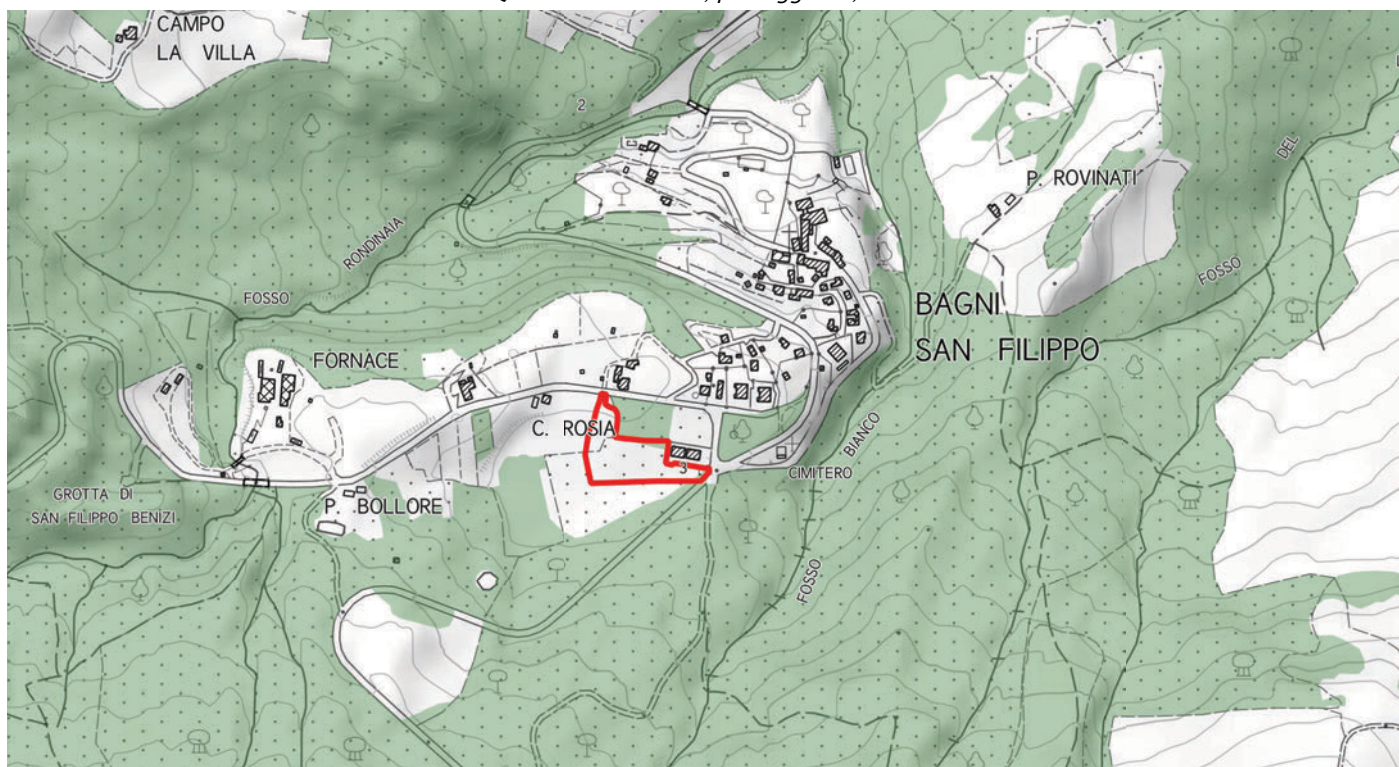
L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagni San Filippo nel Comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M. 89/20219.

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR inoltre l'area risulta in parte classificata come boscata. In sede di validazione delle perimetrazioni dei vincoli ex art. 142 del Codice, nell'ambito della Conferenza paesaggistica per la conformazione del PSI, attualmente in corso, è stata proposta la modifica con l'esclusione, in particolare, del pioppeto di impianto artificiale in quanto rientra nella casistica dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.G.R. 48/R/2003:

"impianti per arboricoltura da legno, noceti, noccioleti specializzati e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche".



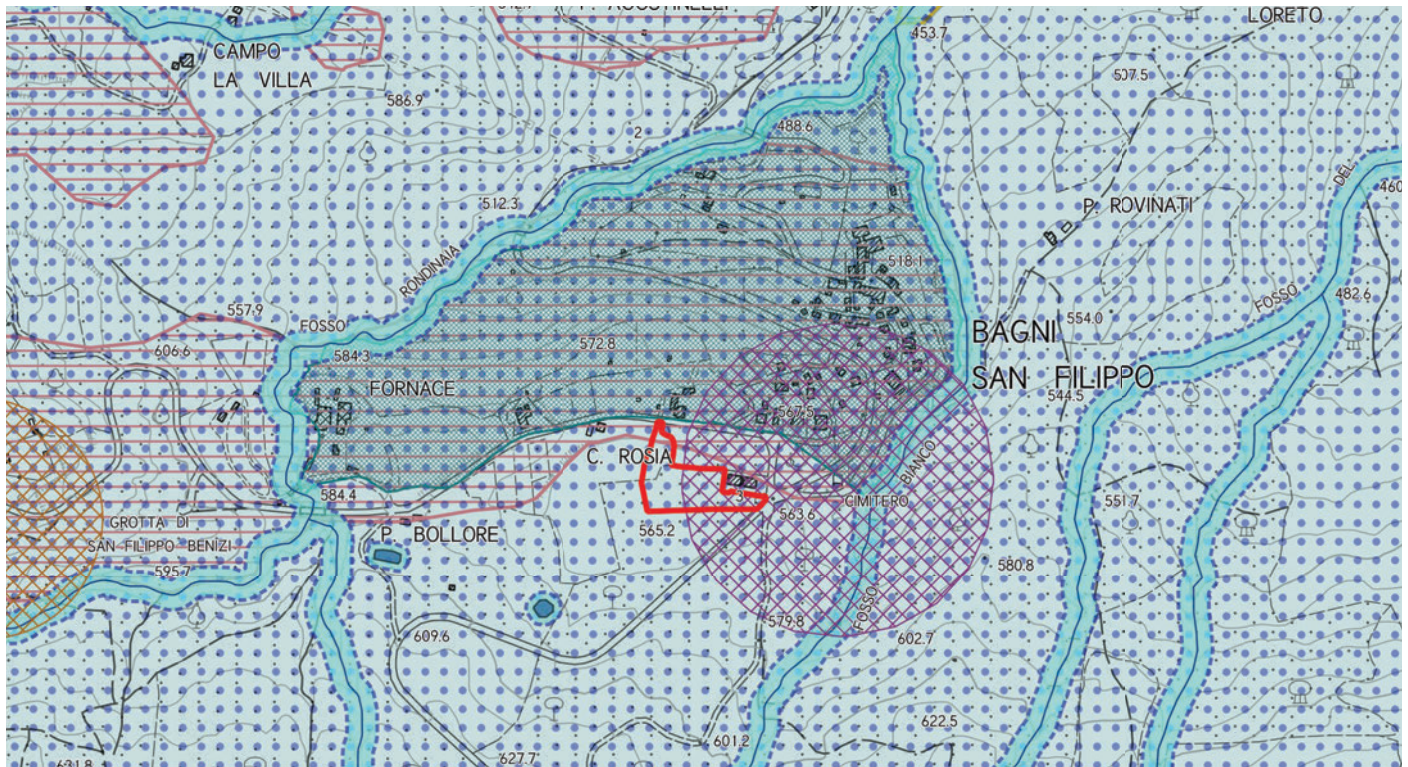
estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato



riperimetrazione del vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) proposta dal PSI

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo) e, in parte, nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.
Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe media (G.2).



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

L'area ricade infine parzialmente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. In virtù della recente integrazione all'art. 338 del R.D. 1265/1934 l'intervento può comunque essere consentito dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, in quanto l'area è separata dal perimetro dell'impianto cimiteriale da una strada pubblica di livello provinciale (S.P. 61).

Proposta di intervento

La proposta consiste nella realizzazione di un'area sosta camper, dimensionata per 25÷30 piazzole, ad integrazione delle tipologie di offerta ricettiva di Bagni San Filippo. La localizzazione è tale da consentire, fra l'altro, un comodo collegamento con il Parco del Fosso Bianco, raggiungibile a piedi percorrendo circa 500 metri, e per questo il progetto comprende anche la realizzazione di un percorso pedonale da Via del Bollore al suo innesto sulla S.P. 61, in corrispondenza della strada che conduce al centro di Bagni San Filippo.

L'accessibilità carrabile avverrà tramite un nuovo tracciato da nord, con ingresso da Via del Bollore, dove si prevede anche l'inserimento di una struttura complementare e di supporto, con i locali di servizio all'attività ricettiva (*reception*) e spazi per attività di somministrazione di alimenti e bevande, per una Superficie Edificabile massima di 100 mq., su un solo livello. Il percorso carrabile di accesso sarà realizzato adeguando il tracciato campestre esistente, nella parte con pendenza più dolce, e immediatamente a est del terrazzamento in pietra che delimita l'oliveta (posta a ovest) e che costituirà il limite dell'area di intervento.

Oltre agli spazi di parcheggio a raso, equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione, con pavimentazione permeabile, la struttura sarà completata da spazi verdi di uso collettivo, salvaguardando per quanto possibile le alberature esistenti, e da sistemazioni a verde di margine, come elementi di filtro e ambientazione.

Per il pioppeto si potrà valutare il mantenimento di parte delle piante per l'ombreggiamento e l'impiego di specie più coerenti al contesto rurale per l'ambientazione e la sistemazione dei margini.



schema indicativo:

- 1 · area sosta camper*
- 2 · percorso carrabile di accesso*
- 3 · parcheggio*
- 4 · attività di somministrazione e reception*
- 5 · spazi verdi*
- 6 · collegamento pedonale*

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Come già evidenziato nelle conclusioni della Conferenza Paesaggistica svolta per il PSI, per la coerenza dell'intervento, dato l'elevato valore paesaggistico delle aree oggetto d'intervento, contraddistinte anche dall'essere ricomprese all'interno della Core Zone del Sito Unesco Val d'Orcia, l'intervento è da ritenersi coerente a condizione che:

- siano indicate all'interno del PSI le opere di compensazione e mitigazione ai sensi dell'art. 25 comma 5 finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico della previsione ed a potenziare l'interesse pubblico dell'intervento; la strategia dovrà concorrere alla riqualificazione del sistema territoriale nel suo insieme, ed al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale, oltre che al miglioramento dei servizi e delle dotazioni territoriali del comune;
- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico storicizzato ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici; a tal proposito la nuova edificazione dovrà essere rapportata all'edificato esistente per dimensionamento, forma, altezze e tipologie edilizie;
- sia mantenuta la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato, mantenendo le siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;

- nelle nuove aree di sosta camper e parcheggio sia garantito il mantenimento di ampie superfici permeabili attraverso l'utilizzo di opportune tecniche e materiali che riducano al minimo il livello di artificializzazione dei suoli;
- siano elaborate opportune opere di integrazione/mitigazione paesaggistica finalizzate a salvaguardare l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti storicizzati e le emergenze ambientali e paesaggistiche.

Conseguentemente le condizioni per la fattibilità stabilite dalla disciplina del PSI sono le seguenti:

1. perseguire l'integrazione paesaggistica dell'intervento in coerenza alle morfologie dei versanti collinari in cui si colloca al fine di tutelarne le visuali;
2. indirizzare l'intervento alla massima integrazione delle opere previste con la naturalità del luogo, ridurre al minimo le modifiche della morfologia dei suoli, limitare all'indispensabile l'abbattimento di alberature prevedendone comunque il ripristino con specie analoghe e/o autoctone;
3. indirizzare la progettazione dell'intervento al mantenimento della permeabilità dei terreni delle strutture viarie e del parcheggio;
4. indirizzare la progettazione a rispettare le prescrizioni di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagno San Filippo nel Comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M. 89/20219;
5. individuare le opere di compensazione e mitigazione ai sensi dell'art. 25 comma 5 finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico della previsione ed a potenziare l'interesse pubblico dell'intervento;
6. mantenere la coerenza con l'assetto morfologico storicizzato ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici;
7. mantenere la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato, mantenendo le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;
8. garantire, nelle nuove aree di sosta camper e parcheggio, il mantenimento di ampie superfici permeabili attraverso l'utilizzo di opportune tecniche e materiali che riducano al minimo il livello di artificializzazione dei suoli;
9. elaborare opportune opere di integrazione/mitigazione paesaggistica finalizzate a salvaguardare l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti storicizzati e le emergenze ambientali e paesaggistiche;
10. indirizzare la progettazione alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sotto il profilo qualitativo perseguendo la disciplina di cui all'art. 10.1.2 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 10.1.6 – I corpi idrici termali del PTCP.

Devono inoltre essere recepite le prescrizioni del Decreto VinCA:

- sviluppare adeguate valutazioni ambientali della previsione nel suo complesso sulla risorsa idrica, in termini di prelievi idrici e reflui prodotti, con specifica analisi dei possibili effetti;
- analizzata la possibile incidenza sulla ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone e sui corridoi ecologici fluviali di collegamento con il sito, in particolare per quanto riguarda i reflui prodotti.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto aggiuntivo modesto, anche considerando la prossimità al centro abitato. Per la raccolta e lo smaltimento dei reflui dell'area sosta camper è possibile la predisposizione di una cisterna di accumulo da svuotare periodicamente oppure la realizzazione di un impianto autonomo di trattamento, valutando in ogni caso la fattibilità del collegamento alla rete fognaria pubblica e quindi al depuratore esistente.

Per l'approvvigionamento idrico è previsto il collegamento alla rete acquedottistica di Bagni San Filippo, recentemente adeguata come dimensionamento proprio in funzione delle previsioni di riqualificazione dell'area del Piano Particolareggiato.

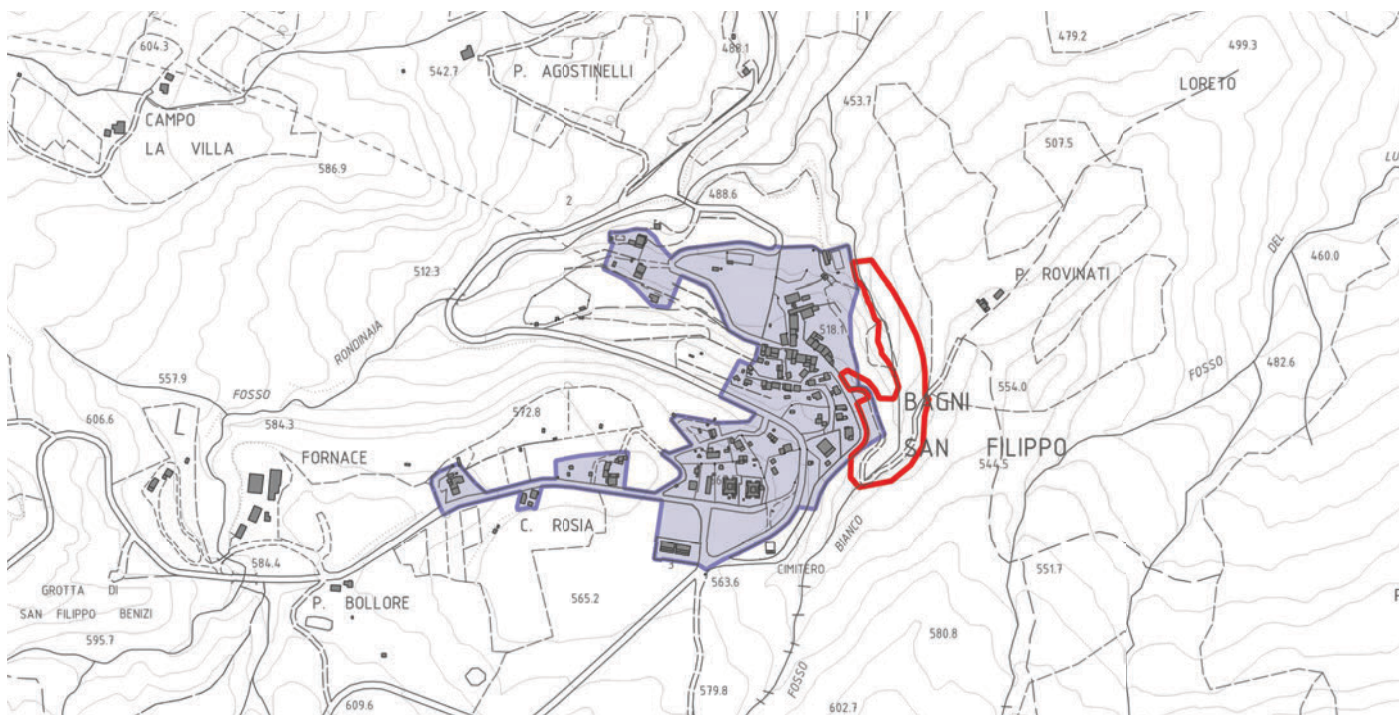
Dal punto di vista sociale l'intervento è migliorativo integrando le attrezzature collettive esistenti, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo e non in competizione/conflitto con altre attività già insediate sul territorio.

