

**VERIFICA DI ASSOGGETABILITÀ A V.I.A.  
RELATIVO ALLA STRUTTURA RICETTIVA UBICATA IN LOCALITÀ CASTIGLION DEL  
BOSCO**

**EL. 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE - Integrazioni documentali e chiarimenti  
(rif. Prot. Comune di Montalcino n.15175 del 17/10/2016)**

**ALLEGATO 8.a :  
VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA**



PROPONENTE:  
**CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL  
S.r.l.**

sede legale: Montalcino (SI), Loc.  
Castiglion del Bosco

Montalcino (SI), 23 Novembre 2016

Il tecnico

**Arch. Tommaso Giannelli**

Ai fini dell'inquadramento normativo provinciale si segnala come il PTCP sia stato originariamente approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 109 del 20 ottobre 2000 ed a seguito dell'introduzione della L.R. 1/05 è stato revisionato ed aggiornato in base alla stessa legge regionale. Il nuovo PTCP è stato perciò approvato il 14 dicembre 2011 con deliberazione n. 124. L'entrata in vigore dello strumento provinciale è infine avvenuta il 14 marzo 2012 con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 11.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza del progetto di ampliamento della zona ricettiva in loc. Castiglione del Bosco ai contenuti del P.T.C. 2010 si evidenzia come la disciplina relativa a questo strumento di possa essere riferita ai sistemi funzionali dell'ambiente, della città e del paesaggio così come all'Art. 7 della disciplina.

Per la verifica di coerenza del progetto verrà inoltre considerata anche l'articolazione della Provincia in Unità di Paesaggio dalle quali emerge come dell'area oggetto di intervento ricade entro i confini dell'UdP n. 9 – Valli di Merse e Farma, alla quale si legano le strategie (Titolo III) contenute negli Atlanti del Paesaggio (Art. 16).

<b>STATUTO (Titolo II)</b>	
<b>SISTEMA FUNZIONALE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE (rif. art. 10)</b>	
<b>ACQUA (art. 10.1)</b>	
PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<b>ART. 10.1</b> <b>ACQUA</b> <i>[OMISSIS]</i> <b>3.</b> La salvaguardia della qualità delle acque superficiali e sotterranee non è disgiunta dalla tutela delle condizioni quantitative della risorsa. Per esse sono obbligatorie le seguenti azioni da parte di tutti gli enti e soggetti per le diverse competenze: - risparmio di risorsa attraverso tecnologie di recupero e ricircolo; - interventi sulle reti per la riduzione delle perdite; - diversificazione delle fonti di approvvigionamento in relazione alla qualità e quantità richiesta dagli usi; - ottimizzazione dei sistemi di distribuzione irrigua; - realizzazione di bacini di stoccaggio; - il controllo degli emungimenti da pozzi e delle captazioni di sorgenti; - limitazione all' impermeabilizzazione del suolo nelle zone di ricarica degli acquiferi;	<b>3.</b> Il progetto persegue l'ottimizzazione dei sistemi di distribuzione irrigua attraverso opportune opere di raccolta delle acque piovane. Impiegate per l'irrigazione delle aree verdi. Gli interventi non prevedono inoltre limitazioni significative della capacità di ricarica degli acquiferi.

- mantenimento della capacità di ricarica dell'acquifero anche nel caso di nuovi interventi, che dovranno comunque assicurare l'invarianza dell'equilibrio idrico preesistente;  
- realizzazione di nuovi impianti di depurazione, o adeguamento di quelli esistenti, in caso di aumento della pressione antropica sul territorio espressa in termini di abitanti equivalenti.

4. Sono condivisi da tutti gli enti e soggetti competenti nel governo del territorio e nella gestione della risorsa idrica, obiettivi e conseguenti azioni, da programmare in coordinamento, che riguardano:

- la salvaguardia del sistema idrografico superficiale e degli acquiferi, in particolare quelli utilizzati ai fini idropotabili
- la manutenzione di sponde, argini e opere idrauliche,
- la individuazione di strumenti per la tutela delle zone di ricarica,
- la definizione di misure per affrontare l'eventuale riduzione della risorsa acqua nel territorio provinciale di Siena,
- l'ampliamento della conoscenza sulle falde acquifere e della loro potenzialità a scopo idropotabile,
- l'effettuazione di analisi quantitative della domanda d'acqua ai fini idropotabili, agricoli e produttivi, anche in rapporto alle reti di distribuzione,
- le misure di difesa da inquinanti,
- la politica di prelievo consapevole della difesa e della rinnovabilità della risorsa,
- la promozione, sui principali acquiferi, della pratica di coltivazioni biologiche, stabilendo anche forme di compensazione ai diretti interessati,
- a diffusione di buone pratiche quali il recupero dell'acqua piovana, l'introduzione di acquedotti duali, l'uso di acqua proveniente da depuratori nelle attività artigianali e industriali;

[OMISSIS]

4. Ai fini della salvaguardia del sistema idrografico e degli acquiferi si segnala come l'area oggetto di intervento non si attesti su corsi d'acqua o corpi idrici, ma assume una posizione sommitale.

Castiglion del Bosco è servito da tempo dall'acquedotto pubblico essendo stato regolarmente abitato fino al termine della mezzadria (anni cinquanta) ed essendo che qui si effettuavano fino a poco tempo fa le lavorazioni di produzione enologica per le quali risultava necessaria un'abbondante necessità di acqua.

Con i lavori di recupero del nucleo storico per fini ricettivi si è provveduto alla installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche da reimpiegare secondo i limiti di legge.

La verifica della portata dell'acquedotto pubblico è stata effettuata con esito positivo anche in funzione degli interventi di implementazione dell'attività ricettiva collocati nella *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, peraltro destinata dalle precedenti previsioni urbanistiche ad ospitare l'edificio della Vinoterapia. Come succede attualmente, sia per l'attività alberghiera che per tutte le case vacanza, la gestione dell'acqua proveniente dall'acquedotto prevederà l'installazione di vasche di accumulo, calcolate in funzione della nuova attività, per garantire la continuità di flusso idrico anche nei momenti di maggior picco. Saranno peraltro collocate delle nuove vasche per la raccolta di acque piovane.

Inoltre la CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL S.r.l. ha provveduto alla realizzazione di 8 pozzi distribuiti in tutto il territorio aziendale di cui uno, quello di cui alla Disposizione Provinciale n. 114 del 29/01/2009 - Fg. 51 part. 18, collocato in prossimità della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata o la regolazione, prima dello

scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri. I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

Gli interventi non prevedono inoltre limitazioni significative della capacità di ricarica degli acquiferi.

Dal punto di vista impiantistico, gli impianti degli edifici previsti all'interno della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco saranno congegnati secondo le seguenti caratteristiche in modo da ridurre le necessità energetiche complessive:

#### Impianto idrico sanitario

La distribuzione dell'impianto idrico prevede reti separate per l'alimentazione dei punti di utilizzo, quali il bar, rispetto alle reti per altri usi.

Le acque di scarico saranno separate tra acque nere e acque grigie e faranno capo all'impianto difitodepurazione esistente nell'area limitrofa la cantina.

Le acque meteoriche delle coperture saranno recuperate e convogliate ai bacini di raccolta esistenti per il successivo utilizzo per scopi irrigui.

#### Impianto di innaffiamento

Le aree a verde saranno dotate di un impianto di innaffiamento automatico di tipo a zone con elettrovalvole.

L'impianto verrà alimentato con l'acqua proveniente dai bacini di raccolta delle acque meteoriche e di drenaggio.

Per ulteriori approfondimenti sulla risorsa acqua si rimanda alla relazione del Dott. Geolog. Paolo Bosco.

<p><b>ART. 10.1.1</b>  <b>TUTELA E GESTIONE DEGLI ACQUIFERI</b>  [OMISSIS]  <b>4.</b> Nelle aree di ricarica della falda:  - sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;  - gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;  - devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;  - nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle orme PTCP estrinsecate nei successivi articoli;  - nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 dalla quale all'art. 57, punto 7;  - le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTCP 2010.  [OMISSIS]</p>	<p><b>4.</b> Il progetto non incide in termini di inquinamento sulle falde in quanto le funzioni ammesse non prevedono fonti contaminanti.  Inoltre l'intero intervento sarà dotato di un sistema di raccolta e smaltimento dei reflui opportunamente dimensionato e realizzato, così come da vigente normativa.  In particolare si prevede 4 camere settiche tricamerale e corrispondenti pozzetti degrassatori che raccoglieranno gli scarichi di ogni edificio del Borghetto.  Una camera tricamerale dedicata sarà destinata al bar in zona piscina.  Una volta terminato il processo di chiarificazione le acque verranno trasferite mediante pompaggio alla vasca di fitodepurazione.  (per approfondimenti relativi al sistema di smaltimento dei liquami si rimanda agli specifici elaborati:  <b>ALLEGATO 1 all' EL 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE - Integrazioni documentali e chiarimenti.</b></p>
<p><b>ART. 10.1.2</b>  <b>DISCIPLINA DELLE AREE SENSIBILI DI CLASSE 1</b>  1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo- ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.  [OMISSIS]</p>	<p>1. Nessun Vincolo</p>
<p><b>ART. 10.1.3</b>  <b>DISCIPLINA DELLE AREE SENSIBILI DI CLASSE 2</b>  1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze</p>	

<p>inquinanti.</p> <p>2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.</p> <p>3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>1. Nessun Vincolo</p>
<p><b>ART. 10.1.4</b> <b>PROCEDURE DI RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE DA UTILIZZARSI PER LA FORMAZIONE E GESTIONE DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALI E DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALI</b></p> <p>1. Le Carte della Vulnerabilità (Tav. QC IG 9 e QC IG 10) e della Sensibilità (Tav. ST IG 1) sono modificabili solo dall'Amministrazione Provinciale in sede di revisione e/o aggiornamento del PTCP utilizzando la procedura SIPS illustrata nella Relazione Finale delle indagini Geologico-Applicate (seconda parte) e nell'Allegato Tecnico n°1 alla medesima.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.1.5</b> <b>AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE DESTINATE AL CONSUMO UMANO ED ALL'USO TERMAL</b></p> <p>1. Nell'ambito dei PS redatti ai sensi della LR 1/05 le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono individuate secondo quanto riportato dal D.Lgs. 152/06.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.1.6</b> <b>I CORPI IDRICI TERMALI</b></p> <p>1. Le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate dalla Provincia nell'ambito del PTCP, ovvero con apposita variante ad esso, come zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, così come definito dall'art. 18 comma 1 lett. b e del comma 3 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni.[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.1.7</b> <b>PRIORITÀ NELLA BONIFICA DEI SITI INQUINATI</b></p> <p>1. Al fine di attenuare i rischi potenziali per la qualità degli acquiferi sotterranei sono promosse, a cura della Provincia e dei Comuni interessati, le necessarie iniziative, avvalendosi degli strumenti della concertazione e degli accordi, affinché sia assicurata priorità alla realizzazione delle bonifiche dei siti definiti nel Piano Provinciale delle Bonifiche, ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 e 2 indicate nella Tav. ST IG 1.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.1.8</b> <b>DEFLUSSO MINIMO VITALE</b></p> <p>1. Al fine di consentire alla Provincia di Siena e ad altri soggetti competenti di implementare politiche più avanzate di salvaguardia della qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, sono assunte le necessarie iniziative affinché le Autorità di Bacino di rilievo nazionale e regionale dei fiumi Tevere, Arno, Ombrone, Fiora, Toscana Costa pervengano,</p>	<p>Non attinente</p>

<p>qualora non sia già stato valutato, alla determinazione del deflusso minimo vitale (DMV) da garantire nelle aste principali dei corpi d'acqua che interessano la Provincia. [OMISSIS]</p>	
<p><b>ART. 10.1.9</b> <b>LA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO</b></p> <p>1. La difesa del suolo, in funzione della protezione e della prevenzione del rischio idraulico, si attua mediante opere di difesa passiva (briglie, argini, casse di laminazione, etc.) e interventi di difesa attiva volti ad incrementare la capacità di ritenzione idrica del suolo e l'aumento dei tempi di concentrazione e corrivazione delle acque di ruscellamento superficiale, utilizzando a tal fine le pertinenze degli ambiti fluviali come luoghi privilegiati per gli interventi di rinaturalizzazione.</p> <p>2. A tal fine si fa riferimento anche a quanto riportato nei PAI (Piani di Assetto Idrogeologico) e nei relativi regolamenti redatti dalle Autorità di Bacino insistenti nel territorio provinciale.</p>	<p>1. Il mantenimento della buona funzionalità dei terreni è garantita da opportune opere di raccolta delle acque, eliminando già a monte la creazione di potenziali situazioni di rischio.</p> <p>Per ulteriori approfondimenti sul <u>rischio idraulico</u> si rimanda alla relazione del Dott. Geolog. Paolo Bosco.</p>
<p><b>ART. 10.1.10</b> <b>LA GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE: IL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO. OBIETTIVI DI GESTIONE DEL SERVIZIO IDRICO INTERGATO</b></p> <p>1. Per la realizzazione del servizio idrico integrato così come disciplinato dalla LR 21.07.95 n. 81 e succ. mod. ed integr., il PTCP concorre al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- perseguire il risparmio, il riuso ed il riciclo della risorsa acqua;</li> <li>- prevedere adeguati impianti di depurazione in ogni caso di aumento della pressione antropica, espressa in abitanti equivalenti;</li> <li>- promuovere forme innovative e sperimentali di gestione del ciclo dell'acqua quali il riuso delle acque a fini civili non idropotabili, la fitodepurazione nei centri abitati di ridotte dimensioni, il recupero e lo stoccaggio dell'acqua piovana nelle case sparse;</li> <li>- superare la frammentazione dei piccoli acquedotti comunali che captano risorse non sicure quali/quantitativamente;</li> <li>- fare prioritariamente riferimento a risorse "sicure" per disponibilità e volume;</li> <li>- superare le gestioni in economia di livello comunale che non garantiscano livelli di autofinanziamento adeguati alla necessaria revisione degli schemi;</li> <li>- operare per un riequilibrio delle dotazioni che, senza far regredire i comuni che hanno raggiunto standard elevati, consenta di indirizzare risorse verso i comuni meno dotati;</li> <li>- programmare con un ottica interprovinciale per ottimizzare le diverse fonti di approvvigionamento;</li> <li>- individuare le soluzioni gestionali più appropriate a fronteggiare la crescita di integrazione tra i diversi territori e a consentire il reperimento di sufficienti risorse finanziarie e tecniche per affrontare la scala crescente dei problemi;</li> <li>- privilegiare gli investimenti nell'ammodernamento della rete acquedottistica così da diminuire le sue attuali notevoli perdite (circa il 40% dell'immesso in rete) e quindi avere minore necessità di reperire ulteriori risorse (nuovi opere di captazione sotterranee, invasi artificiali, ecc.) per soddisfare la domanda d'acqua per uso idropotabile;</li> <li>- privilegiare l'uso di acque sotterranee di buona qualità a scopo idropotabile rispetto a quelle superficiali, stante il più che positivo rapporto tra relative disponibilità naturali e fabbisogni;</li> <li>- al fine di evitare un eccessivo stress della falda e di</li> </ul>	<p>La verifica della portata dell'acquedotto pubblico è stata effettuata con esito positivo anche in funzione degli interventi di implementazione dell'attività ricettiva collocati nella <i>Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco</i>, peraltro destinata dalle precedenti previsioni urbanistiche ad ospitare l'edificio della Vinoterapia. Come succede attualmente, sia per l'attività alberghiera che per tutte le case vacanza, la gestione dell'acqua proveniente dall'acquedotto prevederà l'installazione di vasche di accumulo, calcolate in funzione della nuova attività, per garantire la continuità di flusso idrico anche nei momenti di maggior picco. Saranno peraltro collocate delle nuove vasche per la raccolta di acque piovane.</p> <p>Inoltre la CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL S.r.l. ha provveduto alla realizzazione di 8 pozzi distribuiti in tutto il territorio aziendale di cui uno, quello di cui alla Disposizione Provinciale n. 114 del 29/01/2009 - Fg. 51 part. 18, collocato in prossimità della <i>Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco</i>.</p>