Parco termale del Fosso Bianco, Bagni San Filippo



Il progetto prevede la sistemazione dell'area lungo il Fosso Bianco come parco aperto al pubblico collegato alla risorsa termale, migliorando la fruibilità e l'accessibilità – per quanto possibile con l'eliminazione delle barriere –, nel rispetto delle specifiche caratteristiche ambientali e naturalistiche dei luoghi.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Bagni San Filippo (evidenziato nell'immagine seguente), evidentemente, vista la posizione del Fosso Bianco e delle aree oggetto di fruizione ad esso collegate.



Stato attuale

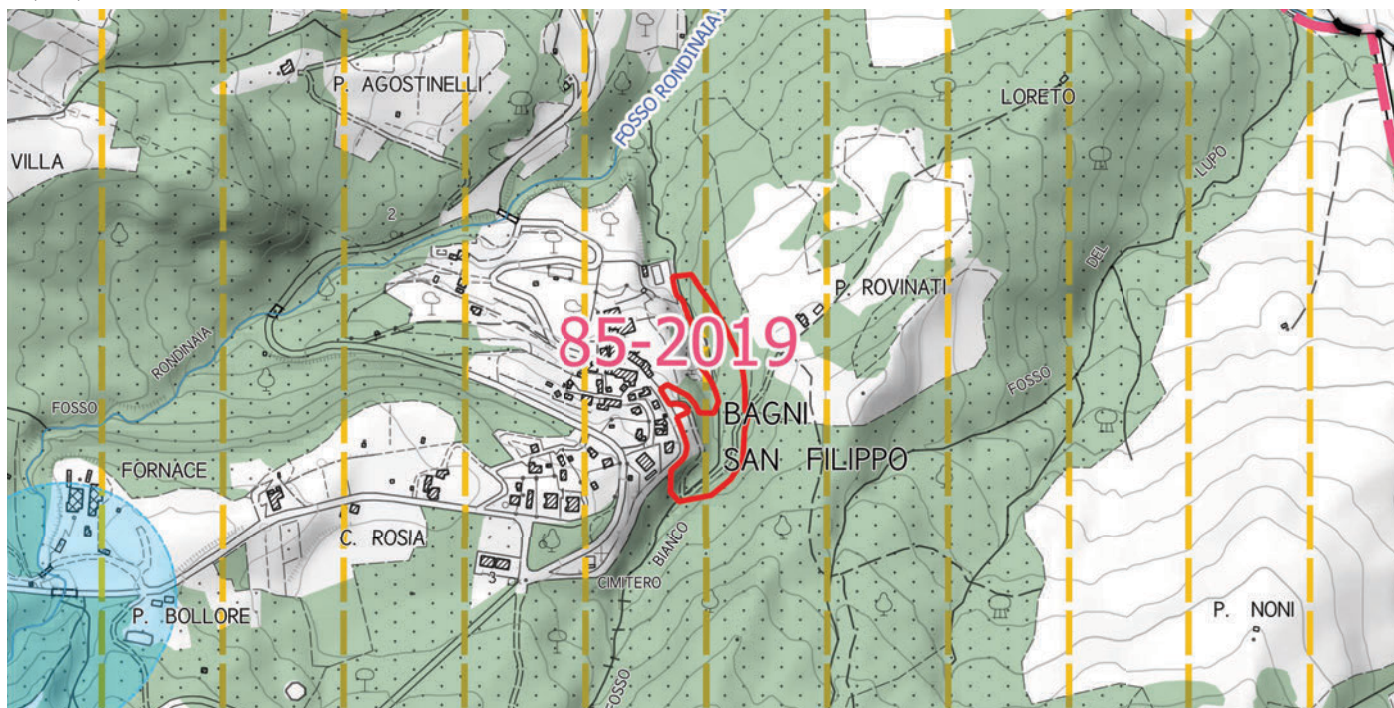
L'area comprende un tratto della fascia fluviale lungo il Fosso Bianco, da tempo oggetto di fruizione attraverso alcuni tracciati esistenti, con un attraversamento del corso d'acqua, in prossimità della famosa "Balena Bianca", da cui è possibile accedere alle pozze termali che caratterizzano il luogo. Si tratta infatti di un contesto con peculiarità geologiche di grande rilievo, dove si combinano concrezioni calcaree, cascatelle, vasche naturali e acque termali, formando un quadro paesaggistico e ambientale singolare.





Vincoli e tutele

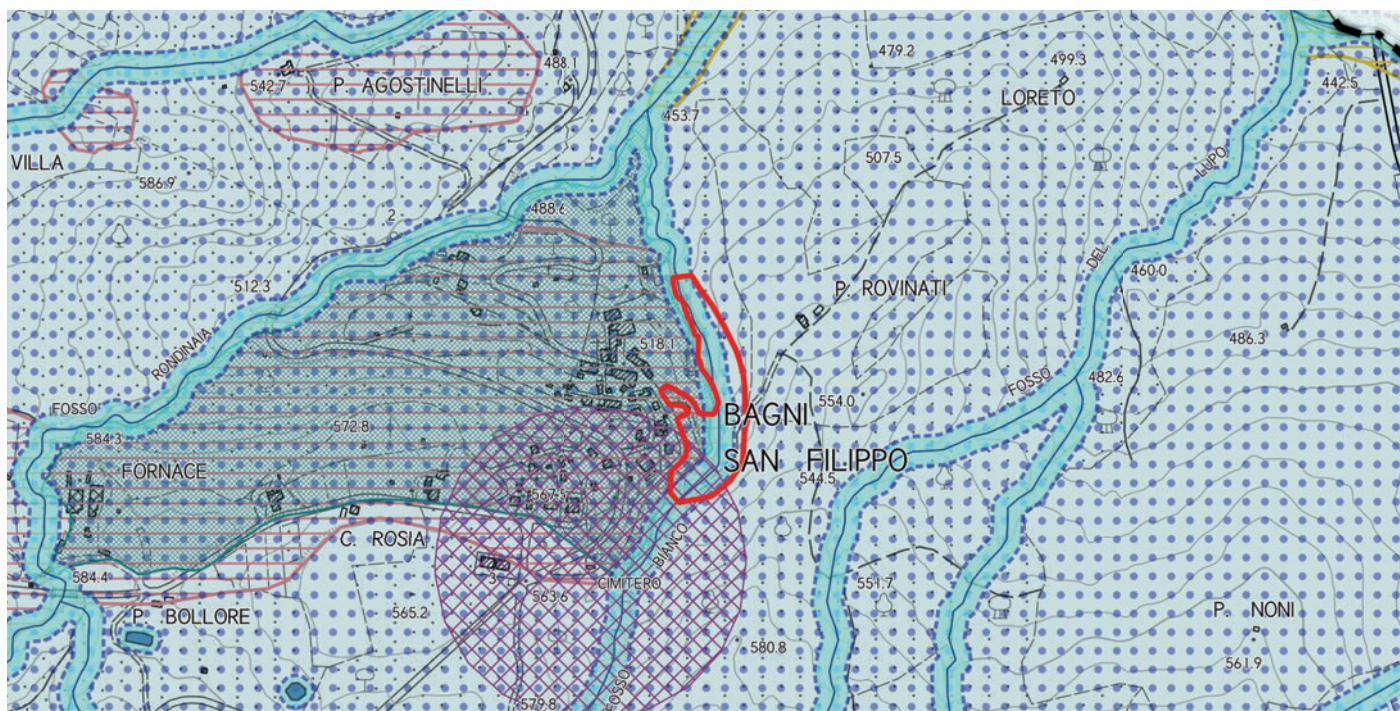
L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagni San Filippo nel comune di Castiglione d'Orcia" D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85 del 2019.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta quasi completamente classificata come boscata.

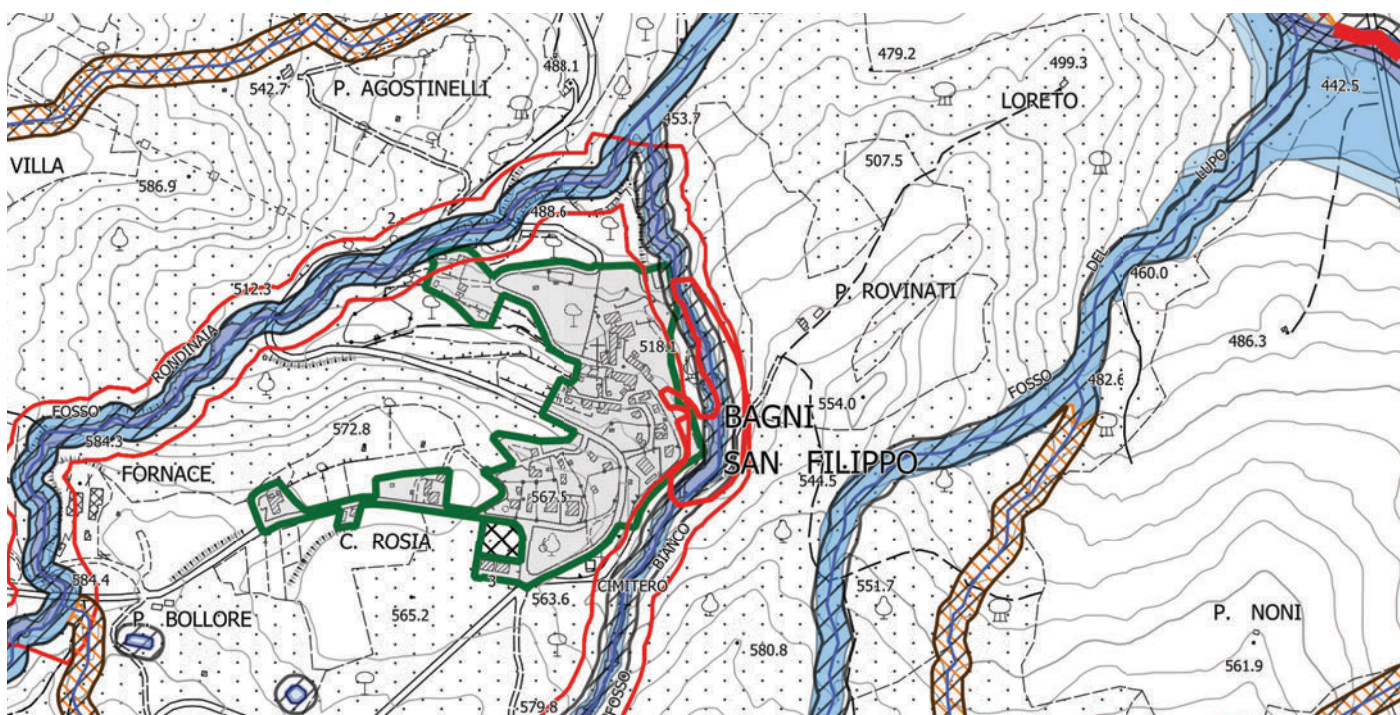
La previsione inoltre ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

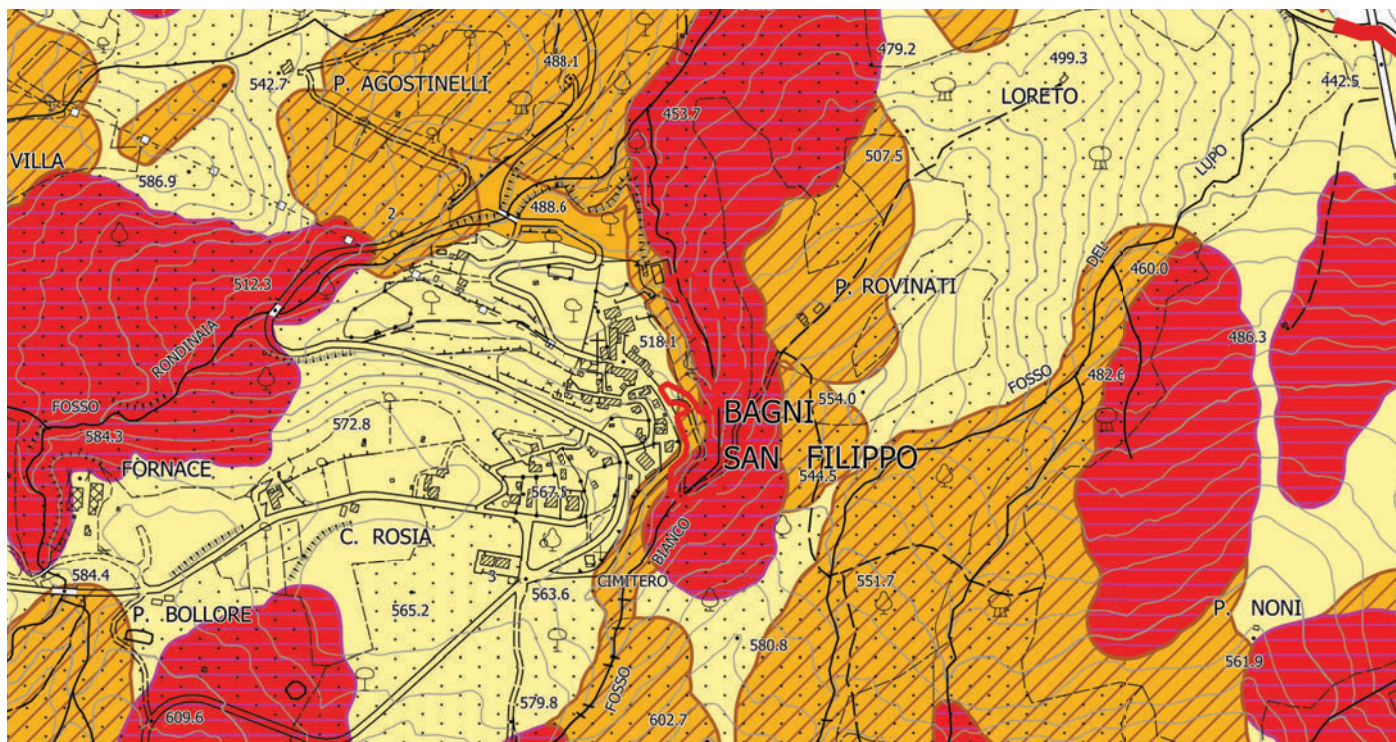
L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto precedente) e, in parte, nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto precedente), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP; la parte ovest è anche interessata dalla perimetrazione dell'area termale minerale di Bagni San Filippo.

L'area comprende un tratto della fascia di tutela dei corsi d'acqua individuata ai sensi della L.R. 41/2018. La presenza del fosso determina inoltre classi di pericolosità idraulica media ed elevata nella fascia a ridosso del corso d'acqua.



estratto dalla tavola STR.ID.1 Vincoli idraulici e pericolosità da alluvioni – proposta di modifica del PSI controdedotto

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade parzialmente nelle classi elevata (G.3) e molto elevata (G.4).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

L'area intercetta infine, a sud, la fascia di rispetto cimiteriale.

Proposta di intervento

L'intervento è finalizzato prioritariamente a organizzare compiutamente il sistema dell'accessibilità all'area e all'allestimento delle attrezzature strettamente indispensabili alla fruizione pubblica, creando così un "Parco termale del Fosso Bianco". L'area sarà pertanto assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio. La superficie complessiva dell'area di intervento è pari a circa 17.250 mq.

La proposta mira a valorizzare al meglio una risorsa eccezionale e molto nota, ponendo le condizioni adeguate per un uso pubblico compatibile con la tutela dei luoghi e in sicurezza, risistemando i punti di ingresso e i percorsi interni e introducendo alcune dotazioni di base per i fruitori.