<p>incrementare la disponibilità di acqua potabile nelle aree più carenti di risorse sotterranee, è auspicata la realizzazione di invasi per esclusivo scopo idropotabile e/o per alimentazione di reti duali e comunque per uso della risorsa all'interno del territorio provinciale, che possano eventualmente anche essere usati a fini energetici, purché coerenti con la presente disciplina in particolare in relazione alla tutela paesaggistica. [OMISSIS]</p>	
--	--

ARIA (art. 10.2)	
PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><b>ART. 10.2</b> <b>ARIA</b> [OMISSIS]</p> <p>2. La tutela dell'aria si attua tramite interventi di prevenzione, di mitigazione, e azioni di adattamento, che devono essere contenute nella pianificazione generale e di settore, negli atti di governo, nei progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione.</p> <p>3. Il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità in materia di qualità dell'aria dipende dalle azioni nei settori Attività produttive, Trasporti, Energia, Agricoltura, Rifiuti, Territorio, ognuno per competenze e livelli diversi, e tutti interdipendenti, ed in particolare dalle politiche e dalle azioni che possono portare ad una riduzione netta delle emissioni e dei diversi rischi connessi. [OMISSIS]</p> <p>7. Sono relativi alla risorsa aria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualità dell'aria</li> <li>- Inquinamento dell'aria</li> <li>- Inquinamento acustico</li> <li>- Inquinamento elettromagnetico</li> <li>- Inquinamento luminoso</li> <li>- Scarichi civili e industriali</li> <li>- Viabilità ad alto carico di traffico veicolare</li> <li>- Industrie a rischio di incidente rilevante</li> <li>- Piani di classificazione acustica</li> <li>- Catasto scarichi</li> </ul>	<p>3. Per quanto riguarda gli obiettivi di qualità dell'aria relativi all'attività prevista si evidenzia come non sussistano fattori di rischio connessi agli usi programmati. Analoga valutazione può essere estesa all'inquinamento luminoso ed acustico.</p> <p><u>Viabilità</u> Il possibile aumento di automobili legato al maggior numero di posti letto realizzati nell'ambito del progetto oggetto del presente studio preliminare ambientale si inserisce in un contesto di traffico esistente dovuto alla presenza delle diverse attività aziendali e che si impenna sulla S.P. di Castiglion del Bosco, tracciato di uso pubblico che risulta ancora di notevole importanza ed utilizzo come collegamento della parte nord occidentale del territorio comunale con il capoluogo Montalcino e verso Buonconvento. In tal senso si ritiene quindi che il potenziale aumento di traffico dovuto alla realizzazione del progetto non incida sui flussi già esistenti.</p> <p><u>Progettazione illuminotecnica</u> Per ciò che concerne l'inquinamento luminoso si</p>



precisa come il nuovo intervento sarà realizzato in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 37/2000 - Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso, s.m.i. Si ritiene inoltre che essendo il progetto in linea le ultime realizzazioni all'interno del borgo storico di Castiglion del Bosco, contestualizzate rispetto al territorio di riferimento anche attraverso una particolare attenzione alla progettazione illuminotecnica esterna, anche per i nuovi edifici collocati nella Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco si potrà prevedere un inserimento altrettanto equilibrato rispetto al contesto rurale di pertinenza.

#### Progettazione impianti

In fase di progettazione degli edifici si terrà conto di quanto previsto dalla L. 10/91 s.m.i., con l'inserimento all'interno dell'involucro edilizio di tutti gli elementi tecnologici – costruttivi che portino alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio stesso con conseguente riduzione delle necessità di produzione di energia.

Dal punto di vista impiantistico, gli impianti degli edifici previsti all'interno della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco saranno congegnati secondo le seguenti caratteristiche in modo da ridurre le necessità energetiche complessive.

Il complesso sarà dotato di un impianto di climatizzazione invernale ed estiva alimentato dalle esistenti centrali termica e frigorifera già a servizio dell'esistente Borgo di Castiglion del Bosco. La distribuzione dei fluidi termovettori avverrà mediante tubazioni preisolate installate in un cunicolo tecnologico, collegato ai locali tecnici ubicati ai piani interrati, dove saranno installate le sottocentrali di smistamento e di trattamento aria. La climatizzazione interna sarà realizzata con un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, integrato da un impianto a fan-coils a quattro tubi con integrazione di aria primaria. L'impianto di integrazione ad aria primaria assicurerà il ricambio di aria negli ambienti sprovvisti di aerazione naturale nonché il lavaggio dei servizi igienici mediante estrazione in misura di 10 vol/h.

L'impianto di trattamento aria prevede

l'installazione di più unità a servizio dei diversi corpi di fabbrica.

Le unità di trattamento aria saranno dotate di recuperatori di calore dell'aria di estrazione.

La regolazione degli impianti sarà realizzata con sistemi di controllo e supervisione centralizzati collegati all'esistente impianto a servizio del complesso esistente.

La regolazione sarà per singolo ambiente.

#### Qualità dell'aria

Dati gli interventi in progetto, si presuppone che le maggiori interferenze a carico della componente atmosfera saranno legate alla diffusione di polveri in fase di cantiere, in particolare al sollevamento di polveri dovuto alle operazioni di transito mezzi sulle piste di cantiere e alla movimentazione di materiali sciolti pulverulenti oltre a lavorazioni caratterizzate da un elevato potenziale di emissione di polveri, quali la pulizia e il livellamento delle aree, scavi e riporti con relativa movimentazione della terra, e rimodellamento superficiale. Benché queste emissioni siano di carattere discontinuo e limitate alla fase di costruzione, e quindi determinino un impatto reversibile e transitorio, è tuttavia possibile che nel corso dei lavori si rilevino carichi emissivi con effetti non irrilevanti sulla qualità dell'aria all'interno dell'ambito di diffusione e trasporto degli inquinanti. Sono da considerarsi trascurabili gli impatti legati al traffico lungo gli itinerari di cantiere e sulla viabilità ordinaria, che non causa generalmente alterazioni significative degli inquinanti primari e secondari del traffico.

Gli impatti legati all'afflusso dei fruitori del complesso, come aumento del traffico indotto, e all'esercizio degli impianti connessi alle strutture ricettive sono stimati tali da non determinare un peggioramento significativo della qualità della componente, così come gli impianti previsti per la climatizzazione degli edifici.

Con l'obiettivo di un completo rispetto delle norme vigenti in materia, nella fase di rilascio delle pratiche autorizzative saranno redatti, se necessari, gli studi di impatto acustico.

È comunque ipotizzabile che in alcune fasi di cantiere, specie durante gli scavi, si possa verificare il raggiungimento dei limiti imposti dalla

	<p>zonizzazione acustica.</p> <p>Secondo all'Art. 4 Co. 6 il Regolamento comunale delle Attività Rumorose, le attività ricettive, se sprovviste delle sorgenti sonore di cui al Co. 5 del medesimo articolo, sono escluse dalla Valutazione di Impatto Acustico. Si ritiene che i maggiori impatti sull'ambiente dovuti al rumore avranno origine durante la fase di cantiere in alcune lavorazioni che potranno comportare il superamento dei limiti acustici previsti per legge, ma che per loro natura avranno comunque durata limitata nel tempo e per le quali, se necessario, saranno adottate le misure di contenimento necessarie.</p>
--	--

**ENERGIA (art. 10.3)**

PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
-----------	---------------------------------

<p><b>ART. 10.3</b> <b>ENERGIA</b> [OMISSIS]</p> <p>4. Ogni soluzione insediativa, ivi comprese tanto le scelte morfo-tipologiche in fase di progettazione urbana soggetta a piano attuativo, tanto le scelte edilizie in fase di progetto di ristrutturazione e recupero, deve tendere, per quanto possibile, a ottenere con modalità passive la maggior parte dell'energia necessaria al riscaldamento, al raffreddamento, all'illuminazione e alla ventilazione. Devono altresì essere garantite le tecniche necessarie al risparmio energetico, e le tecnologie finalizzate all'utilizzo di fonti rinnovabili per l'autoconsumo, fermi restando i prevalenti limiti dettati dalla tutela paesaggistica e dei valori architettonici.</p> <p>[OMISSIS]</p> <p>13. Sono relativi alla risorsa energia: - Risorse energetiche - Consumi energetici</p>	<p>4. Nel progetto le nuove realizzazioni saranno collegate all'esistente cabina di trasformazione MT/BT. Da qui si avrà un quadro generale di smistamento e un quadro generale di bassa tensione dal quale saranno alimentati i quadri di zona.</p> <p>Una parte del fabbisogno sarà garantito da un impianto fotovoltaico previsto nell'area delle centrali tecnologiche.</p> <p>In fase di progettazione degli edifici si terrà conto di quanto previsto dalla L. 10/91 s.m.i., con l'inserimento all'interno dell'involucro edilizio di tutti gli elementi tecnologici – costruttivi che portino alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio stesso con conseguente riduzione delle necessità di produzione di energia.</p> <p>Dal punto di vista impiantistico, gli impianti degli edifici previsti all'interno della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco saranno congegnati secondo le seguenti caratteristiche in modo da ridurre le necessità energetiche complessive.</p>
--	---

**RIFIUTI (art. 10.4)**

PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
-----------	---------------------------------

<p><b>ART. 10.4</b> <b>RIFIUTI</b></p> <p>1. La gestione dei rifiuti deve garantire la protezione dell'ambiente, tramite corrette scelte localizzative, idonee soluzioni tecnologiche, pratiche di sensibilizzazione della cultura generale e controlli efficaci.</p> <p>2. Il presente piano e il piano inter-provinciale di specifico settore condividono i seguenti obiettivi generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione della produzione e della pericolosità dei rifiuti;</li> <li>- riutilizzo e valorizzazione dei rifiuti sotto forma di materia, anche attraverso l'incremento della raccolta differenziata;</li> <li>- individuazione e realizzazione di un sistema di gestione dei rifiuti che dia priorità al reimpiego, al riciclaggio ed ad altre forme di recupero di materia, rispetto alle altre forme di recupero del contenuto energetico dei rifiuti;</li> <li>- smaltimento in condizioni di sicurezza dei soli rifiuti che non hanno altra possibilità di recupero o trattamento.</li> </ul>	<p>Si consideri che l'azienda, date le sue notevoli dimensioni e la dislocazione delle diverse attività ha al suo interno un sistema di raccolta rifiuti, che poi vengono concentrati in un punto di raccolta ai confini del territorio aziendale stesso in direzione Buonconvento, dove poi vengono recepiti dall'azienda SEI TOSCANA.</p> <p>In coerenza con quanto espresso nella Valutazione Integrata del Piano Strutturale, il nuovo progetto collocato nella Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco, così come già attualmente accada e con le attività già in funzione, dovrà tener conto dei seguenti obiettivi generali relativi alla gestione dei rifiuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni – da prodotti riutilizzabili più volte;</li> <li>• sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;</li> <li>• sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;</li> <li>• riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;</li> <li>• riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;</li> <li>• raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.</li> </ul> <p>Più dettagliatamente si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti;</li> <li>• promozione di campagne di</li> </ul>

	sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;
--	---

BIODIVERSITÀ (art. 10.5)	
PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><b>ART. 10.5</b> <b>BIODIVERSITÀ</b></p> <p>1. Le trasformazioni dell'ambiente naturale in territorio urbanizzato producono effetti riduttivi delle quantità e delle qualità di vita non umana - biodiversità naturale - la cui utilità è insostituibile.</p> <p>2. La biodiversità si definisce quale insieme delle specie, e come tale è soggetta a conoscenza e classificazione dal presente PTCP e dagli atti settoriali provinciali di specifica competenza.</p> <p>[OMISSIS]</p> <p>6. Rispetto a tale scenario, il presente PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nelle aree che compongono il sistema biodiversità identificate dal presente PTCP, dagli atti di settore provinciali, dagli strumenti di pianificazione comunale, dagli atti di governo comunali ritiene incompatibile ogni intervento che ne possa provocare la perdita in varietà, integrità, qualità;</li> <li>- intende la tutela della biodiversità come condizione statutaria fonte di politiche attive, che integrano politiche sociali e politiche ambientali, tese alla diffusione della protezione dell'ambiente e non solo alla creazione di ambienti protetti a gestione speciale. Rientrano in questa accezione anche i caratteri ambientali degli insediamenti umani e lo sviluppo di attività economiche eco-compatibili.</li> </ul> <p>[OMISSIS]</p> <p>10. Rispetto agli ecosistemi vegetazionali, il presente piano persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la conservazione delle capacità di funzionamento delle comunità e dei sistemi di comunità, assumendola come riferimento essenziale per la progettazione degli interventi sul territorio;</li> <li>- garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio;</li> <li>- garantire la presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità di evoluzione dinamica;</li> <li>- indicare criteri di gestione per sistemi e sottosistemi ambientali, mantenendo il collegamento gerarchico tra i differenti livelli;</li> <li>- indicare criteri di gestione per elementi fisionomici e strutturali (boschi, arbusteti, vegetazione erbacea, vegetazione acquatica e ripariale di fiumi, laghi e zone limitrofe);</li> <li>- orientare la formulazione dei piani di gestione delle aree</li> </ul>	<p>6. L'area sulla quale sono previsti le nuove costruzioni sono concepite in modo da risultare il meno impattanti possibile (sia da un punto di vista percettivo che eto-ecologico), non riduce i livelli di biodiversità, mantenendo di fatto l'attuale disegno ecologico e mosaico agro-ambientale.</p> <p>10. Le aree boscate rappresentano la struttura dei collegamenti ecologici funzionali alla permeabilità del territorio da parte di specie vegetali e animali e perciò è garantita la loro salvaguardia. Tali formazioni verranno mantenute nella loro attuale forma (non si interviene sulla zona b2.3 sub ambito boscato in edificabile).</p> <p>Per quanto riguarda la protezione della fauna sono da ritenersi prioritari gli interventi di moderazione del traffico, necessari anche in funzione della sicurezza nel caso degli animali di taglia maggiore come il cinghiale.</p> <p style="text-align: center;">Le modifiche alla viabilità riguarderanno solo l'adeguamento dell'accesso alla <i>Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco</i> dalla S.P. Di Castiglion del Bosco.</p> <p>Costituisce comunque un miglioramento rispetto alla situazione attuale la manutenzione della rete scolante e della vegetazione ripariale.</p>

protette istituite nella Provincia.

[OMISSIS]

**12.** Boschi e alberi isolati sono "strutture" identificate e normate dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo, dai progetti pubblici e privati e nello specifico dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale per tutelarne i valori e individuarne le pratiche d'uso, rispettando i seguenti indirizzi e criteri generali:

- per la coltivazione dei cedui:

a) nei soprassuoli a ceduo composto proseguire con questa forma di trattamento rilasciando un numero di matricine, di età scalare, compreso tra le 140 e le 180 ad ha, in relazione alla specie, alla fertilità e all'ubicazione paesistica del bosco;

b) nei cedui matricinati, considerata anche la tendenza attuale ad allungare i turni di taglio, è opportuno impostare una matricinatura che abbia le seguenti caratteristiche: un numero compreso tra le 80 e le 120 unità ad ha, in relazione all'età ed alla fertilità del bosco; età scalare non superiore ai due turni del ceduo; 1 o 2 piante ad ha di età superiore alle precedenti, scelte tra le piante più vetuste, da rilasciare nei luoghi ritenuti più idonei dall'autorità competente;

- trasformazioni dei rimboschimenti di conifere in boschi di specie autoctone quando è ormai evidente, nel sottobosco, la ripresa delle specie legnose spontanee;

- favorire, ove non in contrasto con la prevenzione antincendio, la crescita di una fascia di arbusti (5 metri) nel contatto tra bosco e vegetazione erbacea (o coltivata) da mantenere mediante tagli periodici;

- redigere un censimento ed un programma per la conservazione dei grandi alberi;

- redigere un piano per la conservazione, all'interno dei boschi più maturi, di porzioni da lasciare all'evoluzione naturale, anche di superficie poco estesa ma rappresentative delle diverse serie di vegetazione.