Si prevede in particolare di attrezzare la parte a est, a ridosso della via centrale dell'abitato di Bagni San Filippo e in corrispondenza del punto di ingresso, con minime strutture di supporto (servizi igienici e docce) oltre a rastrelliere per biciclette, arredi per pic-nic e spazi per la raccolta ordinata dei rifiuti, mentre i sentieri interni saranno corredati da cestini e segnaletica e da elementi in legno di appoggio o corrimano nei punti di maggiore pendenza. L'illuminazione sarà studiata in modo da garantire minimo impatto e inquinamento luminoso.

L'intenzione è anche di dotare i punti di accesso di sistemi per l'accesso controllato, da definirsi nelle modalità, per evitare episodi di sovraffollamento e gestire situazioni di emergenza.

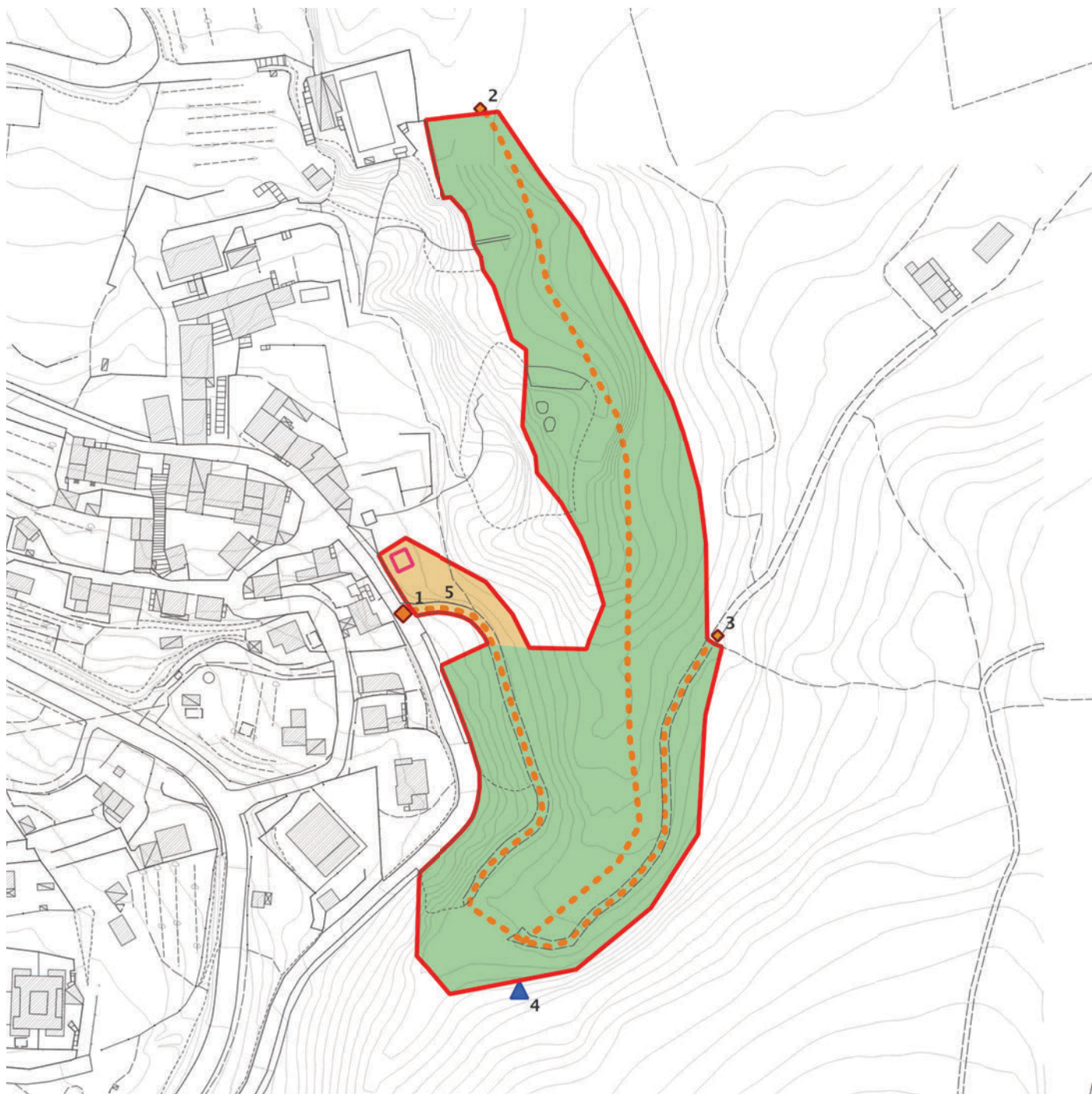
Non si prevede la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli esistenti, quanto piuttosto la sistemazione di alcuni punti e di alcuni passaggi per migliorare l'accessibilità, soprattutto nell'ottica di soluzioni più inclusive e per quanto possibile fruibili da tutti, compatibilmente con la morfologia e la natura dei luoghi, che saranno accuratamente salvaguardate; potranno per esempio essere introdotti piccole passerelle ed elementi di superamento o raccordo dei dislivelli, con l'impiego di materiali compatibili con il contesto naturalistico. Per questo potranno essere valutate, verificandole in dettaglio, piccole modifiche puntuali indirizzate a facilitare il passaggio dei pedoni e ricavare spazi di sosta e di relax.

Eventuali opere di sistemazione del pendio, anche per contrastare il rischio di frane, saranno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica; non potranno in ogni caso essere realizzate opere che interferiscano con la sezione idraulica o che gravino sulla formazione calcarea.

Per l'accesso carrabile necessario alle manutenzioni o in caso di emergenza verrà mantenuto il tracciato già esistente. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi attraversamenti del fosso.

Nei tratti dove sono assenti confini naturali o antropici non valicabili sarà ammesso l'inserimento di elementi di recinzione, costituiti da semplice rete metallica.

Per l'area attrezzata si prevede l'installazione di strutture reversibili, ad un solo livello, con Superficie Coperta massima di 30 mq.



schema indicativo:

- 1 · ingresso pedonale principale*
- 2 e 3 · altri ingressi pedonali*
- 4 · accesso carrabile per le manutenzioni*
- 5 · area attrezzata con strutture di servizio*

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Le prescrizioni della Scheda di vincolo D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85/2019 più direttamente attinenti alla proposta sono:

- per la Struttura idrogeomorfologica, 1.5. risorsa idrica termale: non sono ammessi interventi in grado di alterare la qualità/quantità delle risorse idriche termali ed il peculiare contesto geomorfologico ad esse collegato;
- per la Struttura ecosistemica/ambientale non sono ammessi interventi in grado di alterare gli habitat geotermali ed ipogei; non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 155/1997; eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica;
- per la Struttura antropica, in particolare per il 3.2. – 3.3. Bagni San Filippo,
 - siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico storicizzato (forma, dimensioni, orientamento) ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto esistente e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento, anche assicurando un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta la viabilità storica;
 - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze storicizzate, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo, comprese le dotazioni del verde, in contrasto con i caratteri preesistenti;
 - siano salvaguardati tutti i manufatti storici presenti, ed i loro rapporti con lo spazio aperto ed il contesto paesaggistico di riferimento;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti storicizzati e le emergenze ambientali e paesaggistiche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
 - siano mantenuti i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines), ponendo particolare attenzione alle configurazioni visive lungo le viabilità di accesso;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- per gli elementi della percezione,
 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
 - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
 - non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno.

L'intervento risulta coerente a tali prescrizioni, che dovranno comunque essere più puntualmente verificate in sede di progetto esecutivo, non risultando a livello di Piano Operativo una definizione di dettaglio adeguata ad esempio alle verifiche della compatibilità della segnaletica.

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 6 - al fine di garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, caratteri identitari del paesaggio dell'ambito, è opportuno favorire forme di valorizzazione e sfruttamento sostenibile, predisponendo piani di gestione complessivi della risorsa termale, che tengano conto della loro vulnerabilità e finalizzati alla tutela e riqualificazione delle importanti valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti.
- Indirizzo 7 - nelle aree di pertinenza fluviale:

- evitare trasformazioni che alterino la relazione funzionale e paesaggistica con il corso d'acqua e migliorare i livelli di sostenibilità nella gestione delle colture specializzate favorendo interventi di mitigazione degli effetti negativi;
- prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche attuando interventi di riqualificazione e ricostruzione della vegetazione ripariale là dove interrotta e migliorandone la gestione a fini idraulici.
- Obiettivo 4: garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi, con le direttive correlate
 - 4.1 – salvaguardare le aree termali di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree incluse in un contesto boscoso di valore naturalistico, anche attraverso una corretta gestione dell'intero ciclo delle acque termali;
 - 4.2 – individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni; in particolare nella prospettiva di una gestione e di una valorizzazione turistica sostenibile della risorsa termale.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.1.3 – Salvaguardia della risorsa geotermale, che riprende le disposizioni della Scheda d'Ambito,
 - Salvaguardia delle aree termali di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree incluse in un contesto boscoso di valore naturalistico, anche attraverso una corretta gestione dell'intero ciclo delle acque termali;
 - Individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.
- Obiettivo 5.3.1a – Promozione di un turismo 'lento' interessato a fruire contemporaneamente delle opportunità offerte dalle colline tramite la ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche
 - Valorizzazione del patrimonio di manufatti legati alla risorsa termale, collocati a Bagni San Filippo, nonché delle risorse ambientali presenti, attraverso la definizione del Parco del Fosso Bianco.
- Obiettivo 5.3.2c – Sviluppo di un sistema turistico sostenibile
 - Sviluppo di un turismo stagionalizzato, legato alle emergenze naturalistiche, termali e agricole.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi proponendo appunto la creazione del Parco del Fosso Bianco.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate, e migliorativo proprio in termini di sostenibilità della fruizione delle risorse termali e delle aree circostanti il Fosso Bianco.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto contenuto e comunque minore rispetto allo stato attuale.

Dal punto di vista sociale l'intervento è positivo nell'ottica dell'inclusività e della riduzione delle barriere fisiche e non, come dal punto di vista economico l'intervento può contribuire a valorizzare ancora di più e meglio l'area termale e la zona di Bagni San Filippo in generale.

Area di accoglienza e servizi per la Rocca a Campigliola



Il progetto prevede la valorizzazione della Rocca (resti della Torre di Campigliola), bene culturale tutelato dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che insieme ai terreni circostanti è recentemente entrato a far parte del patrimonio comunale attraverso una donazione.

Vista la collocazione della Rocca, non possono essere valutate soluzioni alternative all'interno del Territorio Urbanizzato.

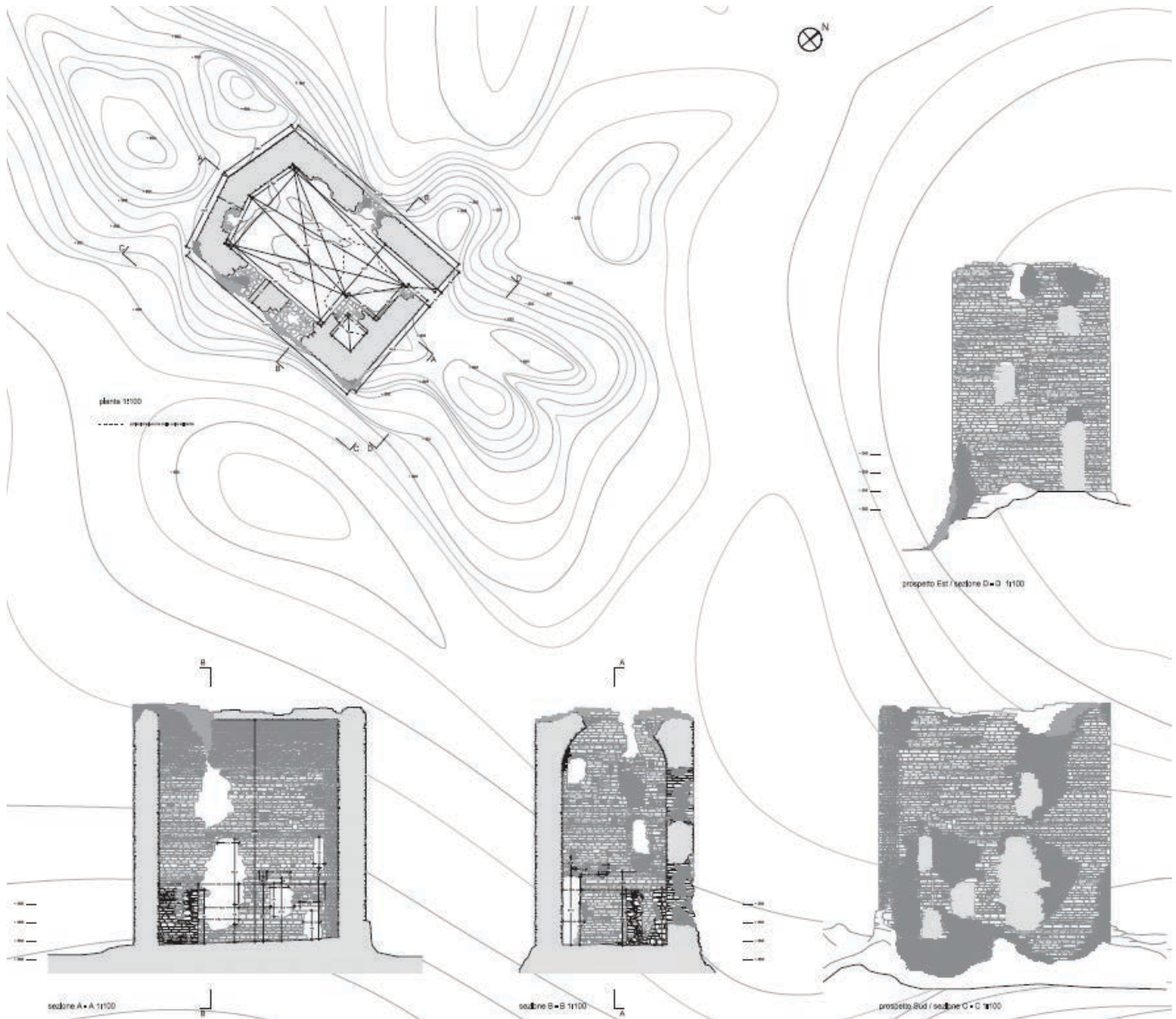
Stato attuale

La Rocca di Campigliola (Torre dei Visconti di Campiglia o Torre di Campigliola) è una fortificazione di avvistamento risalente al X secolo, posta su un poggio poco distante dall'abitato di Campiglia, in posizione dominante.

La Rocca è raggiungibile da Campiglia attraverso una strada secondaria (via La Pineta), con un percorso di poco più di un chilometro.

La struttura è attualmente in parte diruta ma conserva un eccezionale valore. La torre, a base pentagonale, è realizzata a filaretto con possenti murature in pietra calcarea (con presenza di laterizi) e volta a botte.