[OMISSIS]

**18.** Sono relativi alla risorsa biodiversità:

- Emergenze ambientali
- Emergenze botaniche
- Emergenze faunistiche
- Reti e Corridoi ecologici
- Tipologie vegetazionali
- Serie di vegetazione
- Unità Ambientali
- Siti di interesse regionale e comunitario per gli habitat (SIR-SIC)
- RE.NA.TO. Repertorio naturalistico toscano
- Analisi faunistica
- Piano faunistico venatorio e carta ittica
- Serie di vegetazione
- Tipologie vegetazionali
- Carta di idoneità ambientale per la fauna
- Aree di collegamento ecologico funzionale - Reti ecologiche

Inoltre in fase di progetto dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti utili per la sicurezza anti-incendio contenuti nella normativa vigente (L. n.353 del 2000, L.R. n.39 del 2000, art. 31 c.4 lettera b del P.I.T. regionale e s.m.i.). L'area individuata per l'ambito b2 è inoltre priva di qualsiasi valore dal punto di vista agronomico in quanto attualmente destinata a parcheggio.

La progettazione del verde sarà concepita secondo i seguenti presupposti: l'inserimento degli edifici progettuali nel contesto paesaggistico, rurale e naturale esistente è stato attentamente studiato in modo da minimizzare l'impatto di questi. Il reticolo dei nuovi edifici rispetta l'andamento planimetrico del versante e si integra, valorizzando, il tessuto agrario storico di terrazze e ciglioni ormai in totale stato di abbandono. In particolare ogni suite e camera è stata dotata di un'area esterna parzialmente o totalmente rinverdita, che ripristina lo sviluppo delle terrazze esistenti. La transizione tra verde naturale e verde costruito è progressiva e senza interruzioni, e l'obiettivo è quello di rendere il più possibile i nuovi edifici come facenti parte integrante del paesaggio naturale e storico. Le sistemazioni esterne rispecchiano appieno la filosofia progettuale degli edifici e dei materiali usati. Le pavimentazioni sono costituite da materiali tradizionali lapideo o in laterizio conformi alle pavimentazioni locali. I muri esterni avranno il più possibile l'aspetto di muri a secco dei ciglioni e delle sistemazioni a terrazze storiche. Ove possibile in fase progettuale si è cercato di preservare e rispettare gli alberi notevoli all'interno del nuovo complesso di edifici soprattutto per cercare mantenere invariato l'aspetto originario del paesaggio nell'ambito. Nuovi alberi sono previsti e posizionati in modo tale da ridurre il più possibile la visuale degli edifici dall'esterno dell'ambito pur garantendo le lunghe vedute ai futuri fruitori degli edifici che possono godere al presente. La progettazione del verde ha anche considerato attentamente la stratificazione naturale del bosco riproponendo lo stesso profilo vegetazionale: uno strato arboreo, uno strato arbustivo e uno strato erbaceo, che contribuiscono sia visivamente che acusticamente a ridurre l'impatto del nuovo complesso nell'ambiente circostante. Così facendo si vuole favorire anche l'insediamento dell'avifauna

stanziale e migratoria non solo nell'ambito, ma in particolare all'interno dei giardini creati. Verranno studiati dove possibili ricoveri per nidi di balestrucci, di strigidi e di chiroterri. A tal proposito si è cercato di utilizzare specie arboree già presenti nel bosco che si trova nel sub-ambito b2.3 e nel bosco a monte dell'ambito b2 (a sud) che nell'ambiente rurale dei terrazzamenti storici. In particolare tra le principali specie autoctone utilizzate soprattutto nelle parti periferiche del nuovo gruppo di edifici, saranno presenti la roverella (*Quercus pubescens*), il cerro (*Quercus cerris*), il leccio (*Quercus ilex*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), specie tutte presenti nei boschi dell'ambito e nei boschi limitrofi. L'olivo (*Olea europaea*) specie arborea frequente nell'ambito e residuo delle vecchie coltivazioni a terrazze sarà reintrodotta nelle aree a verde all'interno delle sistemazioni esterne di progetto. Nello strato arbustivo e nelle siepi si utilizzeranno tra le altre specie il corbezzolo (*Arbutus unedo*), la fillirea (*Phillyrea angustifolia*), la lentaggine (*Viburnum tinus*), il rosmarino (*Rosmarinus officinalis*), l'alaterno (*Rhamnus alaternus*) e la ginestra (*Spartium junceum*).

Il gruppo esteso di bambù (*Phyllostachys viridis*) che si trova nella parte più a valle dell'ambito ad est sarà rimosso e si cercherà di eliminare la futura ricrescita essendo questa pianta da considerare un'infestante piuttosto invasiva e certamente non autoctona.

La piscina è stata collocata in una radura naturale con andamento topografico quasi pianeggiante. Presenterà uno sfioro verso la parte a valle e sarà completamente attorniata da siepi di specie autoctone, precedentemente illustrate, che al loro interno alloggeranno la recinzione prevista dalla L.R. 8/2006 e dal D.P.G.R. 13/05/2015 n. 54/R.

In fase di costruzione le piante che devono essere preservate verranno recintate ad una distanza pari a circa la circonferenza della chioma in modo da ridurre al minimo l'interferenza con l'apparato radicale.

Il nuovo complesso sarà recintato come il Borgo di Castiglion del Bosco. La nuova recinzione, che si riallacerà alla recinzione esistente e in parte

	<p>la sostituirà, avrà l'unico scopo di bloccare l'entrata nell'ambito di ungulati come il cinghiale e il daino particolarmente diffusi nell'area di Castiglion del Bosco che creano danni alle coltivazioni agricole e ai giardini, ma non agli animali di piccola taglia come arvicole e piccoli mammiferi in generale.</p>
<p><b>ART. 10.5.1</b>  <b>IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE</b>  [OMISSIS]  2. Il Sistema di aree protette permette di garantire e promuovere, in forma coordinata, la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e di quello naturalistico.  [OMISSIS]  4. Il PTCP assume le perimetrazioni relative alle Aree Naturali Protette di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) contenute nell' "Elenco ufficiale Aree protette regionali – terzo aggiornamento" approvato con la Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n.161 del 08.06.1999, denominate "Val d'Orcia" (Comuni di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani, S. Quirico d'Orcia), "Fiume Elsa" (Comune di Colle Val d'Elsa) e "Lago di Chiusi" (Comune di Chiusi); assume la perimetrazione preliminare individuata nella richiesta predisposta dal Comune di Poggibonsi con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.1999, relativa ad una nuova ANPIL sull'asta fluviale del fiume Elsa fino al confine provinciale, in quanto il quadro conoscitivo del PTCP ha confermato la rispondenza di tale proposta ai requisiti richiesti dall'art. 19 della L.R. 49/95. La perimetrazione definitiva di tale A.N.P.I.L. viene recepita dal PTCP senza ricorso a procedure di variante.  [OMISSIS]  8. La gestione del "Sistema" è finalizzata:  - alla conservazione degli ecosistemi intesa come salvaguardia, tutela e difesa delle risorse naturali considerate nel loro complesso, con particolare riferimento alla biodiversità;  - alla promozione ed incentivazione delle attività produttive compatibili presenti e quelle future che potrebbero derivare da opportunità relative all'attuazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;  - alla promozione e incentivazione delle attività di tempo libero compatibili;  - allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca;  - alla promozione delle attività coordinate d'informazione e educazione Ambientale.  [OMISSIS]</p>	<p>4. L'area oggetto di variante ricade all'interno dell'ANPIL Val d'Orcia.</p> <p>8. In quanto ricompresa all'interno di una ANPIL - e perciò parte integrante del "Sistema" - le funzioni introdotte con il progetto di ampliamento non incidono sulla conservazione e salvaguardia degli ecosistemi ed in particolare alla biodiversità.</p>
<p><b>ART. 10.5.2</b>  <b>SITI DI INTERESSE COMUNALITARIO (SIC), NAZIONALE (SIN) E REGIONALE (SIR)</b>  1. Il PTCP assume la perimetrazione dei SIC, SIN, SIR, che rappresentano i luoghi privilegiati per l'istituzione di nuove aree naturali protette.  [OMISSIS]</p>	<p>Le funzioni introdotte non incidono sulla conservazione e salvaguardia degli ecosistemi ed in particolare alla biodiversità.</p>



<p><b>ART. 10.5.3</b> <b>IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE</b></p> <p>1. Strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità, la rete ecologica deve essere contenuta negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, e può essere connotata quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete ecologica specifica quale sistema di conservazione e collegamento tra habitat di diverse specie animali e vegetali autoctone;</li> <li>- rete gestionale di parchi, aree protette, riserve;</li> <li>- rete di ricomposizione della frammentazione ambientale e paesistica, per la manutenzione, il ripristino e la ricostruzione di componenti, ambiti, elementi dispersi, frammentati, degradati, per lo più aggrediti dalla crescita insediativa;</li> <li>- rete ecologica ecosistemica diffusa, applicata a porzioni vaste e in genere all'intero territorio rurale al quale si affida la capacità di funzionare quale ambito paesistico ambientale.</li> </ul> <p>2. La rete ecologica si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il sistema delle aree protette ad elevata naturalità,</li> <li>- l'intero sistema idrografico,</li> <li>- le aree boscate,</li> <li>- le diverse associazioni vegetazionali naturali (arboree, arbustive, garighe, ecc.),</li> <li>- le formazioni vegetazionali riparie e igrofile del sistema idrografico,</li> <li>- gli elementi vegetazionali a macchia, lineari o isolati che in particolare strutturano il territorio rurale e sono di corredo alla viabilità (siepi, siepi arborate, macchie di bosco, filari alberati, ecc.).</li> </ul>	<p>1. Il mantenimento degli elementi del territorio rurale contribuisce a implementare la rete ecologica ecosistemica diffusa.</p>
<p><b>ART. 10.5.4</b> <b>GESTIONE FAUNISTICA E VENATORIA</b></p> <p>1. La fauna selvatica omeoterma presente sul territorio provinciale è conservata nell'interesse dell'intera comunità quale risorsa naturale esauribile. Tale conservazione è tuttavia perseguita, per quanto possibile, nel rispetto delle esigenze di tutela delle produzioni agricole presenti sul territorio, sviluppando al massimo la prevenzione dei danni alle stesse.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>1. Con il progetto non si incide sulla risorsa faunistica</p>

SUOLO (art. 10.6)	
PTCP 2010	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><b>ART. 10.6</b> <b>SUOLO</b></p> <p>1. Il miglioramento prestazionale complessivo della risorsa suolo è legato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'innalzamento qualitativo e quantitativo della biodiversità;</li> <li>- al corretto utilizzo, gestione, sviluppo delle aree boscate e/o interessate da colture arboree anche al fine di garantire effetti positivi sul bilancio provinciale delle emissioni di CO<sub>2</sub> in termini di riassorbimento;</li> <li>- all'aumento delle aree protette e dei parchi;</li> <li>- alle riserve, ai SIR e alle aree a gestione speciale;</li> <li>- all'incremento degli spazi vegetati nei tessuti urbani;</li> </ul>	<p>1. Il miglioramento della risorsa suolo si lega al mantenimento della biodiversità e dalla corretta gestione del patrimonio boschivo presente. Con queste azioni si persegue l'implementazione della rete ecologica eco-sistemica. In relazione al consumo di suolo il progetto tende a contenerlo al massimo limitando la realizzazione di nuove edificazione allo stretto necessario e relativamente allo svolgimento dell'attività ricettiva,</p>

- al mantenimento dei corridoi biologici e alla realizzazione della rete ecologica;
- al contenimento del nuovo consumo di suolo non urbanizzato;
- al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

[OMISSIS]

**8.** Sono relativi alla risorsa suolo:

- Valutazione della Stabilità Potenziale dei Versanti al dissesto;
- Emergenze geologiche di valore geologico e paesaggistico;
- Geositi, pedositi;
- Grotte;
- Uso del suolo agricolo;
- Uso del suolo forestale;
- Uso del suolo urbanizzato edificato;
- Uso del suolo urbanizzato non edificato;
- Uso del suolo storico (da cartografia storica: Catasto Leopoldino, carte

IGM ).

così come previsto dal vigente strumento urbanistico comunale.

Per approfondimenti sulle caratteristiche del suolo e del sottosuolo presenti in zona, si rimanda alla relazione del Dott. Geolog. Paolo Bosco (Rif. ALLEGATO 05).

Come riportato nella tavola di progetto relativa per la realizzazione delle nuove costruzioni si prevede lo scavo di 7.855.85 mc di terreno ed il successivo reimpiego sempre all'interno dell'ambito b2 – *Ambito b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato all'attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* di 611.93 mc di terreno per i rinterri. La rimanente parte di terreno (7.243.92 mc) verrà gestita secondo le norme di Legge con lo smaltimento presso siti autorizzati o tramite dichiarazione all'ARPAT su cantieri/siti previa l'analisi chimico – ambientale delle terre di scavo .

In ottemperanza all'Art. 41 del "Decreto del Fare" convertito in nella L. 8/2013 i materiali di scavo provenienti dal cantiere sono sottoposti al regime di cui all'articolo 184 – bis del D. Lgs 152/2006 e quindi al regime dei sottoprodotti e non a quelli di rifiuto, sempreché che il produttore attesti attraverso una dichiarazione (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000) alle sedi ARPAT territorialmente competenti, alcune condizioni fondamentali, quali:

- 1 . la destinazione di riutilizzo delle rocce e terre da scavo sia certa e determinata, anche presso più siti;
- 2 . siano rispettate le concentrazioni soglia di contaminazione compatibili con il sito di destinazione e non vi sia pericolo di contaminazione per le acque di falda;
- 3 . l'utilizzo non comporti rischi per la salute o variazioni negative delle emissioni rispetto alle normali materie prime;
- 4 . i materiali da scavo non siano sottoposti a preventivi trattamenti fatta eccezione per la normale pratica industriale.