L'area di intervento, costituita da terreni con rocce affioranti, in parte boscati, è complessivamente di circa 5.500 mq.



immagini tratte dalla tesi di laurea in tecnologia dell'architettura di Massimo Zanelli

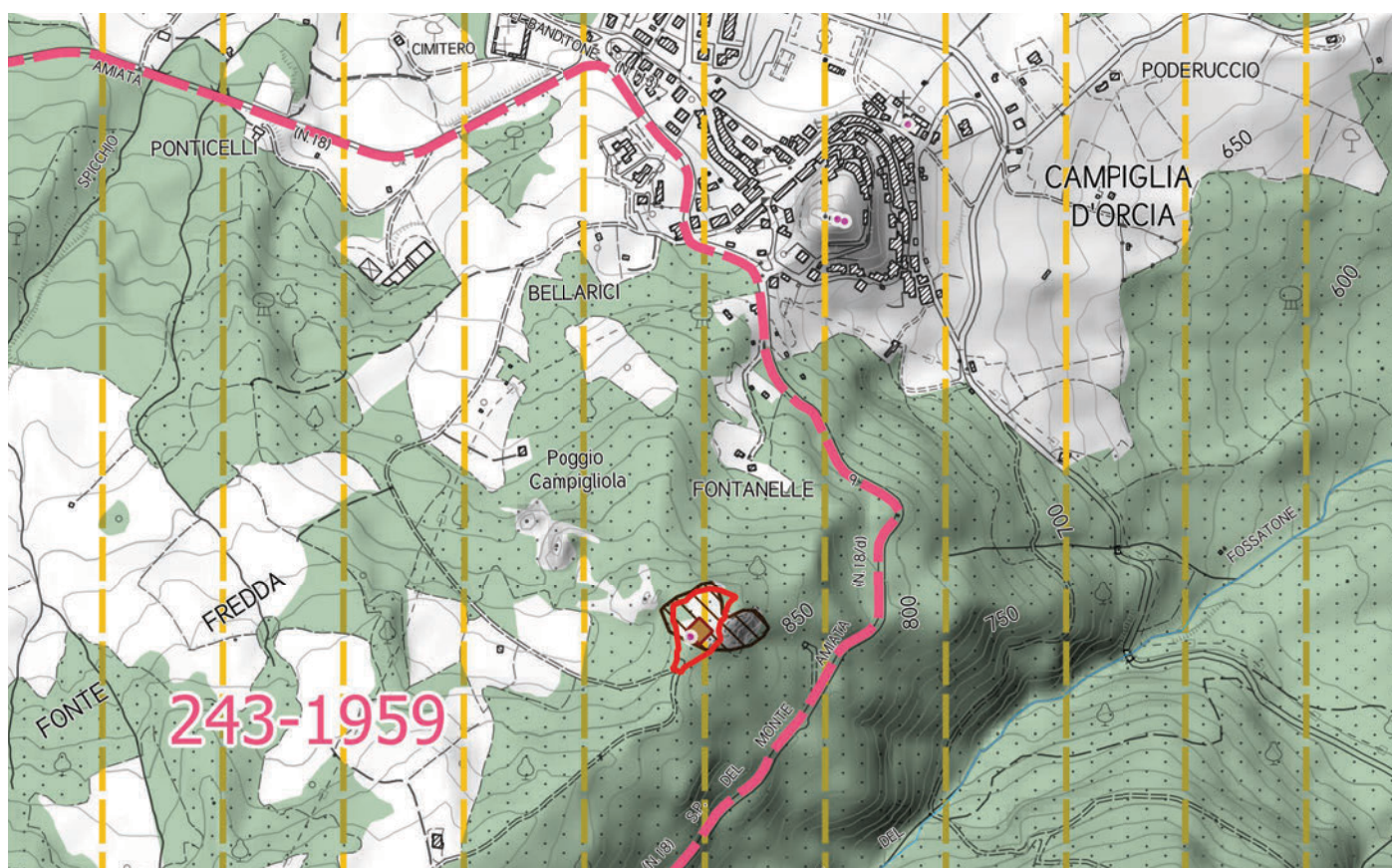
Nel Regolamento Urbanistico vigente la Rocca di Campigliola è riconosciuta come insediamento di valore rilevante; le aree circostanti sono classificate come Aree produttive agricole di pertinenza dei Beni Storico Architettonici e come Zone a prevalente naturalità.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena)" ex D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959.

È interessata dalla tutela riferita alle pertinenze degli edifici specialistici (Beni Storico Architettonici), secondo le disposizioni del PTCP, in relazione appunto alla Rocca (Torre dei Visconti di Campiglia o Torre di Campigliola), bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs n. 42/2004.

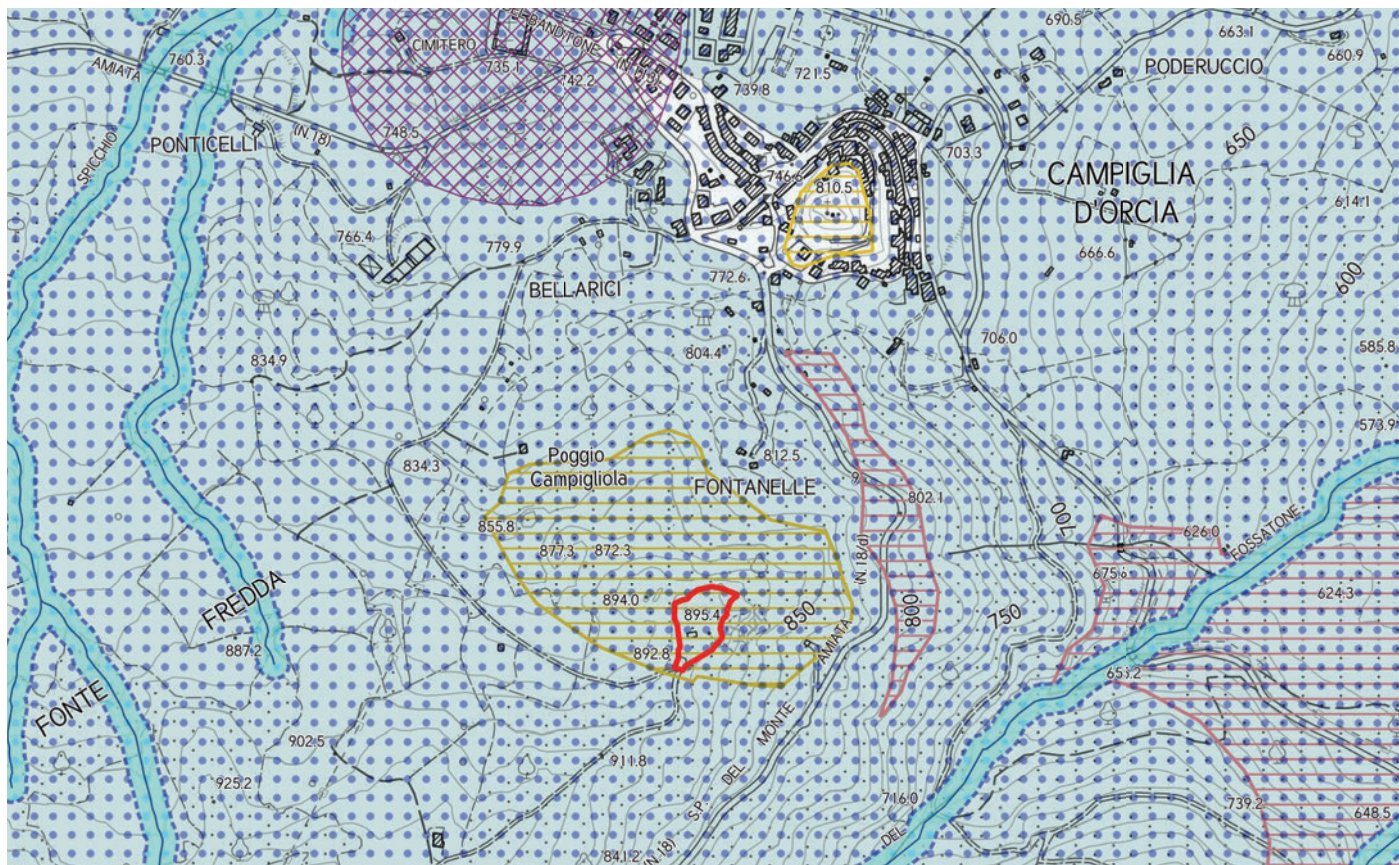
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta marginalmente classificata come boscata.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione ricade inoltre nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone - Val d'Orcia.

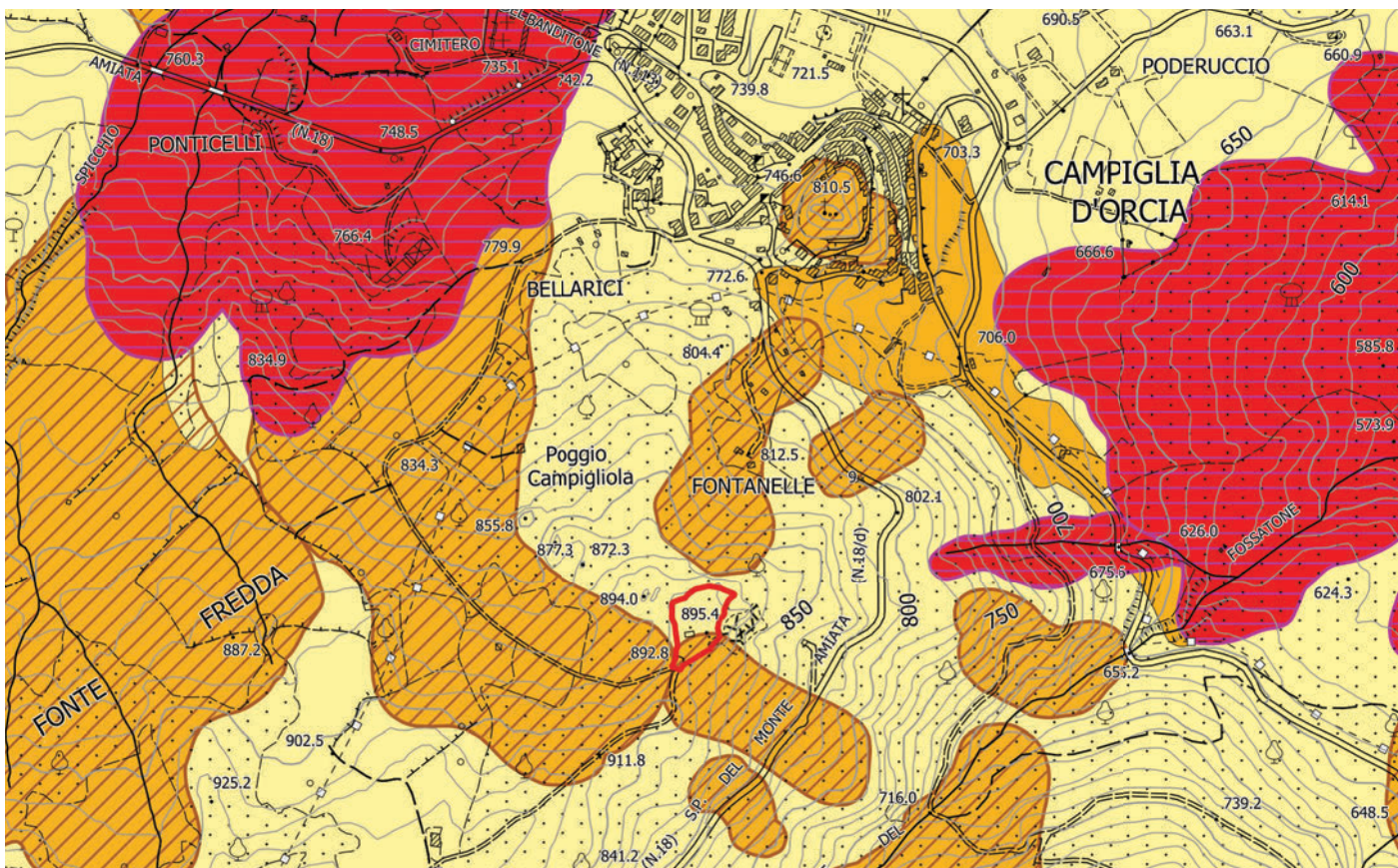
L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle aree di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo) e nelle aree sensibili di classe 2 (retino a righe gialle nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade parzialmente in classe elevata (G.3).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Proposta di intervento

L'intervento prevede di dotare l'area di minime attrezzature di accoglienza per i visitatori.

Non è prevista la realizzazione di nuova viabilità ma l'utilizzo dei tracciati esistenti, opportunamente risistemati per garantire l'accessibilità in sicurezza.

In corrispondenza dell'arrivo dal percorso dall'abitato (via La Pineta) è prevista la realizzazione di un piccolo spazio per la sosta carrabile per eventuali esigenze di servizio e in caso di emergenza e di un manufatto di accoglienza/ristoro/punto informativo, con Superficie Coperta massima di 30 mq. e a un solo livello, costituito da una struttura a basso profilo ambientale e facilmente rimovibile, semplicemente appoggiata a terra.

La proposta comprende anche l'individuazione di spazi con attrezzature di arredo per attività didattiche e punti di osservazione panoramici, senza rimodellamento del suolo o abbattimento di alberature.



schema indicativo:

1 · torre

2 · ingresso con reception

3 · parco/area verde intorno alla rocca

4 · parco/area verde con eventuali attrezzature e punti di belvedere

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Le prescrizioni della Scheda di vincolo D.M. 26/09/1959 G.U. 243/1959 più direttamente attinenti alla proposta sono:

- per la Struttura idrogeomorfologica
 - sono ammessi interventi a condizione che non alterino i caratteri di naturalità delle cavità naturali;
- per la Struttura ecosistemica/ambientale

- non compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- per la Struttura antropica
 - per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico testimoniale e architettonico, ivi compresi i manufatti dell'archeologia proto-industriale legati alla presenza dell'acqua sono prescritti:
 - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali;
 - in presenza di sistemazioni delle permanenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
 - gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che
 - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- per gli elementi della percezione
 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
 - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

L'intervento è da ritenersi coerente a tali prescrizioni, essendo sostanzialmente finalizzato alla valorizzazione della Rocca, con minime opere a corredo che non alterano o interferiscono con il bene culturale e con il suo intorno paesaggistico.

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 11 - al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;
 - promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Campiglia d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni, essendo riferito al recupero del bene culturale e alla possibilità di garantirne una conoscenza e fruizione in condizioni adeguate e in sicurezza.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.3.1a - Promozione di un turismo 'lento' interessato a fruire contemporaneamente delle opportunità offerte dalle colline tramite la ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche
 - Salvaguardia dei valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra edificato storicizzato e mosaici agricoli tradizionali;
 - Valorizzazione delle peculiarità del sistema insediativo, individuandone specifiche funzioni territoriali in una logica di sistema che ricostituisca una relazione equilibrata, anche mediante la riqualificazione delle relazioni fra i piccoli insediamenti di crinale con interventi tesi a rafforzare i loro caratteri identitari e il sistema agricolo in cui sono inseriti.
- Obiettivo 5.3.2b - Promozione di progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali
 - Riqualificazione e messa a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, dei tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio, con particolare riferimento al fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena (comprese le sue deviazioni di crinale);
 - Tutela e valorizzazione del patrimonio di manufatti (ponti, ostelli, cappelle, torri difensive, fontane) e luoghi di elevato valore storico-testimoniale connessi alla Via Francigena.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi valorizzando il territorio nel suo insieme e in sinergia con le altre risorse insieme al recupero di un'emergenza di rilevante pregio architettonico oltre che di significativo interesse testimoniale.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

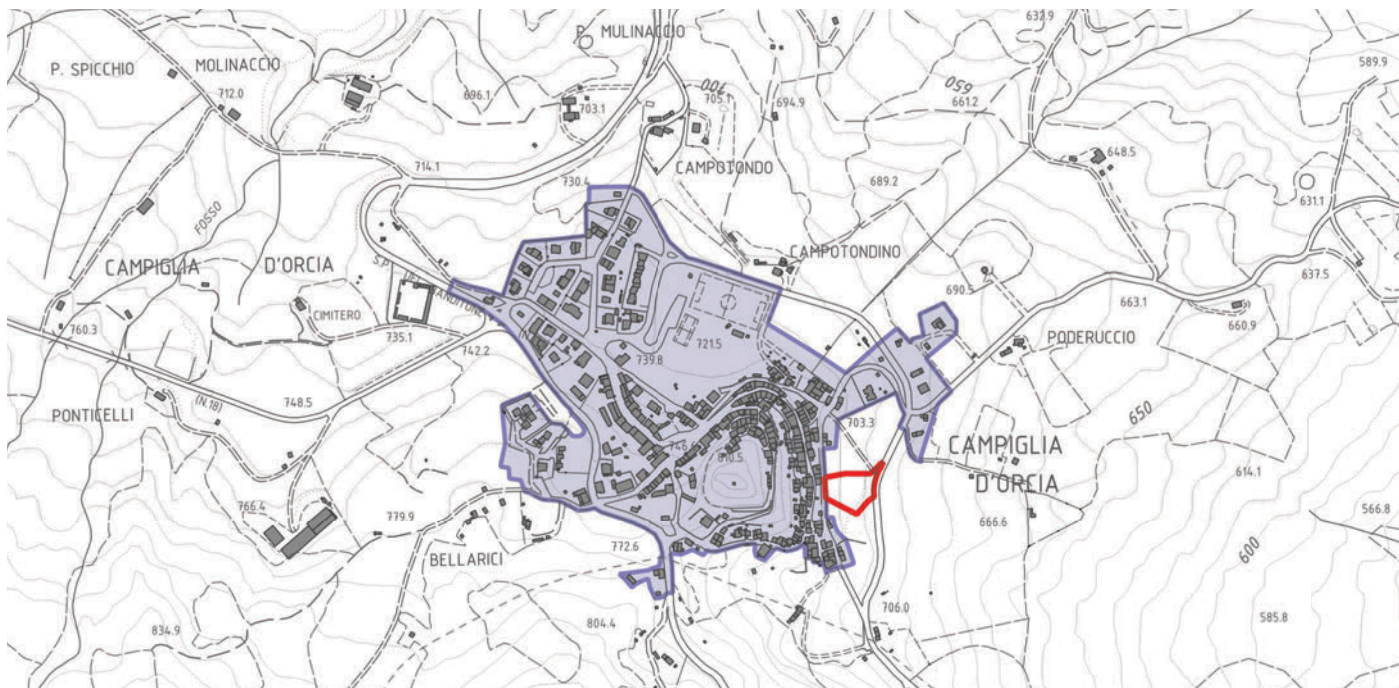
Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto davvero modesto, considerando il tipo di fruizione indotta e l'assenza di opere di urbanizzazione. Potranno essere valutate minime opere per fornire un'illuminazione adeguata, ai fini della sicurezza della fruizione, da attivare esclusivamente in occasione di particolari eventi oppure in determinati periodi dell'anno; in tale caso i corpi illuminanti saranno orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico. Dal punto di vista sociale gli effetti potranno essere positivi sia a livello locale, per la frazione di Campiglia, sia a livello più generale a fini didattici, culturali e ricreativi, mentre dal punto di vista economico l'intervento può rivestire un effetto comunque positivo, in sinergia con altre iniziative.