Nell'autocertificazione il proponente dovrà altresì indicare, oltre alla qualità, la quantità di materiali destinati al riutilizzo, il sito di deposito e i tempi previsti per il riutilizzo (indicativamente un anno). Il completo riutilizzo dei materiali da scavo deve essere poi comunicato dal produttore alle sedi

	<p>ARPA competenti sul territorio. Le attività di scavo devono essere autorizzate dagli enti competenti in quanto attività edilizie e quindi il processo di autocertificazione dovrà comunque essere coordinato, a cura del proponente, con l'iter edilizio. Il trasporto (comma 4) avviene come bene/prodotto.</p>
<p><b>ART. 10.6.1</b> <b>IL CONTENIMENTO DEL NUOVO CONSUMO DI SUOLO</b></p> <p>1. Contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.</p> <p>2. Il contenimento del consumo di nuovo suolo: - non è finalità autoreferente predeterminata in quantità, ma è esito di un corretto processo di scelte insediative correlate a obiettivi di sviluppo; - è inteso sia come erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati, sia come privazione di qualità dei suoli e come danneggiamento dei valori estetico percettivi dei luoghi.</p> <p>3. Il contenimento del nuovo consumo di suolo contribuisce a raggiungere obiettivi di tutela paesistica, di salvaguardia ambientale, di efficienza insediativa.</p> <p>4. Sono escluse da ipotesi localizzative le aree interessate da rischi sulla struttura fisica del territorio (idraulici, geologici, idrogeologici) qualora non siano stati finanziati relativi interventi di messa in sicurezza e non vi siano alternative, la cui inesistenza va dimostrata.</p>	<p>2. Il perseguimento dell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo viene attuato mediante una valutazione delle scelte insediative, frutto della valutazione delle strategie di sviluppo della struttura ricettiva.</p> <p>Inoltre il progetto e le funzioni ad essa abbinate insisteranno su un'area già destinata a livello programmatico ad attività alberghiera.</p> <p>Per il progetto è prevista la movimentazione di circa 7856 mc di terreno dei quali 612 mc utilizzati per rinterrati e rinfianchi e i restanti 7243,92 verranno utilizzati per la realizzazione di un vigneto in un'area poco distante dall'ambito b2 e all'interno delle proprietà.</p>
<p><b>ART. 10.6.2</b> <b>IL CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO</b></p> <p>1. Per l'intero territorio provinciale si applicano le disposizioni di cui al DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.</p> <p>2. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, definito dagli atti di governo comunali, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile degli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.</p>	<p>2. Le previsioni edilizie non contemplano l'impermeabilizzazione di ulteriore suolo oltre a quello occupato dalle strutture ricettive.</p> <p>Nel progetto sono inoltre verificate le superfici permeabili che sono pari a 5277,77 mq su 8473,00 mq dell'ambito. Si tratta perciò del 62,3% di superficie libera, quota ben al di sopra del 25% prevista dal regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/05.</p>
<p><b>ART. 10.6.3</b> <b>EROSIONE E DISSESTI</b></p> <p>1. In materia di erosione e dissesti, secondo legislazione vigente in materia, il PTCP persegue i seguenti obiettivi: - eliminare i rischi per gli insediamenti connessi alla instabilità dei versanti; - ricondurre ad una dimensione fisiologica i processi di erosione del suolo.</p> <p>2. A tal fine si fa riferimento a quanto riportato nei PAI (Piani di Assetto Idrogeologico) e nei relativi regolamenti redatti dalle Autorità di Bacino insistenti nel territorio provinciale.</p>	<p>1. Non sono segnalate situazioni di instabilità dei versanti tali da incidere significativamente sulla previsione di variante.</p>

<p><b>ART. 10.6.4</b> <b>OBIETTIVI DEL PTCP IN MATERIA DI ATTIVITÀ ESTRATTIVA</b></p> <p>1. Per quanto concerne le aree individuate come prescrizione localizzativa dal "Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia" (PAERP) di cui al Capo 2 della LR 3 novembre 1998 n. 78, la regolamentazione delle relative attività fa riferimento alla normativa del PTCP (punto 10.1.2) se esse insistono in aree sensibili di classe 1. Tale disciplina non si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aree individuate come "prescrizione localizzativa" (o loro porzioni) ove sia dimostrato, sulla base di dati oggettivi e tramite le procedure di cui al precedente punto 10.1.4, che l'area potenzialmente interessata o dalla coltivazione non ospita una falda acquifera permanente</li> <li>- per le aree estrattive nell'ambito delle quali e prima dell'approvazione del presente Piano, sono già state autorizzate attività di escavazione sulla base della pianificazione regionale del PRAE;</li> <li>- le localizzazioni di cave di prestito per opere di interesse locale, regionale o statale.</li> </ul> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.6.5</b> <b>CRITERI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE VARIANTI AL PAERP</b></p> <p>1. La compatibilità delle azioni di trasformazione derivanti dal PAERP e da sue successive varianti deve essere valutata con riferimento sia a criteri di carattere funzionale che di natura ambientale.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 10.6.6</b> <b>AREE TARTUFIGENE</b></p> <p>1. Le aree tartufigene sono una risorsa che il presente PTCP tutela, sia per la valenza naturalistica che per la caratterizzazione del territorio provinciale senese che per il ruolo produttivo.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>

<p><b>SISTEMA FUNZIONALE CITTÀ (rif. art. 11)</b></p>	
<p>PTCP 2010</p>	<p><b>COERENZA CON IL PROGETTO</b></p>
<p><b>Art. 11</b> <b>IL POLICENTRISMO INSEDIATIVO E LE INFRASTRUTTURE</b></p> <p>1. Il PTCP tende alla ottimizzazione delle localizzazioni e dei dimensionamenti degli insediamenti, affinché siano aumentate l'efficienza urbana e le qualità delle condizioni di vita e di lavoro, e siano ridotte le pressioni sull'ambiente e sul paesaggio.</p> <p>2. Il PTCP contrasta l'incremento del consumo di nuovo suolo e assume il patrimonio edilizio non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo e per il dimensionamento degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali.</p>	<p>1. Il progetto, coerentemente con le finalità del PTCP, tende ad ottimizzare le localizzazioni ed il dimensionamento degli insediamenti in considerazione che l'edificazione è prevista in continuità con il nucleo originario di Castiglion del Bosco.</p> <p>2. La realizzazione di quanto previsto dal</p>

<p>3. Si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi, dimostrate in via esplicita negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PTCP per i sistemi territoriali e per i sistemi 54 funzionali.</p> <p>4. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato;</li> <li>- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.</li> </ul> <p>5. L'utilizzo di nuovo suolo è ammissibile solo a fronte di dimostrate esigenze di sviluppo che siano coerenti con il PTCP e che non siano attuabili con modalità alternative.</p> <p>6. Sono comunque esclusi forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale.</p> <p>7. Gli interventi, applicati a suolo già utilizzato o che consumino nuovo suolo, devono sempre dimostrare la loro compatibilità morfologicopaesaggistica con i contesti entro cui si collocano, nonché il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati.</p> <p>8. Le indicazioni per lo sviluppo insediativo e per la valutazione delle compatibilità si basano su criteri elaborati a partire dalle conoscenze disponibili, soggette a progressiva implementazione, e sono riferimento per le azioni pubbliche e private.</p> <p>9. I criteri di valutazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanistico-territoriali, che i Comuni, singolarmente o aggregati in riferimento ai Circondari, adottano o che considerano sia per le nuove scelte insediative, sia per rivedere eventuali previsioni non coerenti con gli indirizzi del PTCP;</li> <li>- paesistico-ambientali, che i Comuni, singolarmente o aggregati in riferimento alle Unità di paesaggio, adottano al fine di orientare le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente verso condizioni di maggiore qualità.</li> </ul>	<p>progetto non comporta consumo di nuovo suolo in quanto parallelamente alla costruzione dei fabbricati nell'ambito b2, si prevede la demolizione di pari volumetria in Loc. Il Collino costituita da capannoni di pessima qualità costruttiva e tipologica.</p> <p>Sull'area interessata dal progetto è possibile la costruzione di un edificio così come alla richiesta di Permesso di Costruire n. 5591/2009.</p> <p>6. Si eliminano forme frammentate, polverizzate e dispersioni insediative nel territorio rurale.</p> <p>7. Il progetto, basandosi sullo stato dei luoghi e su opportune analisi, risulta compatibile da un punto di vista morfologico e paesaggistico con la regola storica insediativa di Castiglion del Bosco.</p>
<p><b>ART. 11.1</b>  <b>IL CALCOLO DEL CARICO MASSIMO INSEDIATIVO</b></p> <p>1. Nel rispetto della normativa regionale vigente, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali contengono dati relativi alla capacità massima di carico insediativo, espressa per funzioni e in Superficie utile lorda (mq).</p> <p>2. Fermo restando che le scelte insediative derivano dalle definizioni strategiche della "vision" di governo, e dall'incrocio fra le diverse condizioni dettate dagli Statuti degli strumenti della pianificazione territoriale, tale carico deve essere valutato in via esplicita in ordine alla sostenibilità ambientale, pertanto deve tradurre i dati numerici in pressione sulle risorse.</p> <p>3. Stante quanto sopra richiamato, il calcolo della capacità insediativa tiene conto delle dinamiche demografiche, delle condizioni di disagio abitativo, delle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle possibilità di ripristino di aree degradate, delle opportunità di utilizzo di suolo, fino a determinare la superficie territoriale necessaria a soddisfare il fabbisogno/la strategia insediativa finale, e a stabilire gli abitanti equivalenti per le forme della residenza, stabile o</p>	<p>1. Il progetto insiste su un'areale la cui previsione deriva dallo stralcio della sottozona B3 e la sua riconduzione entro i limiti di della sottozona B2 già presente.</p>

<p>stagionale, e misuratori standard per le altre funzioni, funzionali alle attività da svolgere.</p> <p>4. A livello di Circondario, è opportuno svolgere una analisi delle necessità e delle pressioni sui singoli territori comunali, per verificarne le cause interne ai rispettivi confini amministrativi e quelle esterne.</p>	
<p><b>ART. 11.2</b> <b>CRITERI INSEDIATIVI MORFOLOGICI E PAESAGGISTICI</b></p> <p>1. Fra i valori costitutivi del policentrismo insediativo toscano si riconoscono la forma urbana, l'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, le trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, le forme urbane medesime.</p> <p>2. Le scelte insediative utilizzano criteri morfologici per la qualità localizzativa e la qualità formale, con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica;</li> <li>- considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;</li> <li>- privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite la mobilità "lenta" e il trasporto pubblico (alternativa a quella motorizzata privata);</li> <li>- privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;</li> <li>- evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali;</li> <li>- evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale.</li> </ul>	<p>2. Nei confronti dei valori costitutivi del policentrismo il progetto di ampliamento rispetta gli andamenti morfologici dei suoli e gli elementi significativi del paesaggio, privilegiando le forme insediative compatte rispetto a quelle frammentate.</p>
<p><b>ART. 11.3</b> <b>ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO PROVINCIALE: CRITERI PER L'USO DELLA RISORSA E I LIVELLI MINIMI PRESTAZIONALI</b></p> <p>1. Il PTCP riconosce sul territorio provinciale un sistema insediativo ove le componenti urbane e rurali conservano relazioni storicamente consolidate e connotano il paesaggio, pur nelle diverse località, per la forte riconoscibilità delle une e delle altre.</p> <p>2. Il contrasto alla crescita diffusa e alla disgregazione insediativa, al quale sono funzionali le relative condizioni statutarie e politiche strategiche del presente PTCP, sono finalizzate all'evoluzione del sistema insediativo senza dannose commistioni tipo-morfologiche delle due componenti al di fuori dei loro contesti.</p> <p>3. Si riconoscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il sistema urbano provinciale, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e delle frazioni maggiori;</li> <li>- i centri minori, aggregati e nuclei che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse;</li> <li>- i beni storico architettonici del territorio aperto quali ville, giardini, caselli, fattorie, edifici specialistici come chiese, monasteri, pievi, mulini;</li> <li>- case sparse e frazioni minori.</li> </ul> <p>4. Il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del</p>	<p>1. Il progetto rispetta il principio di riconoscibilità della componente rurale e della componente urbana.</p> <p>7. Il progetto di ampliamento contrasta l'affermazione di episodi edilizi diffusi. Nel perseguire questo tutela il BSA e la sua area di pertinenza, salvaguardando e rendendo riconoscibili i rapporti tra bene e intorno attraverso il mantenimento degli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti.</p>

suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche.

**5.** Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all'armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micropolarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell'armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.

**6.** La grande quantità di polarità di limitata dimensione ma capace di prestazione da "città" per le componenti storicamente consolidate non può motivare una indistinta e altrettanto diffusa previsione di espansioni. Il carico sopportabile dal territorio, per la difesa dei valori policentrici, deriva anche da scelte in grado di caratterizzare le definizioni dimensionali e funzionali, le soglie minime per i servizi, utilizzare la mobilità quale parametro per la scelta dei luoghi privilegiati ove promuovere la crescita urbana.

**7.** Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
  - mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
  - subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
  - assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
  - contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
  - privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
  - promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storicoarchitettonico;
  - mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storicoarchitettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese;
  - commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica;
  - limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
  - arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.
- 8.** Il sistema urbano provinciale è costituito dai seguenti centri:
- Comune di Abbadia San Salvatore: Abbadia San Salvatore;
  - Comune di Asciano: Asciano, Arbia;
  - Comune di Buonconvento: Buonconvento, Bibbiano;

<p>- Comune di Casole d'Elsa: Casole d'Elsa, Cavallano, Pievescola;  - Comune di Castellina: Castellina, Fonterutoli;  - Comune di Castelnuovo Berardenga: Castelnuovo Berardenga, Monteaperti, Pianella, Ponte a Bozzone, Quercegrossa (parte), S. Gusmé, Vagliagli;  - Comune di Castiglione d'Orcia: Castiglione d'Orcia, Bagni S. Filippo, Campiglia d'Orcia, Gallina, Vivo d'Orcia;  - Comune di Cetona: Cetona, Piazze;  - Comune di Chianciano: Chianciano;  - Comune di Chiusdino: Chiusdino, Ciciano, Frosini, Palazzetto;  - Comune di Chiusi: Chiusi, Montallese, Querce al Pino;  - Comune di Colle Val d'Elsa: Colle Val d'Elsa, Campiglia, Quartaia, Castel S. Gimignano (parte);  - Comune di Gaiole: Gaiole, Castagnoli, Lecchi in Chianti, Monti in Chianti;  - Comune di Montalcino: Montalcino, Castelnuovo, S. Angelo in colle, S. Angelo Stazione, Torrenieri;  - Comune di Montepulciano: Montepulciano, S. Albino, Abbadia, Acquaviva, Gracciano, Stazione Montepulciano, Valiano;  - Comune di Monteriggioni: Badesse, Belverde, Castellina scalo, Montarioso, Quercegrossa (parte), S. Martino-Tognaza, Strove, Uopini;  - Comune di Monteroni: Monteroni, Ponte a Tressa, Ponte d'Arbia, Ville di Corsano;  - Comune di Monticiano: Monticiano, Lama (Iesa), S. Lorenzo a Merse;  - Comune di Murlo: Vescovado, Casciano;  - Comune di Piancastagnaio: Piancastagnaio, Quaranta, Saragiolo;  - Comune di Pienza: Pienza, Monticchiello;  - Comune di Poggibonsi: Poggibonsi, Bellavista, Staggia;  - Comune di Radda: Radda;  - Comune di Radicofani: Radicofani, Contignano;  - Comune di Radicondoli: Radicondoli, Belforte;  - Comune di Rapolano: Rapolano, Serre;  - Comune di S. Casciano: S. Casciano, Celle sul Rigo, Palazzone;  - Comune di S. Gimignano: S. Gimignano, Castel S. Gimignano (parte), Badia a Elmi, S. Lucia, Ulignano;  - Comune di S. Giovanni d'Asso: S. Giovanni d'Asso, Montisi;  - Comune di S. Quirico d'Orcia: S. Quirico d'Orcia, Bagni Vignoni;  - Comune di Sarteano: Sarteano;  - Comune di Siena: Siena, Taverne d'Arbia, Isola d'Arbia;  - Comune di Sinalunga: Sinalunga, Bettolle, Guazzino;  - Comune di Sovicille: Sovicille, Rosia, S. Rocco a Pilli, Volte Basse;  - Comune di Torrita: Torrita, Montefollonico;  - Comune di Trequanda: Trequanda, Castelmuzio, Petroio.</p> <p><b>9.</b> I centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto sono quelli censiti dal PTCP 2000 (ex art.L8), rappresentati nel QC del presente PTCP e di seguito riportati in tre distinti elenchi:</p> <p><b>Elenco 1</b> (ex art.L8, comma 5 PTC 2000)  <b>Elenco 2</b> (ex art.L8, comma 6 PTC 2000)  <b>Elenco 3</b> (ex art.L8, comma 7 PTC 2000)</p>	
<p><b>ART. 11.4</b>  <b>PARAMETRI DI SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE INSEDIATIVE</b></p> <p><b>1.</b> Ai fini della sostenibilità ambientale delle politiche e delle azioni di governo del territorio, gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protezione dell'atmosfera;</li> <li>- protezione delle risorse idriche;</li> <li>- protezione delle risorse del sottosuolo;</li> </ul>	<p><b>1.</b> Nel rispetto della sostenibilità ambientale si persegue il rispetto delle garanzie di cui all'art 11.4 e</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione e miglioramento della qualità dei suoli;</li> <li>- contenimento del consumo di suolo;</li> <li>- dotazioni e prestazioni ecologiche e ambientali degli insediamenti;</li> <li>- riduzione d'uso di risorse energetiche non rinnovabili;</li> <li>- impiego delle risorse rinnovabili non oltre la capacità di rigenerazione;</li> <li>- uso e gestione ambientalmente corretta delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e non pericolosi ;</li> <li>- conservazione e miglioramento dello stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e degli ecosistemi;</li> <li>- conservazione e produzione della qualità dei paesaggi;</li> <li>- conservazione della qualità delle risorse storiche e culturali;</li> <li>- aumento della sensibilità, della conoscenza e della partecipazione alle problematiche ambientali;</li> <li>- sviluppo dell'istruzione e formazione in campo ambientale.</li> </ul> <p>2. Si definiscono i seguenti requisiti ambientali generali, che devono essere sempre garantiti negli interventi di trasformazione urbana, nelle scelte insediative e nella formazione e comparazione degli assetti insediativi e infrastrutturali, e che devono essere utilizzati nei processi di valutazione integrata degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo.</p>	<p>come meglio specificate nei punti seguenti.</p>
<p><b>ART. 11.4.1</b>  <b>DOTAZIONI TERRITORIALI, ECOLOGICHE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO</b></p> <p>1. Sono spazi, opere e interventi, infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi e sono requisito necessario per la realizzazione di insediamenti ambientalmente e territorialmente sostenibili. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza stabilite da ciascun Comune.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nel progetto particolare cura è stata riservata alla sistemazione delle aree pertinenti al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico dei volumi nel contesto. In tal senso le volumetrie sono state articolate, facendo riferimento allo sviluppo morfotopologico dell'architettura locale, in corpi di fabbrica tra loro differenti per caratteristiche planovolumetriche ma tra loro continui, collocate altimetricamente in modo da assecondare la giacitura del terreno.</li> <li>2. La progettazione del verde sarà concepita secondo i seguenti presupposti: l'inserimento degli edifici progettuali nel contesto paesaggistico, rurale e naturale esistente è stato attentamente studiato in modo da minimizzare l'impatto di questi. Il reticolo dei nuovi edifici rispetta l'andamento planimetrico del versante e si integra, valorizzando, il tessuto agrario storico di terrazze e ciglioni ormai in totale stato di abbandono. In particolare ogni suite e camera è stata dotata di un'area esterna parzialmente o totalmente rinverdata, che ripristina lo sviluppo delle terrazze esistenti. La transizione tra verde naturale e verde costruito è progressiva e senza interruzioni, e l'obiettivo è quello di rendere il più possibile i nuovi edifici come facenti parte integrante del paesaggio</li> </ol>