Nuovo parcheggio a Campiglia d'Orcia est



Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Campiglia d'Orcia, completato da uno spazio verde di uso collettivo.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Campiglia d'Orcia (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili aree libere sufficientemente ampie e con caratteristiche morfologiche appropriate in prossimità della parte est del centro storico.



Stato attuale

L'area si colloca immediatamente a valle del centro storico di Campiglia d'Orcia. Vi si accede dalla viabilità comunale Campiglia-Bagni San Filippo tramite una strada secondaria – strada del Saragio – che si collega in alto a via della Chiesa.

Il terreno è incolto e occupato da vegetazione spontanea prevalentemente a carattere arbustivo. L'area non risulta visibile dalla viabilità principale a valle grazie al sensibile dislivello e alla fascia di vegetazione lungo la scarpata, mentre è in parte visibile da via della Chiesa.

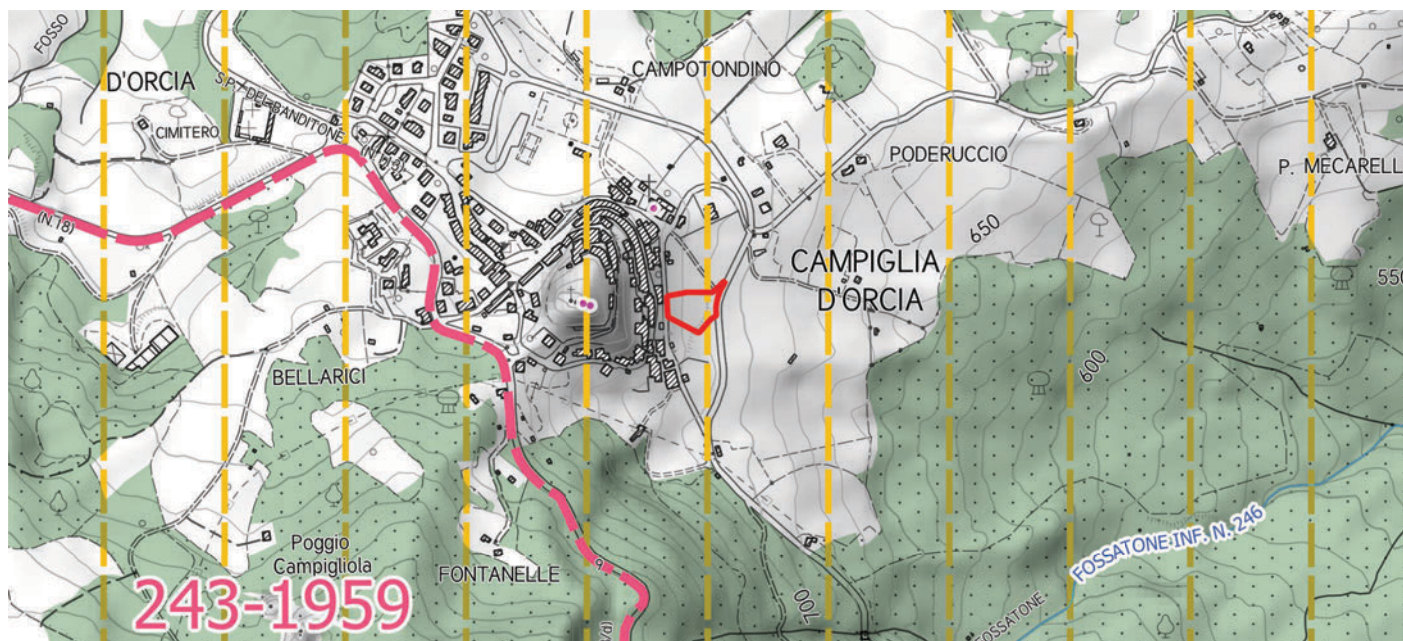
Nell'area è attualmente presente una cisterna GPL che sarà rimossa, in conseguenza della realizzazione della rete per la distribuzione del metano recentemente completata.





Il Regolamento Urbanistico vigente include l'area nella Zona E*, area agricola di pertinenza dei centri urbani e ambito di reperimento per parcheggi pubblici.

Vincoli e tutele



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

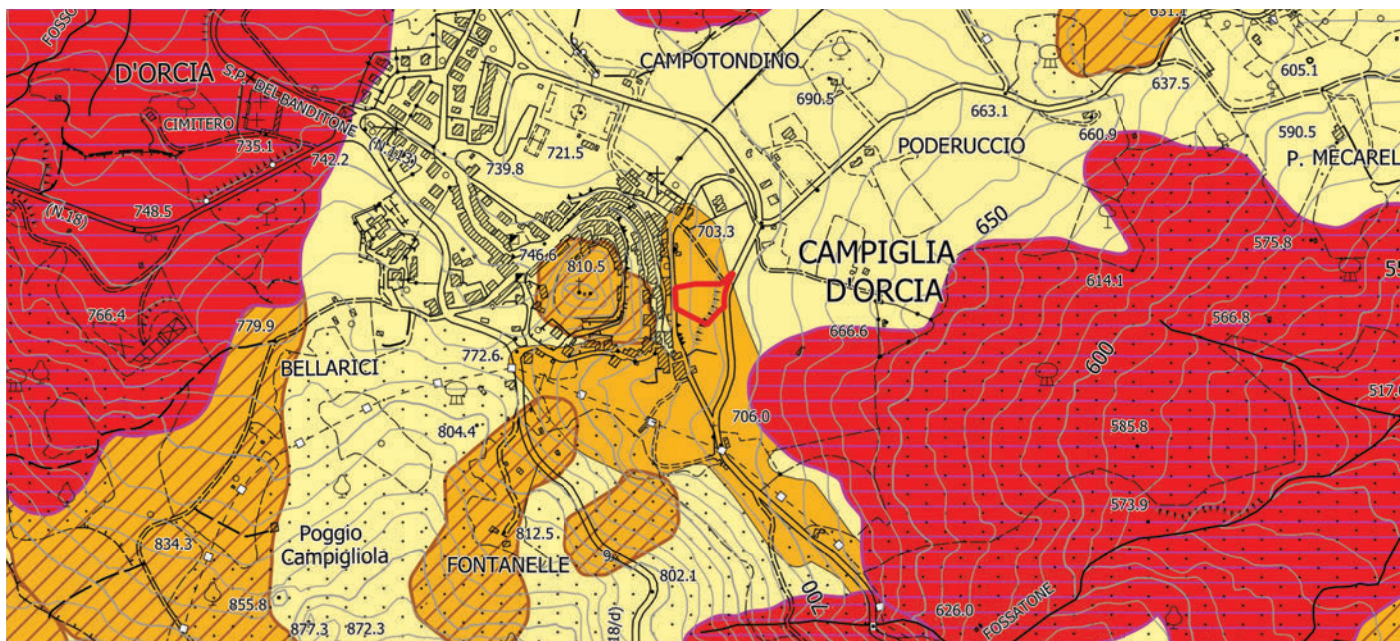
L'area rientra inoltre nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade parzialmente in classe elevata (G.3).



estratto dalla tavola STR.G.1 Pericolosità geologica del PSI adottato

Proposta di intervento

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, per una dotazione di circa 25 posti auto.

Il progetto prevede di utilizzare la viabilità secondaria esistente (strada del Saragio), opportunamente adeguata per consentire il transito carrabile di ingresso/uscita dal parcheggio. Tale tracciato potrà consentire anche il collegamento

pedonale al centro, su via della Chiesa, comunque assicurato da un nuovo percorso pedonale realizzato nella parte a monte dell'area di intervento, che sarà destinata a spazio verde di uso pubblico.

È prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi sul margine, per l'ambientazione (soprattutto per mitigare l'impatto visuale dall'alto) e l'ombreggiamento; non sarà consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili. Gli impianti di illuminazione saranno posti ad un'altezza adeguata, orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

La superficie complessiva dell'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio è pari a circa 2.800 mq.



schema indicativo:

1 · percorso carrabile di accesso (adeguamento della strada del Saragio)

2 · parcheggio pubblico alberato

3 · verde pubblico con percorso pedonale di collegamento al centri

4 · fascia verde di ambientazione

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 11 · al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - o limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;

- promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Campiglia d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni; in particolare l'intervento non interferisce negativamente con la salvaguardia dell'introno paesaggistico del nucleo storico di Campiglia.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.3.2a · Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani
 - Valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari, anche attraverso la delocalizzazione dei parcheggi pubblici e la definizione di un sistema della ricettività turistica e della sosta a corona, tale da perseguire una ospitalità ad accessibilità differenziata e maggiormente distribuita.

L'intervento risulta coerente a tale indirizzo proponendo l'individuazione di uno spazio per la sosta carrabile a supporto del nucleo storico ma esterno ad esso, in modo da favorire l'uso pedonale e la valorizzazione dello spazio aperto pubblico e collettivo all'interno del tessuto di antica formazione.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto molto modesto, considerando le dimensioni del parcheggio e l'entità del traffico determinato.

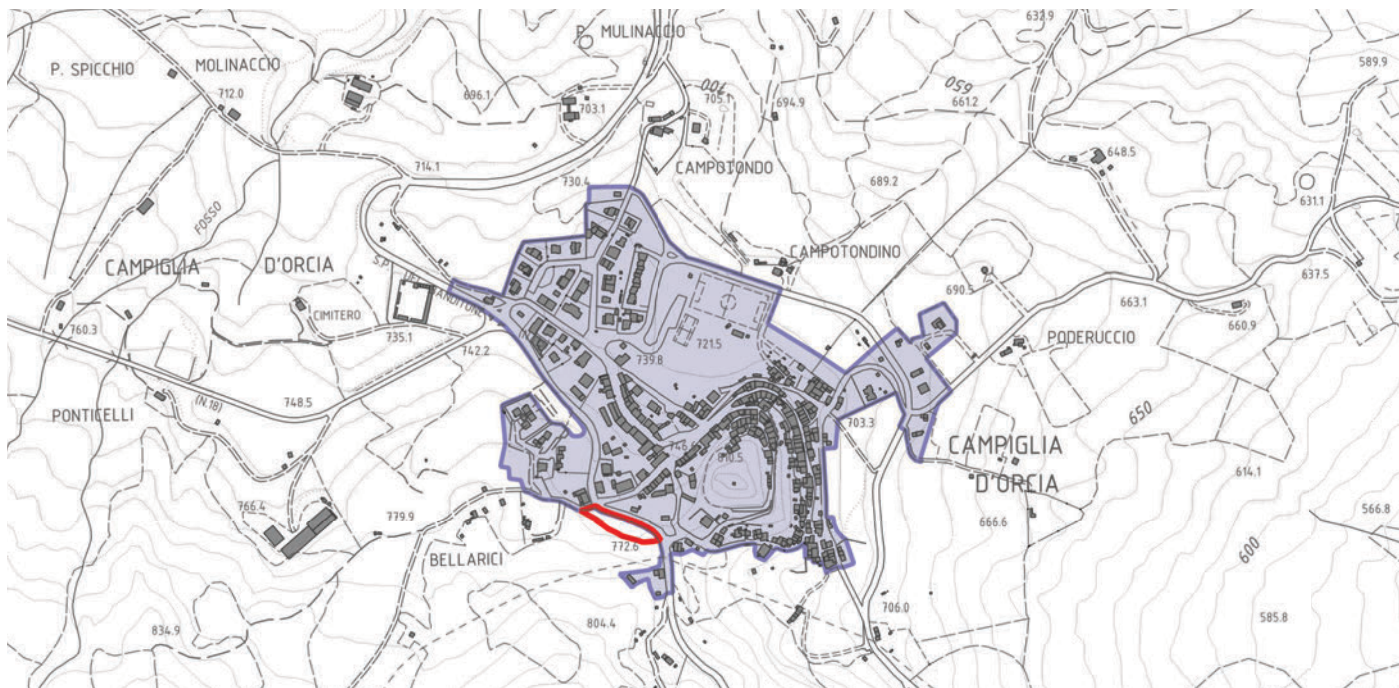
Non si stimano effetti diretti dal punto di vista economico, mentre dal punto di vista sociale l'intervento riveste un effetto senz'altro positivo, a supporto della residenzialità nel centro storico e della fruizione turistica.

Nuovo parcheggio a Campiglia d'Orcia ovest



Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Campiglia d'Orcia, destinato sia ai residenti sia ai visitatori occasionali, anche in modo da evitare l'occupazione con le auto in sosta di parte della carreggiata della viabilità principale.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Campiglia d'Orcia (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili aree libere sufficientemente ampie e con caratteristiche morfologiche appropriate in prossimità della parte ovest del centro storico.



Stato attuale

L'area si trova lungo la strada provinciale, appena fuori dall'abitato.

Si tratta di una fascia di terreno pianeggiante, incolta e priva di elementi vegetazionali di pregio.

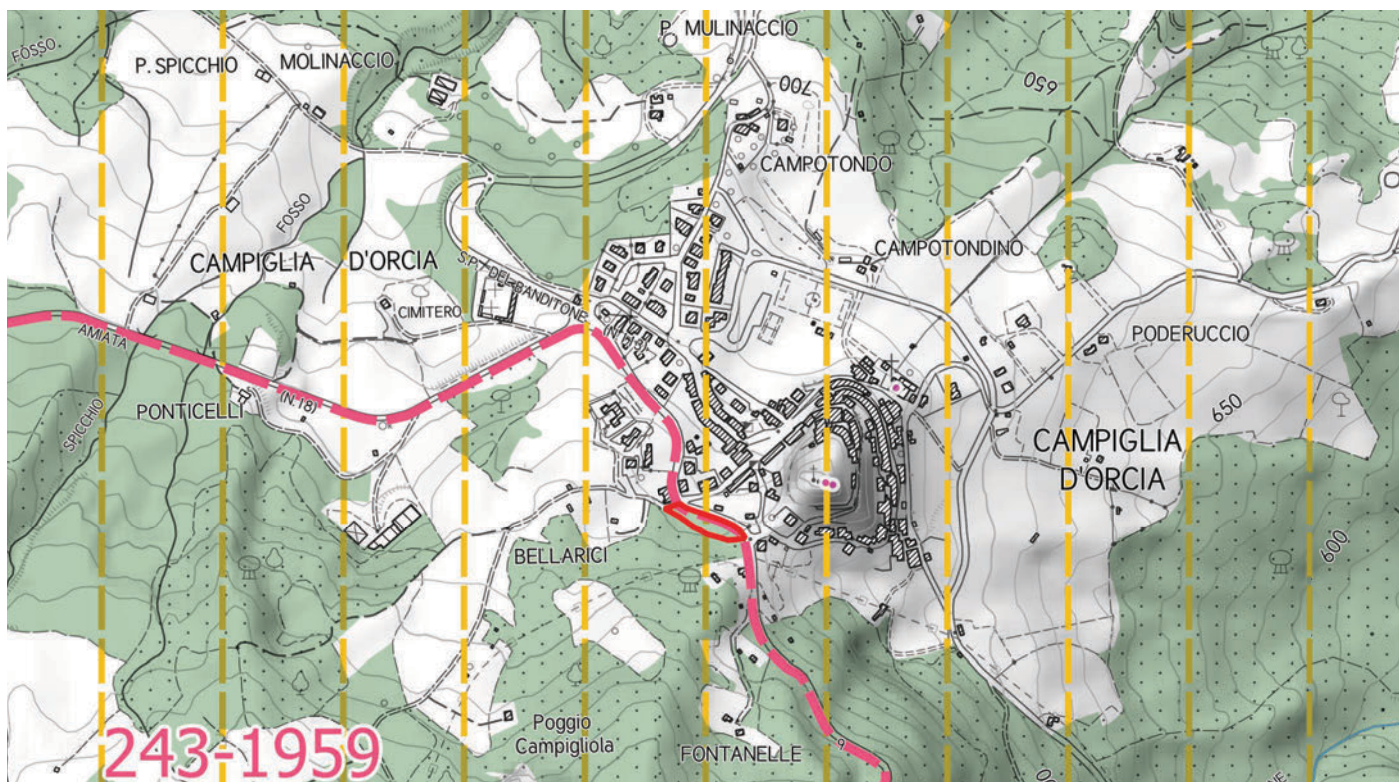


Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area come Zona V, cioè tra le aree verdi urbane.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Zona del Monte Amiata sita nell'ambito dei comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglion d'Orcia (Siena)" ex D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959.

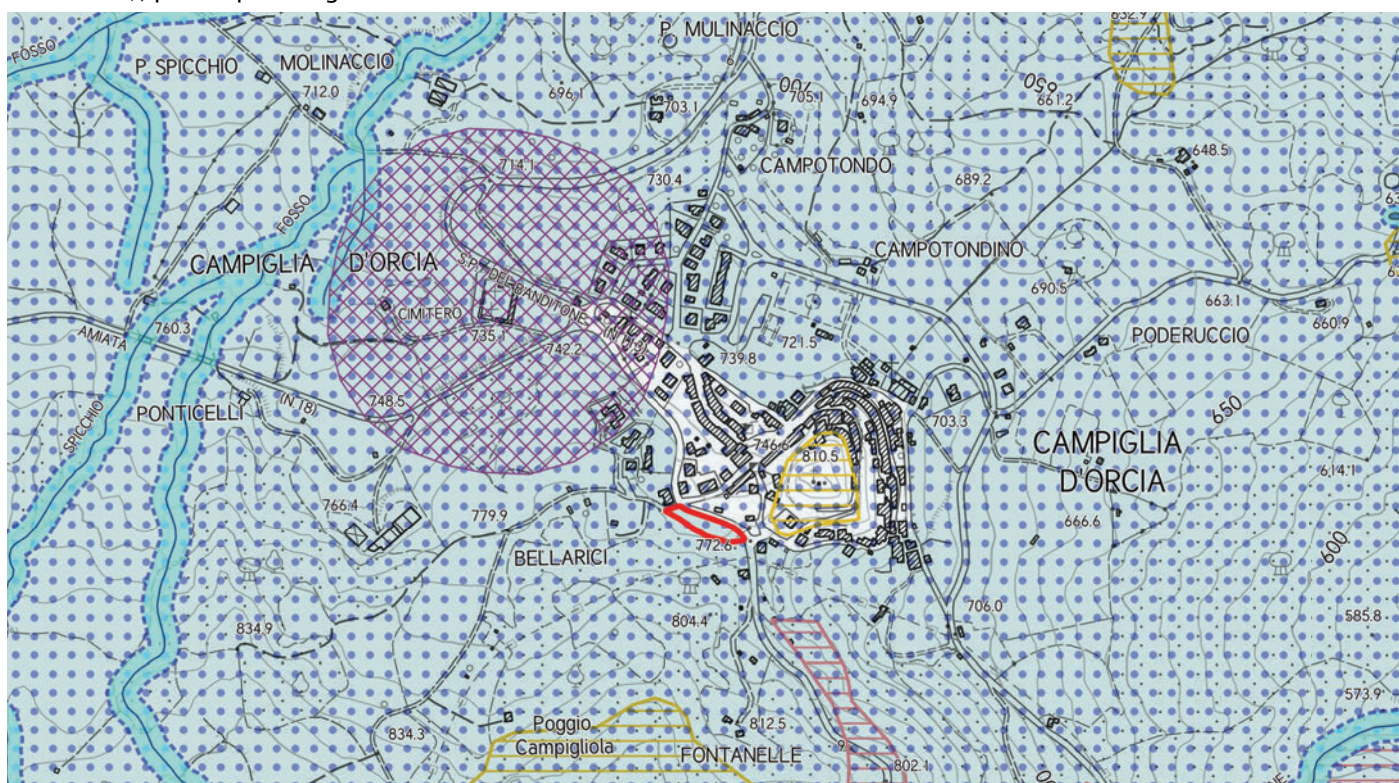
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta classificata come boscata, anche se in realtà non si riscontrano le caratteristiche proprie del bosco.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

La previsione ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.

L'area rientra inoltre nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.
Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe media (G.2).

Proposta di intervento

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, per una dotazione massima di circa 40 posti auto.

Il progetto prevede la sistemazione dell'area, con minimo livellamento e regolarizzazione del fondo, da mantenere non impermeabilizzato, e con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi sui margini, per l'ombreggiamento e per l'ambientazione, in particolare lungo la strada provinciale, dove sarà realizzato anche uno spazio per il transito pedonale in sicurezza.

L'ingresso all'area di sosta sarà preferibilmente localizzato su Via della Pineta.

La superficie complessiva dell'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio è pari a circa 2.000 mq.



schema indicativo:

1 · parcheggio pubblico alberato

2 · sistemazione a verde di ambientazione lungo strada con percorso pedonale

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 11 · al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro interni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;
 - promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Campiglia d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni; in particolare l'intervento non interferisce negativamente con la salvaguardia dell'introno paesaggistico del nucleo storico di Campiglia.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.3.2a · Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani
 - Valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari, anche attraverso la delocalizzazione dei parcheggi pubblici e la definizione di un sistema della ricettività turistica e della sosta a corona, tale da perseguire una ospitalità ad accessibilità differenziata e maggiormente distribuita.

L'intervento risulta coerente a tale indirizzo proponendo l'individuazione di uno spazio per la sosta carrabile a supporto del nucleo storico ma esterno ad esso, in modo da favorire l'uso pedonale e la valorizzazione dello spazio aperto pubblico e collettivo all'interno del tessuto di antica formazione.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto molto modesto, considerando le dimensioni del parcheggio e l'entità del traffico determinato.

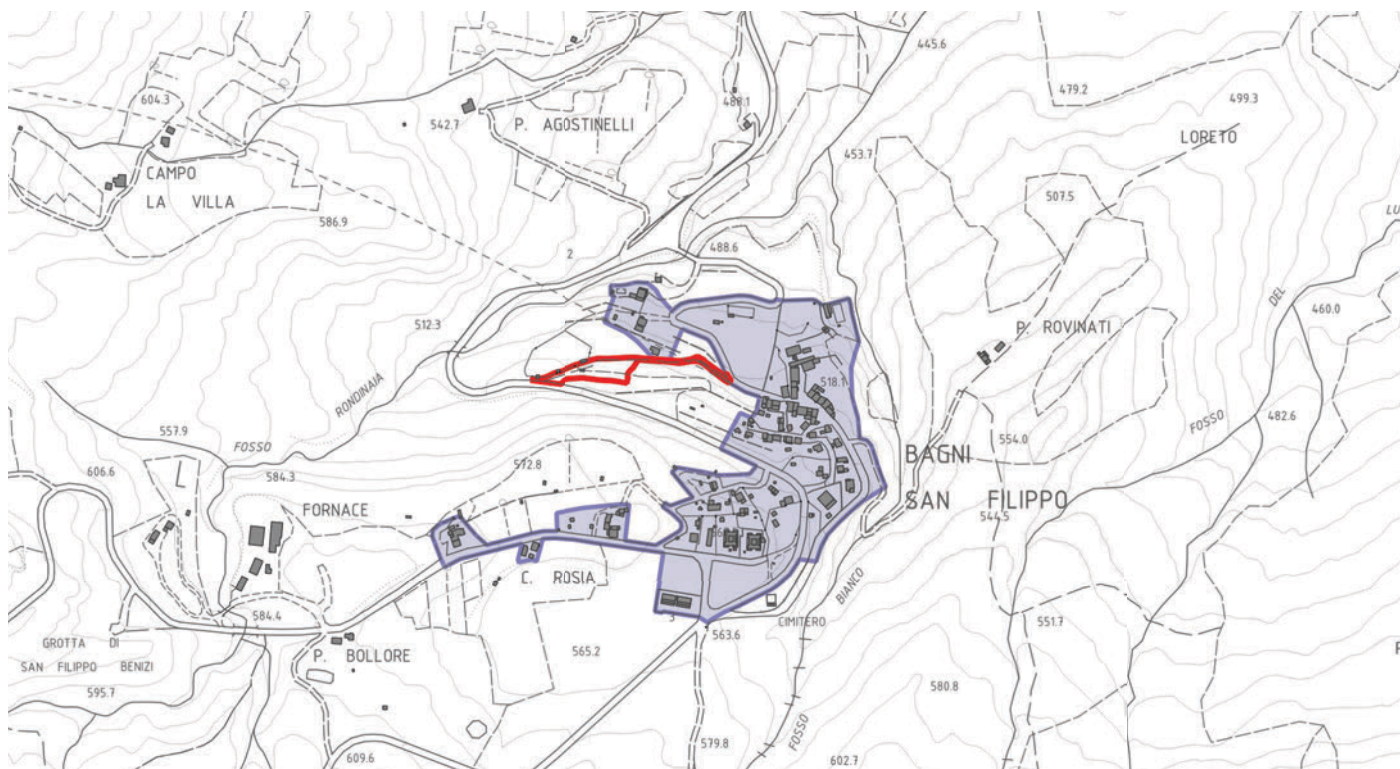
Non si stimano effetti diretti dal punto di vista economico, mentre dal punto di vista sociale l'intervento riveste un effetto senz'altro positivo, a supporto della residenzialità nel centro storico e della fruizione turistica.

Nuovo parcheggio a Bagni San Filippo



Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Bagni San Filippo e in particolare della parte di più antica formazione, permettendo così anche di ridurre i flussi di traffico carrabile su Via Fosso Bianco nel tratto che attraversa il tessuto di antica formazione.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Bagni San Filippo (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili aree libere sufficientemente ampie, con caratteristiche morfologiche appropriate e non interessate da formazioni boscate e di pregio.



Stato attuale

L'area si colloca a nord ovest, immediatamente all'esterno dell'abitato, lungo Via dei Salvi, una strada vicinale (attualmente non di uso pubblico) che collega la S.P. 61 con Via Fosso Bianco.

Si tratta di terreni incolti e in stato di abbandono, invasi dalla vegetazione spontanea.

L'area non risulta visibile dalla viabilità principale da monte, essendo posta a quota inferiore e schermata dalla vegetazione, né da valle.



il primo tratto della strada esistente con lo slargo



il secondo tratto della strada esistente



i terreni incolti a monte della strada

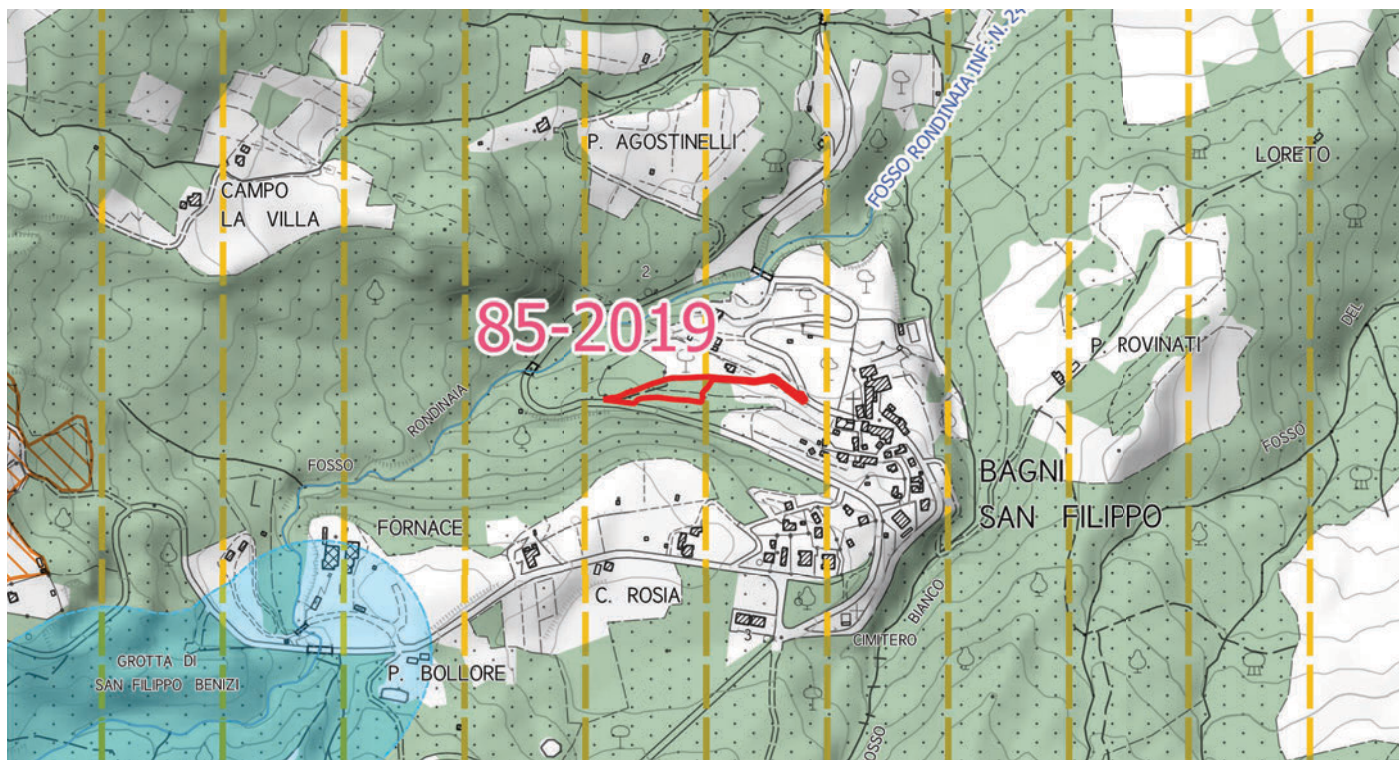
Il Regolamento Urbanistico vigente include l'area nella Zona E, area agricola di pertinenza dei centri urbani.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Località Fosso Bianco – Bagni San Filippo nel comune di Castiglione d'Orcia" D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85 del 2019.