naturale e storico. Le sistemazioni esterne rispecchiano appieno la filosofia progettuale degli edifici e dei materiali usati. Le pavimentazioni sono costituite da materiali tradizionali lapideo o in laterizio conformi alle pavimentazioni locali. I muri esterni avranno il più possibile l'aspetto di muri a secco dei ciglioni e delle sistemazioni a terrazze storiche. Ove possibile in fase progettuale si è cercato di preservare e rispettare gli alberi notevoli all'interno del nuovo complesso di edifici soprattutto per cercare mantenere invariato l'aspetto originario del paesaggio nell'ambito. Nuovi alberi sono previsti e posizionati in modo tale da ridurre il più possibile la visuale degli edifici dall'esterno dell'ambito pur garantendo le lunghe vedute ai futuri fruitori degli **edifici** che possono godere al presente. La progettazione del verde ha anche considerato attentamente la stratificazione naturale del bosco riproponendo lo stesso profilo vegetazionale: uno strato arboreo, uno strato arbustivo e uno strato erbaceo, che contribuiscono sia visivamente che acusticamente a ridurre l'impatto del nuovo complesso nell'ambiente circostante. Così facendo si vuole favorire anche l'insediamento dell'avifauna stanziale e migratoria non solo nell'ambito, ma in particolare all'interno dei giardini creati. Verranno studiati dove possibili ricoveri per nidi di balestrucci, di strigidi e di chirotteri. A tal proposito si è cercato di utilizzare specie arboree già presenti nel bosco che si trova nel sub-ambito b2.3 e nel bosco a monte dell'ambito b2 (a sud) che nell'ambiente rurale dei terrazzamenti storici. In particolare tra le principali specie autoctone utilizzate soprattutto nelle parti periferiche del nuovo gruppo di edifici, saranno presenti la roverella (*Quercus pubescens*), il cerro (*Quercus cerris*), il leccio (*Quercus ilex*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), specie tutte presenti nei boschi dell'ambito e nei boschi limitrofi. L'olivo (*Olea europaea*) specie arborea frequente

	<p>nell'ambito e residuo delle vecchie coltivazioni a terrazze sarà reintrodotta nelle aree a verde all'interno delle sistemazioni esterne di progetto. Nello strato arbustivo e nelle siepi si utilizzeranno tra le altre specie il corbezzolo (<i>Arbutus unedo</i>), la fillirea (<i>Phillyrea angustifolia</i>), la lentaggine (<i>Viburnum tinus</i>), il rosmarino (<i>Rosmarinus officinalis</i>), l'alatano (<i>Rhamnus alaternus</i>) e la ginestra (<i>Spartium junceum</i>).</p> <p>Il gruppo esteso di bambù (<i>Phyllostachys viridis</i>) che si trova nella parte più a valle dell'ambito ad est sarà rimosso e si cercherà di eliminare la futura ricrescita essendo questa pianta da considerare un'infestante piuttosto invasiva e certamente non autoctona.</p> <p>La piscina è stata collocata in una radura naturale con andamento topografico quasi pianeggiante. Presenterà uno sfioro verso la parte a valle e sarà completamente attornata da siepi di specie autoctone, precedentemente illustrate, che al loro interno alloggeranno la recinzione prevista dalla L.R. 8/2006 e dal D.P.G.R. 13/05/2015 n. 54/R.</p>
<p><b>ART. 11.4.2</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI AI FINI DELLO SMALTIMENTO E DELLA DEPURAZIONE DEI REFLUI</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dello smaltimento e della depurazione, devono essere sempre garantiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'allacciamento alla rete fognaria recapitante ad un impianto di depurazione di tutti gli insediamenti ricadenti nel territorio urbano e dei più cospicui insediamenti in territorio rurale;</li> <li>- l'efficienza idraulica delle reti fognarie principali rispetto ai deflussi di acque bianche e nere esistenti e previsti;</li> <li>- l'adeguatezza di rete e corpi rispetto alla portata di piena delle acque meteoriche, in rapporto alla estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste;</li> <li>- la potenzialità dell'impianto o degli impianti di depurazione adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e previsti con utilizzo delle migliori tecnologie esistenti ad elevati rendimenti;</li> <li>- l'integrazione nel sistema di soluzioni fitodepuranti;</li> <li>- adozione di soluzioni tecniche che garantiscano l'invarianza del deflusso delle acque rispetto alla situazione preesistente agli interventi, attraverso azioni che realizzino un adeguato drenaggio nonché il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche e possibilmente anche di quelle depurate.</li> </ul>	<p>1. Nel progetto è prevista la realizzazione di adeguati sistemi di raccolta e smaltimento dei reflui, così come da vigente normativa (4+1 vasche tricamerale e pompaggio acqua chiarificata all'impianto di fitodepurazione).</p> <p>ALLEGATO 1 all' EL 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE - Integrazioni documentali e chiarimenti.</p>
<p><b>ART. 11.4.3</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista della gestione dei rifiuti prodotti, in</p>	

<p>tutto il territorio provinciale occorre tendere a garantire per tutti gli insediamenti idonee modalità di raccolta dei rifiuti, tale da contribuire alla loro corretta destinazione finale, assegnando priorità a riutilizzo, a recupero e a riciclaggio. La fase finale dello smaltimento avviene nel rispetto delle norme di settore, e in particolare dell'atto di governo inter - provinciale. In ogni caso, le attività di raccolta e di smaltimento non devono danneggiare le risorse naturali, le aree di valore paesistico, i beni storici; né arrecare rischi o disagi alla salute umana, ivi compresi inquinamenti olfattivi.</p>	<p>1. Il progetto insiste su una zona già servita dai servizi di raccolta dei rifiuti.</p>
<p><b>ART. 11.4.4</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI IN MATERIA DI UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista del corretto uso delle risorse idriche, i Comuni regolamentano le misure idonee al risparmio, differenziate per misure e possibili fonti alternative alla rete acquedottistica e alle acque sotterranee, per l'approvvigionamento idrico in grado di soddisfare gli usi meno esigenti, attraverso l'impiego preferenziale delle acque di superficie e di riciclaggio; stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica; realizzazione di impianti idrosanitari che consentano la riduzione dei consumi e il recupero e riutilizzo delle acque bianche e grigie, quali l'alimentazione delle cassette di scarico con acque grigie, cassette a flusso di scarico differenziato.</p>	<p>1. Nel progetto è prevista l'adozione di forme di accumulo idrico per usi non potabili (irrigazione).</p>
<p><b>ART. 11.4.5</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI IN MATERIA DI QUALITÀ DELL'ARIA</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista della tutela della qualità dell'aria gli strumenti di pianificazione e di programmazione prevedono azioni e specifici requisiti rivolti all'efficientamento energetico complessivo degli edifici ai fini della riduzione delle emissioni di gas climalteranti.</p>	<p>1. Il progetto non prevede fonti inquinanti in grado di compromettere la qualità dell'aria.</p>
<p><b>ART. 11.4.6</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI RISPETTO AL CLIMA ACUSTICO</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dell'inquinamento acustico, il presente PTCP orienta le scelte insediative verso forme di prevenzione, oltre a richiamare la coerenza fra pianificazione urbanistica e classificazione acustica del territorio a livello comunale, e all'obbligo dei piani di risanamento ove si siano rilevate criticità, con il contributo attivo dei soggetti attuatori degli interventi, siano di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di sostituzione o di nuova edificazione, pubblici o privati. Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e una adeguata localizzazione degli usi e degli edifici.</p> <p>La progettazione di nuove infrastrutture per la mobilità deve essere accompagnata da specifici elaborati relativi all'impatto acustico.</p>	<p>1. Nel progetto non si prevedono fonti di inquinamento acustico.</p>

<p><b>ART. 11.4.7</b>  <b>PARAMETRI E REQUISITI PER LE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INSEDIAMENTI</b></p> <p>1. Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dell'efficienza energetica, ed in coerenza con il Piano Energetico Provinciale, il presente PTCP indica la preferenza per metodi e misure di progettazione capaci di ottimizzare l'efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici, piuttosto che il ricorso generalizzato alle tecnologie a posteriori. A tali fini, le scelte insediative danno conto dei caratteri dei siti, delle condizioni di soleggiamento e ombreggiature, degli stati vegetazionali, della piovosità e della ventosità; in modo che sia possibile utilizzare al meglio le risorse in ordine alle stagioni e agli effetti attesi (protezione dai venti freddi invernali/ventilazione trasversale raffrescante nei periodi estivi; riduzioni delle dispersioni termiche, etc).</p>	<p>1. Il progetto tiene conto dell'efficienza energetica, localizzando i nuovi volumi in modo da limitare il ricorso generalizzato alle tecnologie a posteriori.</p>
--	--

**SISTEMA FUNZIONALE PAESAGGIO (rif. art. 13)**

PTCP 2010	COERENZA CON IL PROGETTO
<p><b>ART. 13.2</b>  <b>FINALITÀ</b></p> <p>1. Il PTCP ha le seguenti finalità generali per quanto attiene il paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implementare le conoscenze riferite ai paesaggi della Provincia senese e al loro ruolo a livello regionale, in conformità ai paesaggi del PIT/PPR;</li> <li>- fornire alla società contemporanea, custode dei propri paesaggi, strumenti, metodi, indirizzi per guidare attivamente e responsabilmente le trasformazioni in direzione degli obiettivi proposti.</li> </ul> <p>2. Il PTCP, in coerenza con gli obiettivi di qualità del PIT/PPR, definisce i seguenti obiettivi specifici per la tutela e la valorizzazione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale e le loro relazioni con il territorio aperto;</li> <li>- tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;</li> <li>- tutelare la qualità del suolo agricolo;</li> <li>- mantenere e valorizzare il paesaggio agrario;</li> <li>- recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato o degradato;</li> <li>- realizzare la rete ecologica provinciale;</li> <li>- mantenere e valorizzare le emergenze paesaggistiche;</li> <li>- ampliare la superficie delle aree naturali;</li> <li>- recuperare le aree degradate.</li> </ul>	<p>2. In relazione al PTCP e coerentemente con gli obiettivi del PIT/PPR la variante al PRG persegue una tutela e valorizzazione delle aree agricole sia da un punto funzionale ed ecologico sia da un punto di vista percettivo.</p> <p>A livello edilizio i nuovi interventi cercano la massima coerenza ed integrazione con il contesto, salvaguardando, come previsto dalla norma vigente, le sistemazioni agrarie presenti.</p>

### ART. 13.3

#### UNITÀ DI PAESAGGIO - UdP

1. Ai fini di cui ai precedente commi, il PTCP individua le Unità di Paesaggio di rango provinciale, di seguito UdP, quali ambiti territoriali ove i caratteri strutturali sono riconoscibili nelle loro formazione, durata, trasformazione, capacità di rigenerazione.

2. Le UdP sono:

1. Colline di San Gimignano;
2. Val d'Elsa Senese;
3. Chianti Senese;
4. Montagnola Senese;
5. Siena, Masse di Siena e Berardenga;
6. Pian del Sentino;
7. Valli di Cecina e Feccia;
8. Crete d'Arbia;
9. Valli di Merse e Farma;
10. Crete di Monte Oliveto;
11. Dorsale Sommersa;
12. Val di Chiana Senese;
13. Montalcino e Castiglione d'Orcia;
14. Val d'Orcia;
15. Monte Cetona;
16. Monte Amiata Senese.

[OMISSIS]

7. Le UdP sono utilizzate da piani, programmi e azioni, costituendo:

- ambiti per la gestione dei paesaggi;
- ambiti per la valutazione delle politiche e delle azioni di valorizzazione del paesaggio adeguate ai caratteri strutturali di ognuna, a partire dalla distinzione fra paesaggi esistenti da conservare, paesaggi esistenti da migliorare o ripristinare, paesaggi trasformabili e di nuovo impianto;
- ambiti di riferimento per la formazione degli strumenti di pianificazione e per gli atti di governo, per le politiche di settore (culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, etc.) e per ogni azione che abbia effetti diretti o indiretti sul paesaggio.

1. In base all'individuazione delle Unità di Paesaggio della Provincia di Siena l'area si trova all'interno dell'UdP n. 9 – Valli di Merse e Farma.

7. Sulla base dell'UdP n. 9 si è proceduto alla valutazione del progetto in relazione alle trasformazioni sul paesaggio (analisi paesistico-percettive).

### ART. 13.4

#### INDIRIZZI, CRITERI E METODI

[OMISSIS]

4. Il metodo, riconosciuto in ambito disciplinare e proposto come strumento analitico-valutativo dal presente PTCP da condividere all'interno della redazione di piani e progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, nell'intero territorio provinciale, si articola in una prima fase di scomposizione dei fattori costitutivi del paesaggio in riferimento ai caratteri ecologici-naturalistici, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile, e in una seconda fase di ricomposizione ove regole combinatorie rendano possibile comprendere le molteplici relazioni che sono presenti, ovvero il funzionamento stesso del paesaggio.

[OMISSIS]

5. Nella fase di analisi, i processi di alterazione strutturale del mosaico paesistico sono distinti in:

- perforazione, quando i processi spaziali producono trasformazioni puntuali, discontinue. Sono di questo tipo le singole dispersioni urbane che "bucano" la trama del territorio rurale introducendovi modelli insediativi estranei e non congrui;
- suddivisione, quando i processi spaziali producono trasformazioni continue, estese o lineari, iniziando a frammentare la tessitura rurale;
- frammentazione, quando i processi spaziali

5. Il progetto allineato sulla direttrice stradale (S:P: di Castiglion del Bosco), in continuità con l'antico nucleo non produce né perforazioni, e si configura secondo il modello insediativo del nucleo stesso. Il progetto è definito, in coerenza con la normativa di zona, con un limite fisico ben preciso del bosco consolidato e a valle dall'andamento orografico del terreno e dalla presenza di formazioni agrarie da salvaguardare (cigliamenti). Il progetto si colloca su un'area attualmente utilizzata a parcheggio e prevede un attento studio delle sistemazioni a verde i cui contenuti sono già stati descritti in precedenti punti della presente relazione, migliorando quindi una situazione spaziale che ha subito nei tempi passati una riduzione delle prestazioni ecologiche, percettive, e più in generale del mosaico paesistico.

producono trasformazioni profonde capaci di alterare il paesaggio agrario e rurale, con effetti di incremento dell'artificialità, perdita di equipaggiamenti vegetali, induzione di incapacità ecologiche, danno alla permanenza storica e all'identità spaziale;

- riduzione e/o eliminazione, quando i processi spaziali sono talmente intensi da aver provocato la perdita irreversibile delle prestazioni ecologiche, percettive, identitarie del mosaico paesistico.

6. L'analisi degli effetti delle trasformazioni spaziali condotta secondo il modello sopra esposto è indicata per gli strumenti di pianificazione e per gli atti di governo nell'ambito della valutazione ambientale per estrarne indicatori di monitoraggio delle azioni, che tali strumenti e atti promuovono per valutare soluzioni alternative al fine di recuperare aree degradate e limitare i processi dannosi.

[OMISSIS]

10. Il presente PTCP fornisce per ogni U. di P. la relativa carta della struttura, quale riferimento per ogni strumento della pianificazione o atto di governo, progetto e programma pubblico e privato. Essa inoltre fornisce sinteticamente gli elementi per il progetto di paesaggio, più facilmente individuabili nella ultima sezione delle schede delle U. di P. dell'Atlante dei paesaggi senesi, parte integrante del presente PTCP.

[OMISSIS]

11. Ogni intervento per la conservazione, la costruzione, l'evoluzione, la trasformazione del paesaggio:

- si riferisce ai principi della tutela e della conservazione attiva che contemplano due diversi gradi di trasformabilità: nella tutela è escluso ogni tipo di intervento che modifica, anche se in minima parte, l'integrità paesaggistica e ambientale del "bene" individuato e oggetto di tutela; nella conservazione attiva sono ammesse le trasformazioni coerenti con la natura del bene individuato, purché sia garantito il suo permanere e la sua prestazione;

- trascende dagli interessi dei singoli individui o delle singole categorie;

- non può essere progettato con un approccio settoriale ed esclusivo, ma nella sua complessità ambientale, ecologica e paesaggistica;

- non si basa su regole progettuali precostituite, ma, piuttosto, su Regole da desumere attentamente dalla conoscenza di "quel" paesaggio;

- non può essere considerato solo nella sua fase conclusiva progettuale ma essere valutato e monitorato nel tempo in modo da conoscere, comprendere e governare le trasformazioni indotte dall'intervento stesso;

- garantisce il corretto funzionamento del paesaggio sotto i suoi molteplici aspetti;

- assicura i processi di riproduzione del paesaggio stesso e pertanto

contrastare i processi di degrado;

- garantisce la salvaguardia della diversità dei paesaggi, la loro ricchezza, bloccando ogni processo di banalizzazione, semplificazione e omologazione;

- considera lo spazio aperto, a prescindere dal suo uso del suolo, non come un vuoto, ma come valore, contenitore di risorse, e spazio fisico in cui avvengono le stesse relazioni paesaggistiche;

- valorizza e crea luoghi di vita per le comunità umane, e proteggere e riqualificare gli habitat delle specie animali e vegetali in un'ottica di sviluppo sostenibile;

- garantisce la continuità dei processi di trasformazione tra passato, presente e futuro, mettendo continuamente l'uomo in relazione con la storia dei luoghi, come "appoggio" per la creazione dei paesaggi di domani.

6. Sulla base degli effetti non si segnala la presenza di processi dannosi sul paesaggio poiché lo sviluppo planivolumetrico dell'intervento ben si inserisce nel contesto.

11.

Il progetto in questione, si inserisce in uno più ampio di conservazione attiva che interessa l'intera azienda di Castiglion del Bosco con l'attività agricola e ricettiva che costituiscono il presupposto di un presidio attivo sul territorio, con il suo mantenimento continuo che costituisce interesse collettivo generale e non particolare.

Come già descritto ai punti precedenti di questa relazione, il progetto si articola facendo riferimento al complesso di regole tipologiche tipiche dell'architettura di zona ed in particolar modo a quelle del limitrofo nucleo di Castiglion del Bosco. A questo ci si riferisce per la struttura urbanistica, per gli aspetti tipologici e per gli elementi di finitura. Tutto ciò mantenendo o migliorando la complessità del mosaico paesaggistica con il recupero di un'area attualmente semplificata e ridotta a parcheggio.

Le nuove edificazioni non introducono significative alterazioni percettive o ecosistemiche sul paesaggio (si vadano i fotoinserti allegati).

La presenza della struttura ricettiva nel suo complesso il motivo di un presidio continuo sul territorio e quindi sul suo mantenimento, per l'attualità ma anche per un periodo futuro di ampia durata.

<p><b>ART. 13.5</b>  <b>LA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI SPAZIALI</b></p> <p>1. La valutazione di compatibilità paesistica delle trasformazioni viene operata con riferimento al grado di coerenza della trasformazione in oggetto con le prescrizioni del PIT/PPR e con i contenuti del presente PTCP (comprese le singole schede riferite alle UdP contenute nell'Atlante dei Paesaggi Senesi della Provincia di Siena).</p> <p>2. La valutazione delle trasformazioni avviene attraverso la comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello post-intervento. In detta comparazione è compresa la verifica del raggiungimento degli obiettivi di qualità posti dal PIT/PPR e dal presente PTCP, dai quali estrarre appositi indicatori come stabilito dal precedente art. 13.4. In ogni modo gli interventi di trasformazione non provocano alterazioni al paesaggio e non sono concepiti come situazioni da "nascondere" entro il paesaggio ma piuttosto come opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità. Nella valutazione si deve inoltre tenere conto degli effetti sia diretti e sia indiretti ad ampio raggio, sia indotti, ovvero le ripercussioni nel tempo del nuovo intervento.</p> <p>3. La valutazione di compatibilità paesistica avverrà in modo da comprendere se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio e se sono perseguiti gli obiettivi posti dal PIT/PPR e dal presente PTCP: cioè se è coerente con la struttura del paesaggio e si integra e dialoga con il disegno di insieme, se interrompe relazioni paesaggistiche e se introduce componenti estranee, infine in che modo riesce a tutelare conservare, riqualificare-valorizzare o compensare e trasformare in termini qualitativi – creare nuovi paesaggi - il sistema paesaggio.</p> <p>4. La valutazione di cui al presente articolo 13.5 non è una procedura, ma consiste in attività analitiche e progettuali da svolgersi nella formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo.</p>	<p>1. Le trasformazioni paesaggistiche sono compatibili con le prescrizioni del PIT/PPT e PTCP.</p> <p>2. Valutando lo stato iniziale del paesaggio e quello post-intervento si evidenzia come le azioni non alterano il paesaggio grazie alla previsioni di edifici con caratteristiche tipologiche e formali coerenti con le preesistenze e con il contesto paesaggistico e in virtù di un disegno degli spazi esterni in grado di ricomprendere organicamente il progetto nel paesaggio.</p> <p>La presenza della struttura ricettiva nel suo complesso il motivo di un presidio continuo sul territorio e quindi sul suo mantenimento, per l'attualità ma anche per un periodo futuro di ampia durata.</p> <p>3. Le previsioni non intervengono sul paesaggio alterandone il funzionamento. L'ambito del bosco consolidato verrà mantenuto e non sarà oggetto di intervento (Ambito b2.3).</p>
<p><b>ART. 13.6</b>  <b>LE AZIONI DI TUTELA E DI CONSERVAZIONE ATTIVA</b></p> <p>1. Ai fini del loro utilizzo negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, nei programmi e progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, in riferimento alla Convenzione Europea del Paesaggio e in applicazione della presente Disciplina, si definiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "salvaguardia dei paesaggi" le azioni di tutela, conservazione e mantenimento degli aspetti strutturali significativi e connotanti in lunga durata un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo di intervento umano;</li> <li>- "gestione dei paesaggi" le azioni di conservazione attiva in grado di far evolvere il paesaggio armonicamente rispetto ai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;</li> <li>- "pianificazione dei paesaggi" le azioni progettuali strutturalmente incidenti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.</li> </ul> <p>2. Il presente PTCP stabilisce e indica quali contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo garanti della tutela attiva del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione tra le diverse politiche settoriali che generano processi di trasformazione del paesaggio (le politiche</li> </ul>	<p>1. In base alla definizione del PTC possiamo definire "salvaguardia dei paesaggi" le azioni progettuali contenute nella documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire.</p> <p>La presenza della struttura ricettiva nel suo complesso il motivo di un presidio continuo sul territorio e quindi sul suo mantenimento, per l'attualità ma anche per un periodo futuro di ampia durata.</p> <p>Gli interventi progettuali previsti sono realizzabili solo a condizione che la proprietà sottoscriva una convenzione con il Comune di Montalcino avente come oggetto il recupero delle tessiture agrarie di un'area che fuoriesce dall'ambito b2.</p> <p>Come già detto il progetto di ampliamento dell'attività ricettiva rientra in un progetto aziendale</p>



<p>agricole, produttive, infrastrutturali, insediative, e di competizione economica complessiva del territorio e le politiche di salvaguardia ambientale, storico-culturale e paesaggistica);</p> <p>- la sperimentazione di iniziative innovative finalizzate all'offerta di servizi culturali e ricreativi, che perseguano il duplice obiettivo della sostenibilità socioeconomica e di quella culturale-ambientale attraverso la rivalutazione e valorizzazione integrata del patrimonio ambientale, storico-culturale e paesaggistico proprio del territorio;</p> <p>- la promozione di politiche innovative con il supporto di investimenti provenienti dai diversi canali finanziari settoriali, da reperirsi anch'essi secondo logiche di integrazione intersettoriale.</p>	<p>più complesso in cui si integrano, anche fisicamente, diversi tipi di attività: quella agricola, quella ricettiva, il golf, secondo una logica di integrazione intersettoriale.</p>
<p><b>ART. 13.7</b></p> <p><b>GLI APPROCCI PROGETTUALI</b></p> <p>1. Ai fini di aumentare la sensibilità e la conoscenza del paesaggio e orientare le pratiche di valutazione degli interventi e dei loro effetti sul paesaggio, procedendo oltre i livelli della percezione individuale, si danno le seguenti definizioni e indicazioni, attinenti gli approcci progettuali.</p> <p>2. I diversi approcci progettuali riferiscono dei rapporti stabiliti fra l'intervento e il paesaggio, che possono essere identificati in integrazione, sostituzione, sovrapposizione e inserimento, mascheramento e occultamento.</p> <p>3. L'integrazione si ottiene se gli interventi non confliggono e non interferiscono, anche qualora si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione. L'integrazione si ottiene anche utilizzando elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti. L'uso, invece, di elementi tradizionali non più attuali porta a mimesi falsate, con effetti dannosi di "vernacularismo".</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>3. In relazione ai nuovi interventi edilizi l'approccio perseguito è quello riconducibile all'integrazione. I nuovi volumi sono armonicamente ricompresi nel contesto paesaggistico così come le sistemazioni esterne.</p>
<p><b>ART. 13.8</b></p> <p><b>LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO</b></p> <p>1. Il presente PTCP individua le emergenze del paesaggio, che corrispondono a quei caratteri strutturali che conferiscono riconoscibilità, identità, unicità e originalità ai luoghi a cui appartengono e come tali riconosciute Invarianti Strutturali dal precedente art. 9 della presente Disciplina.</p> <p>[OMISSIS]</p> <p>5. Per tutela delle emergenze si intendono il mantenimento e se possibile l'innalzamento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali.</p> <p>6. Gli obiettivi di cui al comma precedente può possono essere raggiunti attivamente tramite pratiche agricole che, in tal caso, possono usufruire di incentivi economici, stabiliti nelle politiche territoriali o di settore dalla Provincia e dai Comuni singoli o aggregati. Viceversa, in riferimento ai casi di degrado o danno alle emergenze, i soggetti testé citati approvano una regolamentazione comune per la definizione e l'applicazione di idonee sanzioni, secondo competenze.</p> <p>[OMISSIS]</p> <p>9. Sono emergenze antropiche:</p> <p>- la tessitura agraria costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, dalla scansione dei campi e dalla rete scolante, dalle solcature, dalle colture arboree e dalle piante arboree non colturali - i filari</p>	<p>5. Si persegue il mantenimento dell'efficacia ecologica del paesaggio.</p> <p>9. La trama agraria è un' emergenze del paesaggio di carattere antropico che viene salvaguardata e</p>

<p>ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, dalle siepi vive, dalla viabilità campestre. Alla tessitura agraria si riconoscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rango specifico di risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, per il contributo sostanziale alla regolazione degli equilibri ecologici-ambientali, alla stabilità dei suoli e alla difesa dai processi della sua erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità grazie all'equipaggiamento vegetale arboreo ed arbustivo;</li> <li>- un particolare valore storico-culturale per le capacità di "raccontare" i processi di stratificazione storica;</li> <li>- una determinata capacità di stabilire e rendere riconoscibili le relazioni funzionali (percorsi) e visive e percettive (orientamento e identità delle comunità);</li> <li>- la tutela della tessitura agraria, intesa come mantenimento delle prestazioni fin qui richiamate, è garantita da tutti gli interventi di trasformazione del suolo, ivi compresi quelli di tipo agricolo anche in assenza di edificazione. Per garantire la tutela della tessitura agraria, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono indicare specifici limiti e condizioni e regolamentare le pratiche agricole;</li> <li>- la viabilità rurale in genere e le strade bianche;</li> <li>- il sistema insediativo di impianto storico costituito dai centri urbani aventi morfologia compatta e riconoscibile per forma e collocazione territoriale (tessuto urbano storico), dal sistema delle grance, delle ville, delle fattorie, parchi e giardini e dei poderi, delle chiese, delle pievi, ecc., (nuclei e aggregati) strettamente connesso alle caratteristiche naturali del territorio e tenuto assieme dal sistema gerarchico della viabilità; quali il sistema territoriale della Via Francigena; il sistema degli opifici e dei mulini legati al sistema del corso delle acque (Val di Merse, Val d'Elsa), il sistema delle fattorie Granducali nella Val di Chiana, il sistema insediativo delle Masse di Siena;</li> <li>- le opere idrauliche connesse all'opera di bonifica;</li> <li>- il sistema delle cave e delle attività estrattive di valore storico culturale del territorio senese quali quelle della Montagnola Senese e di Rapolano;</li> <li>- la toponomastica;</li> <li>- il linguaggio architettonico dell'edificato storico.</li> </ul>	<p>recuperata in relazione alle funzioni paesaggistiche individuate in Disciplina.</p> <p>La presenza delle sistemazione idraulico agrarie (muretti a secco e ciglionamenti) sono stati interpretati come elementi che riattualizzati sono stati impiegati per la definizione del progetto.</p>
<p><b>ART. 13.9</b>  <b>BENI STORICO ARCHITETTONICI E CULTURALI</b>  1. Lo Statuto del PTCP stabilisce quale componente obbligatoria dei piani, programmi ed azioni la tutela degli edifici e dei manufatti di valore, considerati nel loro contesto territoriale e ambientale, che definisce il rapporto tra edifici, complessi, manufatti e loro pertinenze, ambiti della visibilità e della percezione, ambiti della omogeneità di evoluzione storica.  <i>[OMISSIS]</i></p>	<p>1. Il progetto è elaborati in relazione alla presenza del BSA e della sua area di pertinenza, perseguendo un corretto inserimento nel territorio.</p>
<p><b>ART. 13.10</b>  <b>TUTELA DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO</b>  1. Il sistema insediativo storicamente consolidato è costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio provinciale, quali i centri, gli aggregati e i nuclei di antica formazione, i beni storico architettonici del territorio aperto quali ville e fattorie, castelli e giardini, la viabilità storica, il reticolo idrografico storico, le sistemazioni agrarie tradizionali, le testimonianze archeologiche.  <i>[OMISSIS]</i></p>	<p>1. Il progetto è stato elaborato nel rispetto e nella salvaguardia del sistema policentrico insediativo.</p>

<p><b>ART. 13.11</b>  <b>TUTELA DEI VARCHI E DELLE DISCONTINUITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLE VISUALI DELLA VIABILITÀ</b></p> <p>1. Il presente piano indica la percezione visiva quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico, e a tal fine contiene una specifica carta della visualità, attinente il livello provinciale.  [OMISSIS]</p>	<p>1. Il progetto è stato elaborato in modo da tutelare e salvaguardare la percezione visiva, soprattutto del crinale che ospita l'episodio insediativo di Castiglion del Bosco. Oltre allo studio dell'andamento altimetrico dell'intervento, che già permette di limitare la visibilità dalla strada, particolare attenzione è stata destinata all'apparato vegetazionale sullo stesso fronte stradale che mitiga fortemente la presenza del nuovo episodio insediativo.</p>
<p><b>ART. 13.12</b>  <b>AREE DI PERTINENZA DEI CENTRI APPARTENENTI AL SISTEMA URBANO PROVINCIALE</b></p> <p>1. Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale.  [OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.13</b>  <b>AREE DI PERTINENZA DEGLI AGGREGATI (CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PROVINCIALE)</b></p> <p>1. Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree pertinenze dei beni storici e architettonici di cui al successivo punto 13.14, sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti indirizzi e criteri.  [OMISSIS]</p>	<p>1. L'area del progetto non ricade all'interno di aree di pertinenza degli aggregati</p>
<p><b>ART. 13.14</b>  <b>PERTINENZE DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI</b></p> <p>1. Le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.</p> <p>2. In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP, e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio.</p> <p>3. Il presente PTCP non distingue, ai fini della normativa che gli</p>	<p>1. Il progetto è stato elaborato in modo da tutelare e salvaguardare le aree di pertinenza del beni storico-architettonico.</p> <p>6. Al fine di rendere ammissibile l'intervento si è provveduto ad una attenta valutazione dell'aspetto paesaggistico che è stato corredato da una analisi paesaggistica (allegata) che dimostra il rispetto dell'intervento di ampliamento della zona ricettiva di Castiglion del Bosco e la salvaguardia del contesto paesaggistico.</p> <p>Nel perseguire il corretto inserimento del progetto</p>

atti di governo dei Comuni detteranno in coerenza con le presenti norme, il "bene generatore" (chiesa, villa, podere etc). Detto bene generatore è individuato nel quadro conoscitivo ai fini della tutela della sua "identificazione/identità" storicamente consolidata.

4. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione-congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi.

5. In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili.

6. Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico. Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri :

- ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);

- è fondamentale il disegno degli spazi aperti;

- nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;

- qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;

- in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso

vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

- in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e

nel paesaggio è stata dedicata particolare attenzione alla definizione del progetto degli spazi aperti che raccordano e mettono in relazione internamente i diversi elementi dell'intervento tra di loro ed al contempo ne permettono il collegamento con gli elementi caratterizzanti il contesto esterno.

Come detto il progetto è corredato da un'attenta analisi del contesto paesaggistico, inoltre esso è conformato in ottemperanza al PRG comunale vigente che stabilisce una specifica normativa per l'ambito b2. Per la formazione di detta normativa, determinata in base ad una specifica variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015 i contenuti della quale sono stati determinati secondo un attento studio delle caratteristiche dell'ambito b2, delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, che poi tutte insieme hanno determinato la specifica normativa di zona. Per tali motivi l'ambito b2 è stato suddiviso in tre sub ambiti di cui si riporta la estratto specifica normativa.

***b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali (Rif. ALLEGATO 04).***

***È l'ambito a sud del nucleo di Castiglion del Bosco.***

***L'Ambito b2 è suddiviso in tre sub ambiti denominati:***

***b2.1 – Sub ambito a concentrazione volumetrica***

***b2.2 – Sub ambito di valorizzazione paesaggistico-ambientale***

***b2.3 – Sub ambito boscato inedificabile***

***b2.1 - Sub ambito a concentrazione volumetrica***

***1. L'area ricompresa nel sub ambito b2.1 è parte di un contesto più ampio che si caratterizza per essere stato interessato da sistemazioni agrarie in forma di ciglioni e***

volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;

- i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;
- i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stesi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;
- è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;
- è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.

*terrazzamenti con muri a secco. Di tali strutture, abbandonate ormai dalla fine della mezzadria, rimangono oggi alcuni tratti di muro in pietra, evidenziati graficamente nella tavola 7 bis della specifica variante al P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 che devono essere oggetto di interventi di recupero e valorizzazione da realizzare contestualmente agli interventi di cui appresso previa sottoscrizione di un atto di obbligo con l'Amministrazione comunale avente ad oggetto il recupero dell'area evidenziata graficamente nella sopra richiamata tavola 7bis.*



*Nel sub ambito b2.1. è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad ospitare attività ricettiva - alberghiera e attrezzature di servizio ed accessorie ad essa funzionali per un volume totale complessivo massimo di 4.800 mc ovvero per una S.U.L. massima fuori terra di 1.600 mq.*

*2.1 Gli interventi di nuova realizzazione previsti nel sub ambito a concentrazione volumetrica b2.1, che presuppongono la demolizione di corrispondenti volumi esistenti, debbono essere ubicati a monte dei due terrazzamenti indicati nella tavola 7bis e denominati residui di muri a secco, ad eccezione delle piscine, dei vani tecnici e ambienti di servizio per l'utenza alle stesse correlati che possono essere ubicati anche a valle dei suddetti;*

*2.2 Sono altresì realizzabili, per una volumetria complessiva massima pari al 30% del volume fuori terra ovvero per una S.U.L. di mq. 480, volumi interrati con un solo fronte fuori terra per garantire l'indispensabile*

accesso al loro interno.

**2.3** L'altezza massima degli edifici è di 7 ml. calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 37 delle NTA del P.R.G. comunale vigente.

**2.4** Nella impostazione planimetrica degli edifici dovranno avere idonea ed adeguata considerazione la morfologia del terreno, gli assi strutturanti il nucleo storico di Castiglion del Bosco e la maglia viaria.

**2.5** La progettazione degli interventi dovrà prevedere un inserimento che consenta il minor impatto possibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, privilegiando collocazioni, soluzioni planivolumetriche, uso dei materiali, idonei ed adeguati rispetto al contesto territoriale e paesaggistico direttamente interessato e quello circostante, e che riducano al minimo la visibilità dei medesimi dai punti di vista panoramici esterni, se necessario anche con l'adozione di opere di schermatura, e con l'utilizzo di pietra a faccia vista tipica del luogo o con l'uso di intonaci di tipo tradizionale nelle colorazioni tipiche del contesto territoriale. Gli edifici dovranno essere collocati in modo tale da evitare disboscamenti che comunque, ove si rendessero necessari, dovranno essere oggetto di rimboschimenti paesaggistici compensativi la cui collocazione sarà determinata in fase di progettazione, e comunque in modo tale da garantire l'adozione e la realizzazione di tutte le opere e gli accorgimenti utili per la sicurezza anti-incendio ai sensi nella normativa vigente.

**2.6** Gli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- massima semplicità di impianto  
planivolumetrico (volumi

*netti, definiti, impostati su piante regolari);*

- *copertura a falde in forma di capanna o padiglione.*

*2.7 I materiali impiegati nella realizzazione degli edifici dovranno essere del tipo:*

- *muratura lapidea di tipo tradizionale a faccia vista o intonacata con intonaco di tipo tradizionale o simile tinteggiato di un colore che riprenda quelli storici o tipici della tradizione locale;*
- *infissi esterni in legno naturale o verniciato, infissi in ferro effetto ruggine o colorati;*
- *manto di coperture in elementi laterizi a coppi e tegole;*
- *gronda in legno o in laterizio;*
- *grondaie e pluviali in rame.*

*3. Nel sub ambito b2.1 è, altresì, ammessa la realizzazione di massimo due piscine che non dovranno interferire negativamente con i tratti caratteristici dei muri a secco appartenenti alla struttura agraria storica evidenziati graficamente nella Tavola 7 bis della specifica Variante di P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015, e che sono da realizzare secondo i seguenti caratteri tecnico-morfologici:*

- *la piscina dovrà mantenere per forma e dimensione il miglior rapporto con il contesto di valore storico-architettonico e paesaggistico e la struttura morfologica del terreno;*
- *la piscina dovrà avere un rivestimento interno coordinato con i colori dell'ambiente circostante con preferenze per il grigio, verde e terre, escludendo il colore azzurro;*
- *potranno essere poste in opera, in posizione circostante la piscina, pietre e/o arbusti con sistemazioni tipiche della storia e tradizione del luogo in modo tale da attenuare i possibili impatti e naturalizzare l'inserimento della piscina nell'ambiente circostante.*
- *la pavimentazione dell'area circostante la piscina dovrà essere in cotto, in pietra locale o in altro materiale simile per caratteristiche tecnico-morfologiche;*

*Per ogni piscina realizzata è prevista, in posizione nascosta rispetto ai punti panoramici, la costruzione di vani tecnici interrati destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali alla piscina e gli ambienti di servizio per gli utenti (spogliatoi, servizi igienici, locali adibiti alla sorveglianza, ecc.).*

*Le piscine nonché i relativi vani tecnici ed ambienti di servizio, dovranno essere collocate in modo tale da evitare disboscamenti che comunque, ove si rendessero necessari, dovranno essere oggetto di rimboschimenti paesaggistici compensativi la cui collocazione sarà determinata in fase di progettazione ed in modo da garantire l'adozione e la realizzazione di tutte le opere e gli*



*accorgimenti utili per la sicurezza anti-incendio contenuti nella normativa vigente.*

*Il numero complessivo delle piscine realizzate nei sub ambiti b2.1 e b2.2 non può essere superiore comunque a due.*

*4. È ammessa la realizzazione di pergole ombreggianti con strutture in legno.*

*5. Potranno essere realizzati parcheggi con coperture permeabili ombreggianti, privilegiando posizioni facilmente mitigabili con la vegetazione e/o sfruttando l'andamento naturale del terreno.*

*6. Le separazioni fisiche (recinzioni) degli spazi aperti pertinenziali dovranno essere collocate in modo da non compromettere le percezioni visive complessive e dovranno essere ridotte a quelle strettamente necessarie alle esigenze dell'attività alberghiera. Tali suddivisioni, che comunque dovranno avere andamento planimetrico lineare, potranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone o con muretti. I nuovi muretti dovranno essere realizzati utilizzando materiali lapidei della zona e tecniche costruttive che permettano di creare manufatti simili ai muri di terrazzamento presenti nella zona. Nel caso in cui, per esigenze tecniche, i nuovi muretti dovessero essere realizzati in c.a. si dovrà comunque prevedere il rivestimento in pietra. I muretti di separazione potranno avere anche funzione di aiuola per contenere piante o siepi. Potranno essere realizzate terrazze e giardini che dovranno avere forma regolare e semplice, riprendendo i caratteri e l'andamento della disposizione di quegli elementi storici e tradizionali (quali muretti, siepi, ciglionamenti, balze, terrazzamenti e tracciati stradali) che attualmente suddividono e ordinano gli spazi aperti del nucleo storico di Castiglion del Bosco. Le pavimentazioni,*

*anche quelle dei percorsi interni, dovranno essere realizzati con i materiali tipici della zona.*

**b2.2 – Sub ambito di valorizzazione paesaggistico-ambientale**

**1.** Anche l'area ricompresa nel sub ambito b2.2 è parte di un contesto più ampio che si caratterizza per essere stato interessato da sistemazioni agrarie in forma di ciglioni e terrazzamenti con muri a secco. Di tali strutture, abbandonate ormai dalla fine della *mezzadria*, rimangono oggi alcuni tratti di muro in pietra, evidenziati graficamente nella *Tavola 7 bis della specifica Variante di P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015, che debbono essere oggetto di interventi di recupero e valorizzazione da realizzare contestualmente agli interventi di cui appresso e previa sottoscrizione di un atto d'obbligo con l'Amministrazione comunale avente ad oggetto l'area sottoposta a riqualificazione paesaggistico-ambientale evidenziata graficamente nella sopra richiamata Tavola 7 bis.*

**2.** *Nel sub ambito b2.2. non è ammessa la realizzazione di edifici fuori terra.*

**3.** *Nel sub ambito b2.2 è ammessa la realizzazione di massimo due piscine e dei vani tecnici interrati destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali alla piscina e gli ambienti di servizio per gli utenti (spogliatoi, servizi igienici, locali adibiti alla sorveglianza, ecc.). secondo le modalità di cui al precedente punto 3 della disciplina relativa all'ambito b2.1.*

*Il numero complessivo delle piscine realizzate nei sub ambiti b2.1 e b2.2 non può essere comunque superiore a due.*

**4.** *È ammessa la realizzazione di pergole permeabili ombreggianti con strutture in legno.*

**b2.3 – Sub ambito boscato inedificabile**

*È il sub ambito caratterizzato dalla presenza di un bosco consolidato così come definito dal Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Toscana con D.G.R. 58/2014. All'interno di detto sub ambito non è ammessa alcuna edificazione.*

*Prescrizioni generali per l'intero ambito b.2 in recepimento delle condizioni espresse nel parere motivato del 27/04/2015 (art. 26 L.10/2010 con s.m.) dall'autorità competente nel procedimento di VAS ed in recepimento del parere della commissione VAS del 26 marzo 2015.*

*In fase progettuale degli interventi previsti nell'ambito b2 dovranno essere prodotti specifici elaborati relativi alla verifica della dotazione di parcheggi pubblici e privati prescritte dalla normativa vigente per l'intera struttura alberghiera con gli ampliamenti previsti e che in caso di necessità di adeguamenti di dette dotazioni questi siano previsti preferibilmente in adiacenza/contiguità del parcheggio esistente. L'attuazione della previsione rimane comunque subordinata al rispetto di quanto previsto al comma 2 e 3 dell'art. 14 della disciplina del PAI del Bacino regionale Fiume Ombrone.*

*Nei procedimenti relativi ai titoli abilitativi delle attività edilizie per la realizzazione degli interventi previsti, tramite la comparazione di almeno tre soluzioni, si dovrà procedere all'accertamento del recepimento delle ulteriori condizioni espresse all'art.13.14 della Disciplina del PTCP, compresa la valutazione delle soluzioni ingresso/uscita alle*

*superfici interrato, affinché non rechino danno al rapporto storicamente consolidato tra pertinenze e bene e dei criteri per le sistemazioni ambientali.*

*Nella realizzazione degli ampliamenti previsti, e negli altri interventi che verranno realizzati nella Struttura alberghiera, si prescrive l'adozione di tutti i possibili interventi ed accorgimenti finalizzati ad un uso razionale delle disponibilità idriche destinate all'uso potabile ed igienicosanitario, ed a conseguire una riduzione dei consumi della risorsa e delle quantità di reflui da sottoporre a trattamento/depurazione.*

*Nell'attuazione degli interventi, dovrà essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale approvato con Delibera Consiglio Provinciale n° 146 del 20.12.2012, nonché a prevedere impianti ed apparecchi finalizzati all'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana per le esigenze parziali o totali dell'intera struttura al fine di assicurare un fattivo contributo della pianificazione urbanistica comunale al raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 dell'intero territorio della Provincia di Siena.*

*Per gli edifici, con relative pertinenze ed accessori, ubicati in adiacenza o prossimità di aree definite boscate dalla vigente legge regionale in fase di progettazione e richiesta dei relativi titoli abilitativi dell'attività edilizia, dovrà essere valutata la necessità di installare rete idrica antincendio a protezio-*