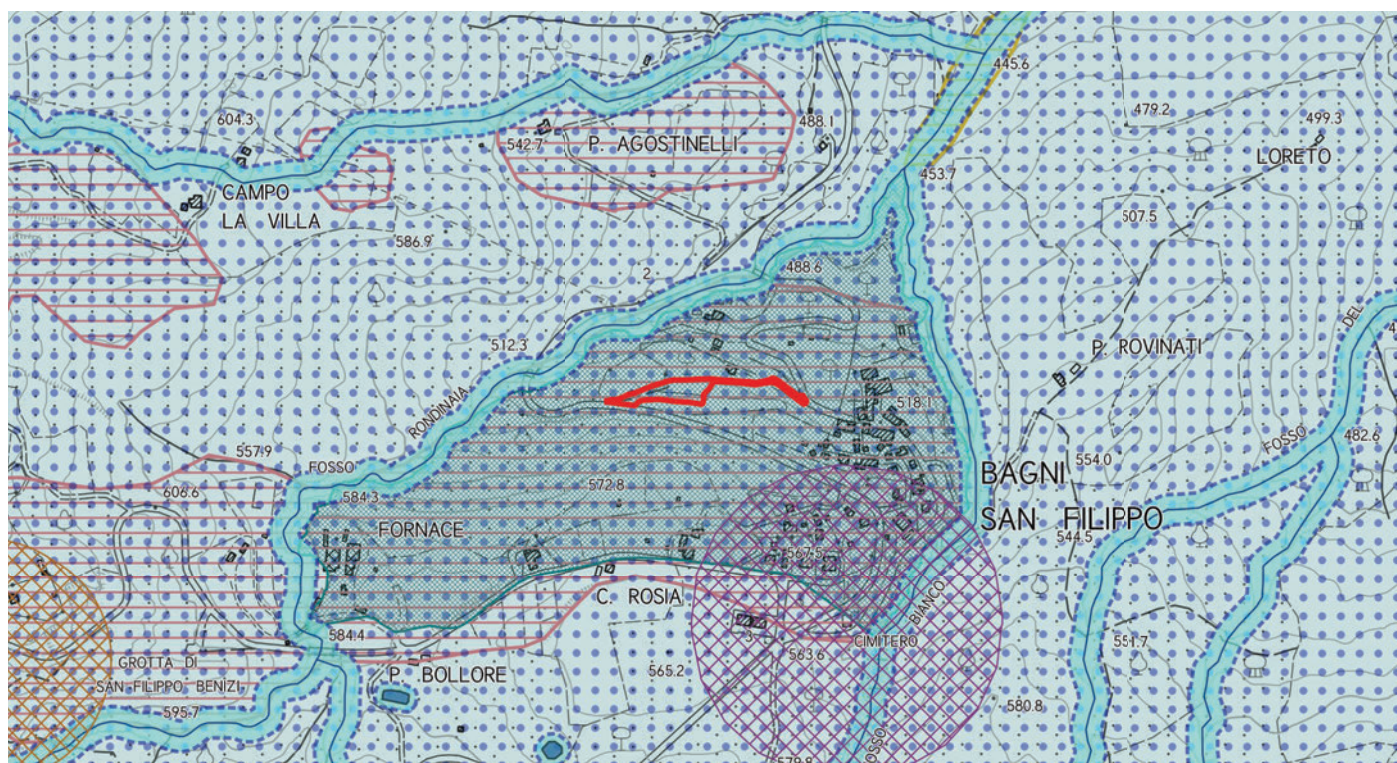
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT-PPR l'area risulta in parte classificata come boscata.

La previsione inoltre ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone – Val d'Orcia.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo) e nelle aree sensibili di classe 1 (retino a righe rosa nell'estratto successivo), per le quali valgono le norme di tutela definite dal PTCP; è anche interessata dalla perimetrazione dell'area termale minerale di Bagni San Filippo.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.
Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe media (G.2).

Proposta di intervento

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, per una dotazione di circa 30 ÷ 40 posti auto.

L'accesso è assicurato dal tracciato esistente (Via dei Salvi), opportunamente sistemato nel primo tratto, a ovest, per consentire l'ingresso e l'uscita sulla provinciale, mentre il tratto successivo, di collegamento a Via Fosso Bianco, sarà riservato alla sola percorrenza pedonale, fatto salvo naturalmente il transito consentito alle pertinenze esistenti che già ora lo utilizzano. Il secondo tratto, tra l'altro, è caratterizzato da muri di contenimento in pietra che riprendono i terrazzamenti degli oliveti lato monte, rappresentando elementi di rilevante valore paesaggistico, da salvaguardare.

Anche l'innesto sulla provinciale dovrà essere adeguato per garantire i necessari livelli di sicurezza; l'adeguamento della strada sarà in ogni caso realizzato con materiali coerenti al contesto.

Per lo spazio per la sosta carrabile sarà individuato una sorta di gradone appena a monte del tracciato, accessibile dallo slargo esistente, opportunamente sistemato per raccordare le quote, in modo da ridurre al minimo l'alterazione dell'attuale assetto dei terreni e la percezione visuale dall'intorno.

Anche in questo caso è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazioni coerenti al contesto ai margini, per l'ambientazione e l'ombreggiamento; non sarà consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili. Gli impianti di illuminazione saranno posti ad un'altezza adeguata, orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

La superficie complessiva dell'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio – che comprende l'acquisizione al patrimonio pubblico della vicinale – è pari a circa 3.200 mq.



schema indicativo:

1 · tracciato esistente adeguato ad uso carrabile

2 · parcheggio alberato

3 · fascia verde di ambientazione

4 · collegamento pedonale (strada vicinale esistente)

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Le prescrizioni della Scheda di vincolo D.D. n. 1417 del 04/02/2019 – G.U. 85/2019 più direttamente attinenti alla proposta sono:

- per la Struttura idrogeomorfologica, 1.5. risorsa idrica termale: non sono ammessi interventi in grado di alterare la qualità/quantità delle risorse idriche termali ed il peculiare contesto geomorfologico ad esse collegato;
- per la Struttura antropica, in particolare per il 3.2. – 3.3. Bagni San Filippo,
 - siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico storicizzato (forma, dimensioni, orientamento) ed i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto esistente e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento, anche assicurando un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta la viabilità storica;
 - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze storicizzate, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo, comprese le dotazioni del verde, in contrasto con i caratteri preesistenti;
 - siano salvaguardati tutti i manufatti storici presenti, ed i loro rapporti con lo spazio aperto ed il contesto paesaggistico di riferimento;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti storicizzati e le emergenze ambientali e paesaggistiche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
 - siano mantenuti i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines), ponendo particolare attenzione alle configurazioni visive lungo le viabilità di accesso;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- per gli elementi della percezione,
 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
 - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
 - non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno.

L'intervento risulta coerente a tali prescrizioni, presupponendo una modifica di portata molto limitata dello stato dei luoghi, mantenendo sostanzialmente invariato il contesto di inserimento, fatte salve le sistemazioni per ricavare gli spazi necessari per la sosta e manovra dei veicoli.

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 6 · al fine di garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, caratteri identitari del paesaggio dell'ambito, è opportuno favorire forme di valorizzazione e sfruttamento sostenibile, predisponendo piani di gestione complessivi della risorsa termale, che tengano conto della loro vulnerabilità e finalizzati alla tutela e riqualificazione delle importanti valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti.
- Indirizzo 11 · al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;
 - promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Campiglia d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.

- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni, comportando minime alterazioni del contesto.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 5.3.1a – Promozione di un turismo 'lento' interessato a fruire contemporaneamente delle opportunità offerte dalle colline tramite la ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche
 - Salvaguardia dei valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra edificato storicizzato e mosaici agricoli tradizionali;
 - Valorizzazione delle peculiarità del sistema insediativo, individuandone specifiche funzioni territoriali in una logica di sistema che ricostituisca una relazione equilibrata, anche mediante la riqualificazione delle relazioni fra i piccoli insediamenti di crinale con interventi tesi a rafforzare i loro caratteri identitari e il sistema agricolo in cui sono inseriti.
- Obiettivo 5.3.2a – Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani
 - Valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari, anche attraverso la delocalizzazione dei parcheggi pubblici e la definizione di un sistema della ricettività turistica e della sosta a corona, tale da perseguire una ospitalità ad accessibilità differenziata e maggiormente distribuita;
 - Ridefinizione del tema della città pubblica, con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico, quale luogo sinergico di relazione e di integrazione per il mantenimento delle funzioni urbane.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi, essendo orientato a integrare le dotazioni di spazi di sosta in modo da favorire l'uso pedonale dei luoghi centrali dell'abitato, senza peraltro alterare significativamente gli spazi aperti posti nelle immediate vicinanze ed il loro rapporto con il territorio aperto.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto molto modesto, considerando le dimensioni del parcheggio e l'entità del traffico determinato.

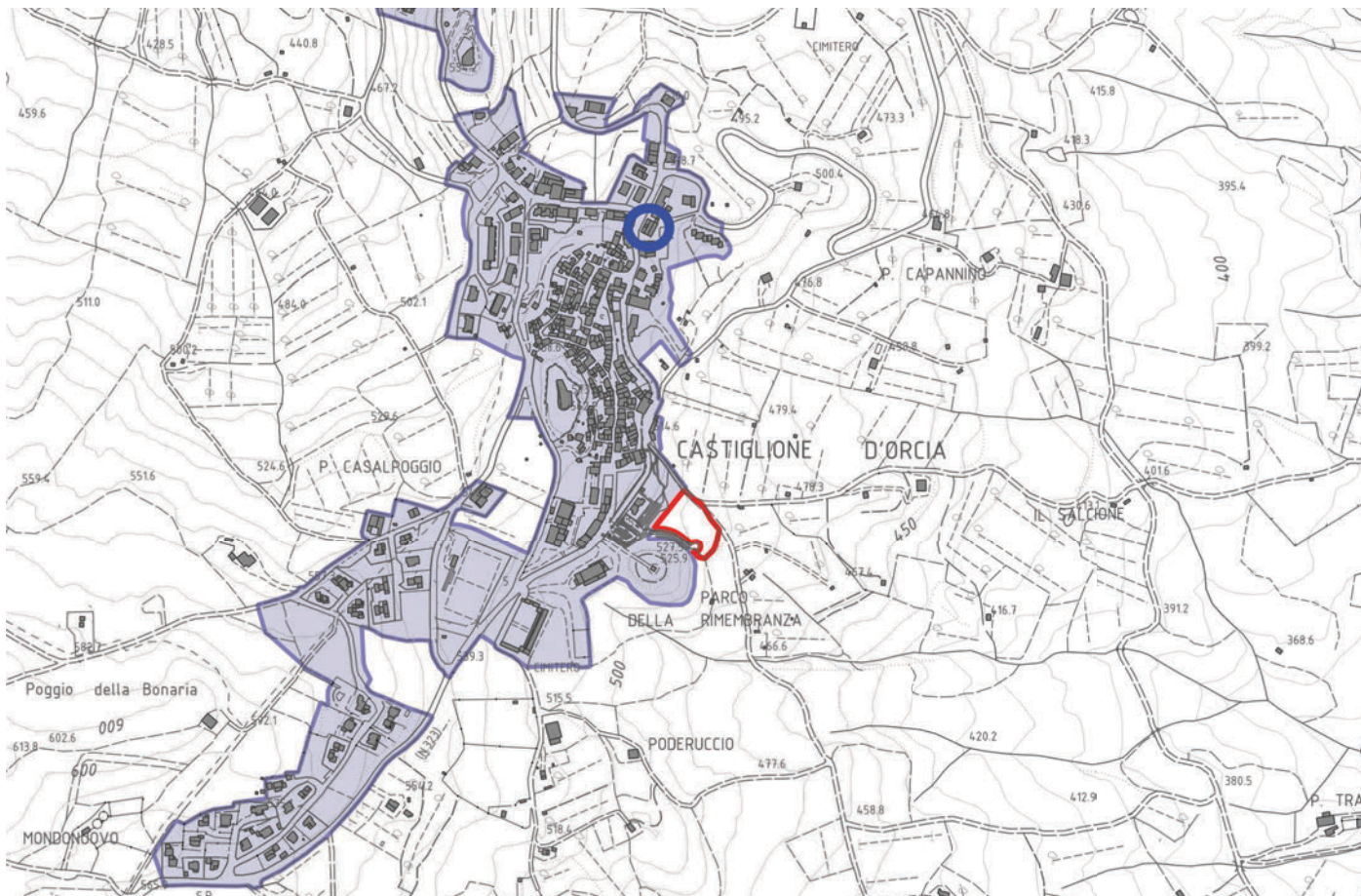
Non si stimano effetti diretti dal punto di vista economico, mentre dal punto di vista sociale l'intervento riveste un effetto senz'altro positivo, a supporto della residenzialità nel centro storico e della fruizione turistica.

Nuova Caserma dei Carabinieri a Castiglione d'Orcia



Il progetto prevede la realizzazione di una nuova sede per la Caserma dei Carabinieri, attualmente localizzata in Via Senese all'interno di un edificio – non di proprietà – che necessita di importanti interventi di consolidamento e di adeguamento e che non dispone di spazi di pertinenza sufficienti allo svolgimento delle attività e del servizio. L'area individuata è di proprietà comunale ed è direttamente collegata al nuovo parcheggio a raso in corso di attuazione, in ampliamento al parcheggio “Il portone”.

Non sussistono soluzioni alternative all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di Castiglione d'Orcia (evidenziato nell'immagine seguente), non essendo disponibili edifici con caratteristiche adatte alla funzione specifica (dimensioni, accessibilità) né aree libere sufficientemente ampie, con caratteristiche morfologiche appropriate e non interessate da sistemazioni e/o elementi vegetazionali di valore.



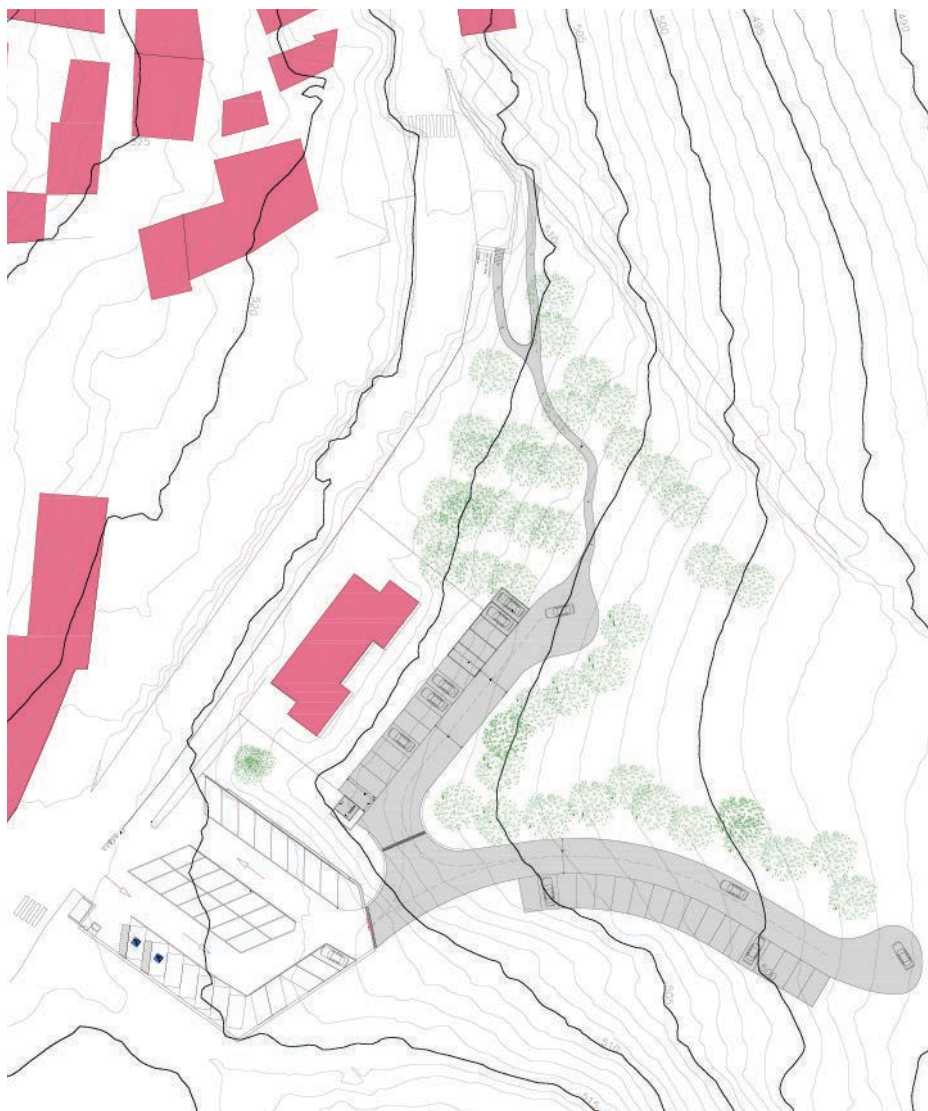
attuale collocazione della sede della Caserma (identificata con il cerchio blu nella mappa precedente)

Stato attuale

L'area si colloca in prossimità del centro di Castiglione d'Orcia, in adiacenza al Parco della Rimembranza, ed è accessibile attraverso la nuova area di sosta in corso di realizzazione che amplia il parcheggio denominato "Il portone". La nuova sede si viene così a trovare in una posizione vicina alle altre attrezzature pubbliche e in particolare al Municipio ed è ben servita dalla viabilità principale.

Si tratta di un terreno in leggero pendio, non coltivato, con alberature e arbusti soltanto lungo i margini, soprattutto al bordo del sentiero che chiude l'area a nord-est, e senza sistemazioni agrarie di pregio.

L'area non risulta visibile dalla viabilità principale (S.P. 223) da monte, essendo posta a quota nettamente inferiore e schermata dalla vegetazione di bordo, né da valle.



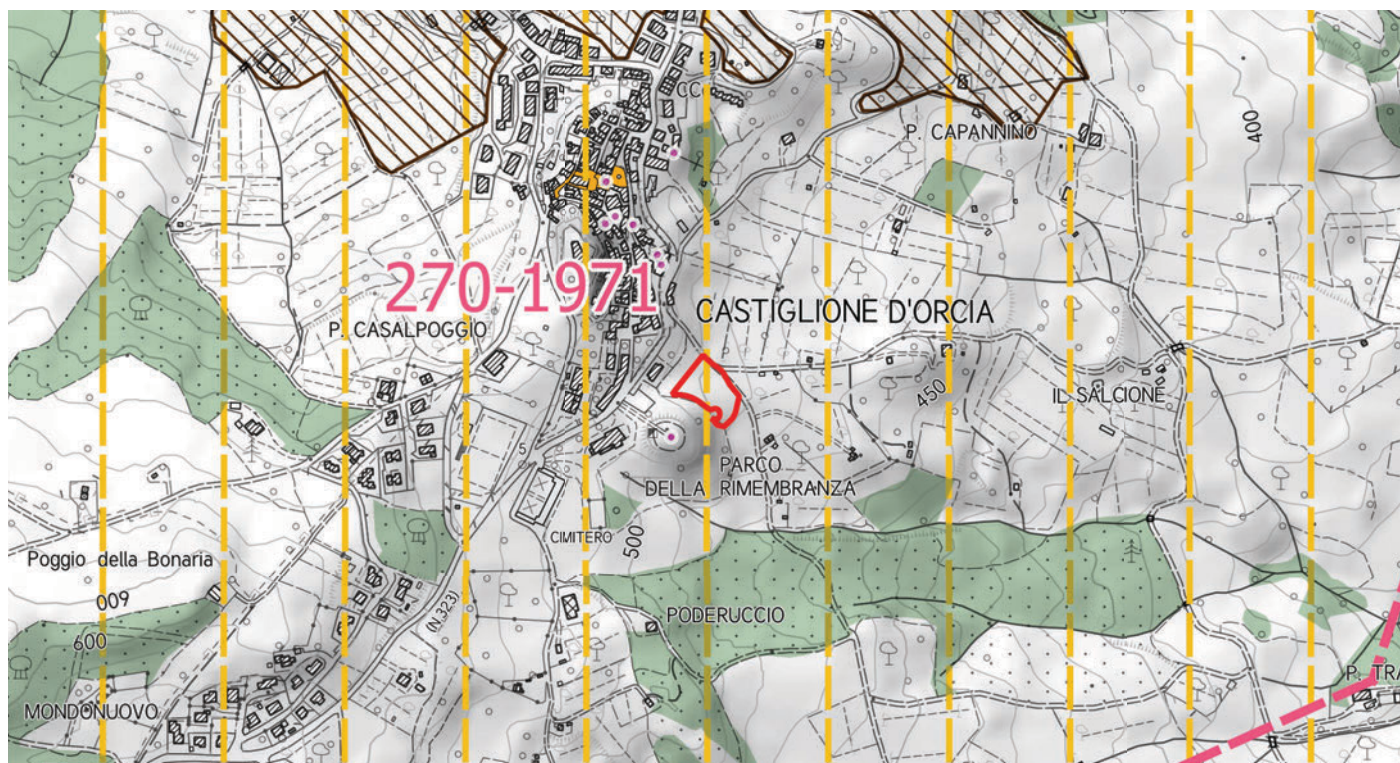
il progetto di ampliamento del parcheggio in corso di attuazione

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area come Zona F, destinata ad attrezzature generali e nello specifico per la Protezione Civile. L'attuale Piano di Protezione Civile non individua quest'area tra quelle per le emergenze.

Vincoli e tutele

L'intervento ricade in aree di notevole interesse pubblico e in particolare nel campo di applicazione delle tutele di cui al vincolo denominato "Centro abitato e zona circostante del comune di Castiglione d'Orcia" ex D.M.22/02/1971 G.U. 270 del 1971.

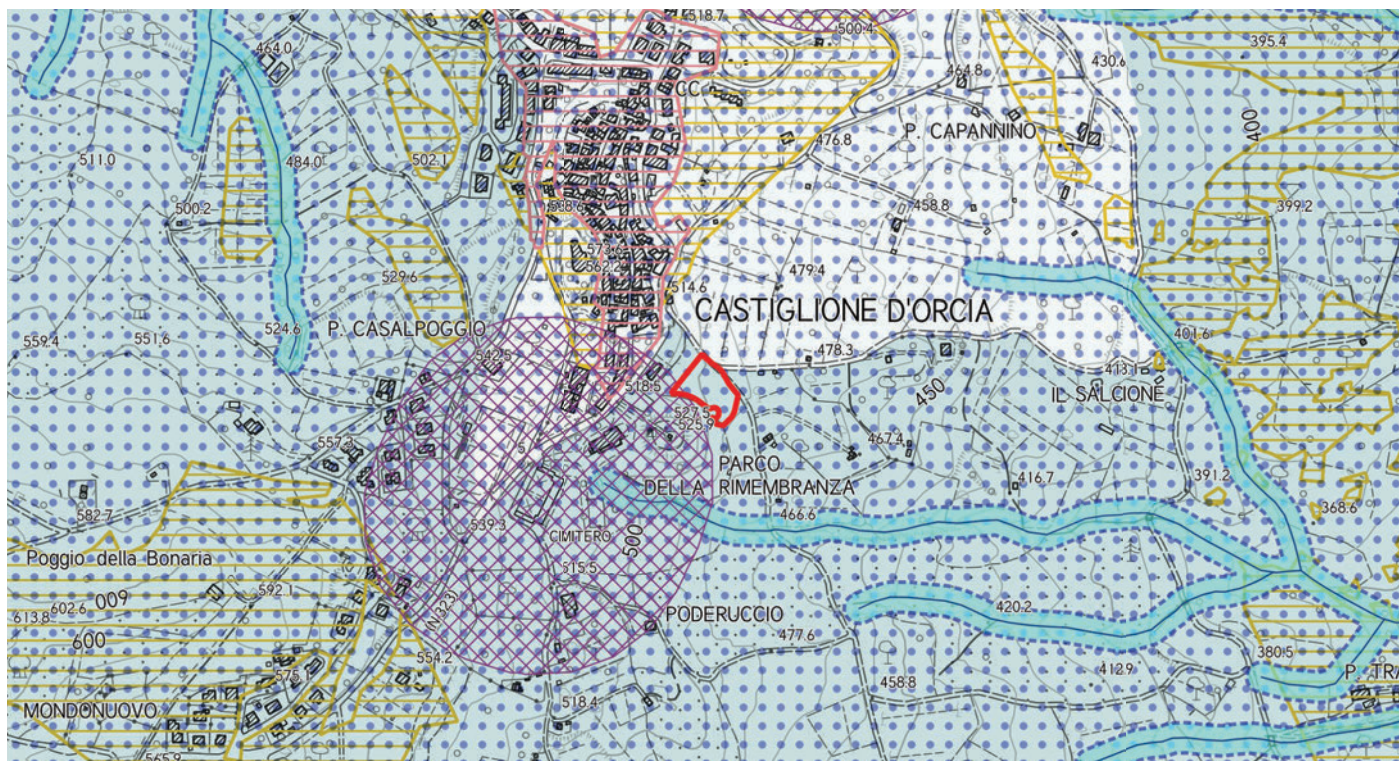
La previsione inoltre ricade nel Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) Core Zone - Val d'Orcia.



estratto dalla tavola QC.V.1 Beni culturali, paesaggistici, storico architettonici e sito UNESCO del PSI adottato

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico, rientra nelle zone di protezione ambientale delle aree termali (retino con cerchi blu nell'estratto successivo).

Ricade inoltre parzialmente nella fascia di rispetto cimiteriale, pertanto l'intervento è soggetto al parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità.



estratto dalla tavola QC.V.2 Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli del PSI adottato

Dal punto di vista del rischio idraulico non si riscontrano criticità nell'area.
Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area ricade in classe media (G.2).

Proposta di intervento

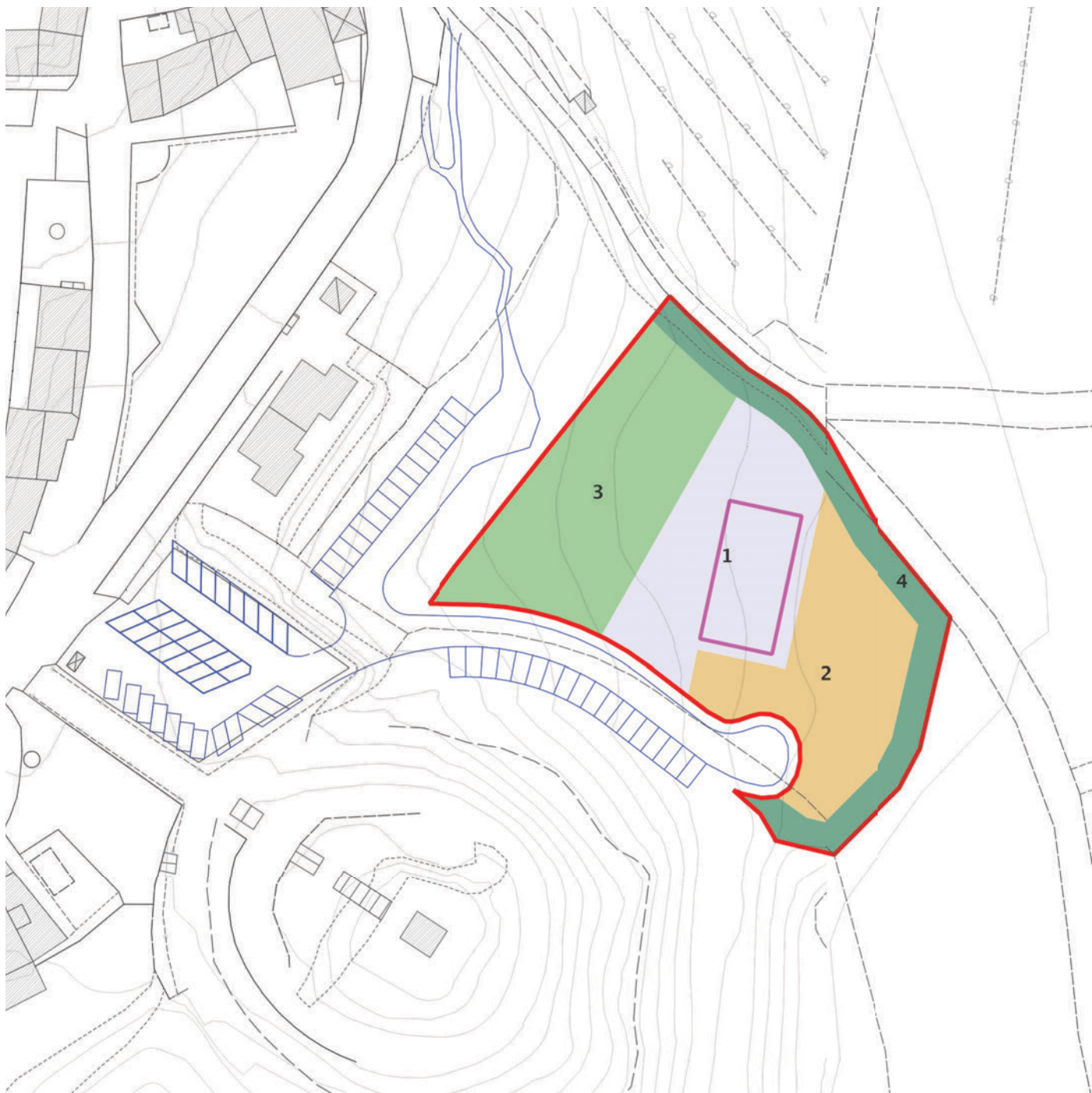
Si prevede la realizzazione di un nuovo edificio per la sede della Caserma dei Carabinieri, per una Superficie Edificabile massima di 600 mq. La superficie complessiva dell'area è pari a circa 3.900 mq.

L'accesso è assicurato dal nuovo parcheggio in fase di esecuzione, in ampliamento al parcheggio pubblico esistente con ingresso dalla S.P. 223, di fronte al Parco della Rimembranza.

Il nuovo volume avrà altezza massima di due piani, oltre ad un livello seminterrato a valle, e sarà posizionato in modo da ridurre al minimo il rimodellamento del terreno e da evitare la formazione di muri di contenimento; non sono ammesse rampe carrabili per l'accesso ad eventuali locali interrati.

La soluzione progettuale sarà orientata a garantire il miglior inserimento nel contesto paesaggistico, adottando forme e tipologie semplici – coerenti all'ambito rurale – ed evitando sia per l'edificio che per gli spazi aperti di pertinenza l'impiego di elementi estranei al contesto.

Sarà dunque mantenuta per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi e tutelata la vegetazione di margine, eventualmente da potenziare con piantumazioni coerenti al contesto, per l'ambientazione e l'ombreggiamento; non sarà consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili, fatto salvo quanto strettamente indispensabile per la funzionalità della struttura. Gli impianti di illuminazione saranno posti ad un'altezza adeguata, orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.



schema indicativo:

- 1 · area destinata all'edificazione con ipotesi di ingombro a terra*
- 2 · area attrezzata con parcheggi di pertinenza*
- 3 · spazio verde di pertinenza*
- 4 · fascia verde di ambientazione*

Coerenza con il PIT-PPR e disposizioni del PSI

Le prescrizioni della Scheda di vincolo D.M.22/02/1971 G.U. 270 del 1971 più direttamente attinenti alla proposta sono:

- per la Struttura antropica
 - gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- per gli elementi della percezione,
 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
 - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
 - non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno della Val d' Orcia, caratterizzato da basso inquinamento luminoso.

L'intervento risulta coerente a tali prescrizioni, presupponendo una modifica di portata limitata dello stato dei luoghi e che non interferisce con la percezione del centro storico.

Gli indirizzi e obiettivi della Scheda d'ambito più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Indirizzo 11 · al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;
 - promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Campiglia d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.
- Obiettivo 2 · direttiva 2.1 · preservare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica e percettiva degli insediamenti storici che rappresentano emergenze visuali e i loro intorni agrari;
- Obiettivo 2 · direttiva 2.4 · negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- Obiettivo 6: promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi e prescrizioni, comportando modifiche del contesto compatibili con la sua tutela.

Gli indirizzi del PSI più direttamente attinenti alla proposta sono:

- Obiettivo 3.3.2a – Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani
 - Ridefinizione dei margini urbani, anche attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia sociale (housing sociale, ecc);
 - Ridefinizione del tema della città pubblica, con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico, quale luogo sinergico di relazione e di integrazione per il mantenimento delle funzioni urbane.

L'intervento risulta coerente a tali indirizzi, essendo orientato a integrare le dotazioni di attrezzature a servizio del capoluogo e del territorio.

Valutazione preliminare degli effetti

Per quanto riguarda gli effetti dal punto di vista paesaggistico e territoriale l'intervento è da ritenersi compatibile, alle condizioni sopra specificate.

Per quanto attiene al carico indotto sulle risorse si stima un impatto limitato, vista la destinazione specifica prevista.

Non si stimano effetti diretti dal punto di vista economico, mentre dal punto di vista sociale l'intervento riveste un effetto positivo.