	<p><i>ne degli stessi edifici, ed anche ai fini della prevenzione di eventuali incendi boschivi. Per le attività soggette ai controlli del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'Allegato I al D.P.R. n.151/2011 dovranno essere attivati i procedimenti di prevenzione incendi previsti dallo stesso D.P.R..</i></p> <p><i>Considerata la sensibilità archeologica dell'area interessata, i titoli abilitativi delle attività edilizie correlate alle previsioni della Variante al P.R.G. in oggetto contengano la prescrizione di comunicazione anche alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio dell'inizio lavori con un congruo anticipo, al fine dei controlli anche di relativa competenza.</i></p> <p>Per lo studio delle tre soluzioni progettuali si rimanda allo specifico elaborato <b><u>ALLEGATO 8.b VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA – DIMOSTRAZIONE DELL'EFFETTO POSITIVO E NON DANNOSO DELL'INTERVENTO (ART. 1.13)</u></b></p>
<p><b>ART. 13.15</b> <b>SPAZI APERTI NEL SISTEMA INSEDIATIVO</b> 1. Le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative. [OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.16</b> <b>TRACCIATI DI INTERESSE PAESISTICO</b> 1. I "tracciati di interesse paesistico" sono tratti viari per i quali le analisi del paesaggio del PTCP 2000 e degli strumenti di pianificazione comunali vigenti hanno rilevato livelli elevati di armonia ed equilibrio con il contesto circostante. [OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.18</b> <b>STRADE BIANCHE E VIABILITÀ MINORE</b> 1. Le strade bianche e la viabilità minore dei paesaggi agrari e forestali costituiscono risorsa paesaggistica in quanto parte integrante della struttura del paesaggio. 2. La viabilità minore costituisce matrice del paesaggio antropico. [OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>

<p><b>ART. 13.19</b>  <b>TRACCIATI FERROVIARI DI INTERESSE PAESISTICO</b></p> <p>1. Il tracciato ferroviario dismesso tra Poggibonsi e Colle Val d'Elsa e il tracciato dell'anello Siena-Asciano-Monte Amiata-Monte Antico-Buonconvento-Siena offrono una fruizione originale del paesaggio; permettono spostamenti locali di uso pubblico alternativo a quello privato nei casi in cui sia possibile scegliere la mobilità lenta (il tratto dismesso fra Poggibonsi e Colle può essere destinato anche all'uso ciclabile); integrano l'accessibilità ai luoghi di interesse storico insediativo e di interesse turistico e collettivo, al sistema museale provinciale, alle stazioni termali.  <i>[OMISSIS]</i></p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.20</b>  <b>I PROGETTI DI GRANDI OPERE</b></p> <p>1. I progetti di grandi opere, quali strade, ferrovie, aeroporti, grandi elettrodotti, gasdotti e oleodotti, cave, in coerenza con le leggi e le norme che ne disciplinano la progettazione e la valutazione, contengono:  <i>[OMISSIS]</i></p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.21</b>  <b>LE INFRASTRUTTURE VIARIE</b></p> <p>1. Le trasformazioni spaziali indotte da una errata progettazione delle grandi infrastrutture viarie possono produrre gravi alterazioni al paesaggio e innescare collaterali fenomeni di degrado, che si definiscono "diretti", ossia causati dall'opera stradale, e "indotti", quando ne vengono incentivati processi di urbanizzazione, di abbandono delle aree limitrofe alla strada, di aumento del traffico e quindi del disturbo, con progressiva alterazione delle prestazioni ecologiche e progressivo, conseguente, cambiamento delle sue componenti paesistiche.  <i>[OMISSIS]</i></p>	<p>Il progetto non prevede nuovi tracciati stradali.</p>
<p><b>Art. 13.22</b>  <b>PROGETTO DI PAESAGGIO PER IMPIANTI PER L'ENERGIA RINNOVABILE (FOTOVOLTAICO, PANNELLI SOLARI, EOLICO E GEOTERMIA)</b></p> <p>1. Il presente PTCP promuove la produzione e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e stabilisce i criteri per la collocazione dei relativi impianti nel paesaggio, in coerenza con le Leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti, con il Piano Energetico Provinciale, con le Linee Guida Nazionali, con il PIT/PPR regionale e indirizzando gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali a distinguere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soluzioni per la riduzione del fabbisogno energetico;</li> <li>- impianti per l'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio o del nuovo insediamento o dell'assetto insediativo soggetto a riqualificazione a qualunque destinazione, ivi compresi quelli compresi fra gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PAPMAA purché non eccedenti detta autosufficienza;</li> <li>- impianti eccedenti l'autosufficienza di cui al precedente alinea;</li> <li>- impianti produttivi.</li> </ul> <p><i>[OMISSIS]</i></p>	<p>1. Sono previsti i soli interventi di impianti da fonti rinnovabili ai fini dell'autosufficienza e che non eccedono tale limite (così come da vigente normativa).</p>
<p><b>ART. 12.23</b>  <b>CAVE E DISCARICHE A CIELO APERTO</b></p> <p>1. Per quanto regolate da specifica e diversa legislazione, che deve essere rispettata nei diversi e rispettivi interventi, il presente PTCP indica le seguenti condizioni comuni:</p>	<p>Non attinente</p>

[OMISSIS]

## ART. 13.24

### AREE AGRICOLE

1. In tutti i paesaggi caratterizzati dalla attività agricola deve essere salvaguardata e tutelata la tessitura agraria presente in quanto emergenza paesaggistica per i suoi molteplici ruoli paesaggistici (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile).

2. Si intende per tessitura agraria l'insieme delle componenti del disegno del suolo quali:

- sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- forma e dimensione dei campi;
- rete scolante, solcature;
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive;
- viabilità campestre.

3. Il PTCP assume la tessitura agraria come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo. La tessitura agraria si caratterizza per maglia fitta, maglia media e maglia larga. Sia che dette connotazioni siano rappresentate nella cartografia del Quadro conoscitivo del presente PTCP, sia che non vi siano rappresentate, si intendono fatte salve le individuazioni contenute negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali definiti formalmente.

4. Qualora la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tre predetti tipi di maglia, ogni nuovo intervento previsto deve prevedere la conservazione, la valorizzazione e/o il ripristino della tessitura agraria in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte, comportare una maggior diversificazione al paesaggio tramite un migliore equilibrio del drenaggio e/o della gestione delle acque superficiali (processi di erosione, dilavamento, stabilità dei

versanti), arricchimento biologico (creazione di habitat, aumento della biodiversità), ricchezza visiva e percettiva, e riconoscibilità.

5. Gli interventi che interessano il paesaggio agrario hanno il compito di conservare e valorizzare quel insieme di oggetti, chiamati generalmente manufatti di arredo, quali fonti, vasche, cippi, tabernacoli, muretti, che rafforzano il mantenimento della riconoscibilità del paesaggio e dei luoghi.

6. Nei paesaggi a funzione agraria sono stabiliti:

- la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, dalle colture promiscue, dal seminativo vitato, dai tessuti agrari con prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto a corona o comunque in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, poderi) o sui crinali e sulle zone cacuminali (esempio paesaggio delle Crete); dai tessuti agrari con colture miste posti nei ripiani travertinosi, dalle insulae coltivate all'interno delle aree boscate;
- da seminativi e pascoli a campi chiusi, da prati pascolo con alberi isolati, da pascoli e arbusteti posti sui crinali; dai tessuti agrari di pianura e di fondovalle costituiti da un disegno di paesaggio che presenta essenzialmente inalterata la struttura della bonifica, sia essa di impianto geometrico (generalmente riferibile all'Ottocento) o a mosaico (riconducibile a prima dell'Ottocento o direttamente influenzate dalla morfologia del territorio);

2. Nel progetto non si interviene su aree agricole.

- la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;

- la conservazione e la tutela degli alberi isolati;

- il mantenimento della vegetazione spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. vinchi, giunchi, canneti, etc.), la viabilità sia principale che campestre, il limitare dei campi coltivati, i cigli e le scarpate, (rovi, rosa canina, salici, così come bulbose - giaggioli, iris);

- la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie. Il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino completamente degradate (crolli totali) può avvenire anche con soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto paesaggistico sia dal punto di vista ecologico sia storico-culturale che percettivo-visivo;

- la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione e delle opere connesse alla bonifica sia nella loro efficienza che come testimonianze storico-culturali;

- il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre.

- la conservazione e la tutela dei diversi equilibri ecologici e paesaggistici legati alle aree soggette ad erosione (calanchi, biancane e

balze). Per il raggiungimento di tale obiettivo le coltivazioni agricole dovranno lasciare libera una opportuna fascia di rispetto in prossimità delle aree soggette ad erosione in modo da evitare pressioni antropiche..

7. Il presente PTCP stabilisce i seguenti limiti, finalizzati a quanto contenuto nel presente articolo per la tutela e la valorizzazione del paesaggio:

- limitare l'accorpamento dei campi coltivati;

- impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).

Generalmente sono consigliate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;

- controllare l'inserimento di specie arboree ed arbustive sia a fini ornamentali che per opere di consolidamento.

L'introduzione della vegetazione arborea e arbustiva in genere nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone e coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche quali ad esempio il cipresso dell'Arizona, thuje o specie simili. Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*Cupressus sempervirens*), in particolare come elementi di arredo di

viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate. In ogni caso la creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature, ad esempio per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi, in particolare se costituiti da alberi di prima grandezza, devono essere attentamente progettati e valutati anche sotto l'aspetto della visibilità, in modo da comprendere se le

piante, raggiunta la propria maturità e quindi la massima altezza, non obliterano la visibilità dei luoghi, o interrompano le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità - o

7. Il progetto non prevede l'accorpamento dei campi coltivati.

Inoltre le nuove edificazioni funzionali all'attività ricettiva non introducono caratteri urbani nel paesaggio rurale.

Da un punto di vista paesaggistico nella variante si evitano fenomeni di frammentazione paesaggistica.



luoghi comunque fruiti dalla collettività - e il paesaggio circostante;

- riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle;
- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducono modelli urbani nelle tessiture rurali;
- evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompono l'ordinato rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti"
- prevenire e impedire i processi di frammentazione paesistica;
- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino ecologico - ambientale e funzionale attraverso la dotazione di equipaggiamento vegetale (poggiate sulla struttura paesaggistica) per la realizzazione di reti ecologiche e *greenways* (percorsi verdi), in modo da ripristinare le relazioni paesaggistiche, arginare fenomeni di marginalizzazione, riconferire ricchezza visiva e naturalità ai luoghi;
- evitare processi di urbanizzazione lungo strada o diffusa in particolare sui crinali e nei paesaggi di pianura e di fondovalle;
- collocare le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti

**8.** Per quanto disposto dal presente punto, sono considerate opere di sistemazione ambientale tutte quelle opere volte a conservare i segni del paesaggio agrario; garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico; tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale; tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale; mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici; ripristinare situazioni di degrado, anche laddove non sia possibile rimettere a coltura i terreni, nel qual caso deve essere prescritto di raggiungere un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi comprese la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

**9.** Per gli interventi nelle aree agricole si devono garantire qualità specifiche delle forme e dei materiali. Il presente PTCP orienta la regolamentazione urbanistica di livello autonomo comunale verso l'utilizzo di tecniche, forme e materiali consolidati ma non esclude quelle dell'architettura contemporanea, purché sia indotta una percezione armonica, di completamento o di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettono il rafforzamento dei rapporti esistenti.

Dovrebbe essere vietato l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di vernacolarismo. Dovrebbe essere prescritta la piena consonanza fra funzione e forma, vietando l'uso posticcio dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale. Per gli annessi e i manufatti in genere sarà preferito il legno, anche come componente della "filiera corta" della coltivazione del bosco. Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica.

**9.** In relazione ai materiali costruttivi si privilegia l'impiego di materiali tradizionali.

<p><b>ART. 13.25</b>  <b>PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE  DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO E  AMBIENTALE (PAPMAA):  ASPETTI PAESAGGISTICI</b></p> <p>1. Contribuendo agli obiettivi posti dal PIT/PPR e dalle strategie per il paesaggio del presente PTCP, si indicano di seguito, oltre a quanto stabilito dall'articolo 14.4, specifiche norme per i PAPMAA riferite agli aspetti paesaggistici.</p> <p>2. I PAPMAA devono prioritariamente individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale a proprio carico, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio ed a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva.</p> <p>3. Ottemperando a quanto sopra i PAPMAA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelano e conservano le emergenze del paesaggio agrario;</li> <li>- salvaguardano le componenti della struttura del paesaggio;</li> <li>- garantiscono le relazioni visive e percettive e la fruizione collettiva del paesaggio.</li> </ul> <p>4. Ai fini di quanto sopra stabilito, i PAPMAA contengono appositi elaborati che danno conto dei tipi e degli stati del paesaggio in relazione alla UdP di appartenenza, degli interventi in conformità a quanto stabilito dal presente articolo per la difesa del paesaggio, degli obblighi per la realizzazione di detti interventi.</p> <p>5. Oltre a quanto disposto dal presente punto, i PAPMAA sono disciplinati al seguente punto 14.4.</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.26</b>  <b>AREE AGRICOLE CON VIGNETI  MECCANIZZATI DI GRANDE ESTENSIONE E  RIDISEGNO INTEGRALE DELLA MAGLIA  AGRARIA</b></p> <p>1. Le aree di cui al presente punto sono ambiti ove una serie di condizioni concomitanti (rilevanti dimensioni, ridisegno integrale della maglia agraria, formazione di un sistema viario di servizio geometrizzato e di scala impropria, rimodellamento integrale del suolo, orientamento dei filari a rittochino) configurano un paesaggio con caratteristiche strutturalmente differenti da quello tradizionale. In questi casi, in occasione dei futuri rinnovi degli impianti, dovranno essere considerate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'estensione e la continuità del vigneto, introducendo, ove possibile, cesure sia tramite altre colture sia tramite vegetazione non colturale;</li> <li>- l'orientamento dei filari, in relazione alla pendenza (compreso il rittochino nei casi di necessità), all'esposizione e alle esigenze di meccanizzazione del vigneto, così come quello dell'erosione e/o della stabilità dei versanti;</li> <li>- il rimodellamento del suolo, anche tramite l'introduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta;</li> <li>- la viabilità di servizio e la forma dei campi, da organizzare secondo tracciati più aderenti alle forme del suolo (morfologia del territorio, disegno del paesaggio), laddove queste non costituiscano ostacolo alla stabilità dei versanti o al regolare deflusso delle acque.</li> </ul>	<p>Non attinente</p>

<p><b>ART. 13.27</b>  <b>PRATICHE DI COLTIVAZIONE DEI SUOLI</b></p> <p>1. L'uso produttivo agricolo dei suoli contribuisce al mantenimento dei valori paesistici, come definito dal presente articolo nei commi precedenti.</p> <p>2. Gli interventi, dal riordino fondiario al reimpianto dei vigneti, devono garantire la manutenzione (cura dell'esistente) e il mantenimento (evoluzione dell'esistente e introduzione di nuovi elementi) dei caratteri strutturali del paesaggio agrario, oltre che la tutela assoluta delle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP. Il ritmo delle colture deve mantenere le tracce storicamente consolidate, rispettare la morfologia del terreno preservando le linee di impluvio, i solchi e i ruscelli trattenendovi intorno fasce di vegetazione autoctona, e utilizzare forme di delimitazione che aumentino la dotazione paesistico ambientale, quali filari, siepi, boschetto e macchie, avendo cura di non distruggere l'ondulazione dei terreni e l'ordinato seguirsì di vuoti e di pieni.</p> <p>3. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa idrica e delle aree sensibili di classe 2, del paesaggio e delle sue emergenze, quali i siti UNESCO, i SIR e le ANPIL, dei tracciati storici quali la via Francigena, individuando regole, limiti, aree e distanze di protezione idonee a garantire la tutela dei valori specifici, paesaggistici, ambientali e culturali, di tali ambiti.</p> <p>4. La dimostrazione del rispetto dei criteri fin qui definiti è contenuta nei Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale o in apposito elaborato, che i Comuni regolamentano per le trasformazioni del suolo conseguenti alle pratiche di coltivazione interventi anche in assenza di Programma di miglioramento agricolo ambientale.</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.28</b>  <b>PROGETTO DI PAESAGGIO PER AREE A SERVIZIO DELLO SPORT IN AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (QUALI CAMPI DA GOLF)</b></p> <p>1. La scelta di inserire nel territorio rurale attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole è soggetta a specifica verifica della sostenibilità ambientale e paesaggistica, riferita a quanto dettato dal presente PTCP per i due sistemi funzionali (ambiente e paesaggio) sia come condizioni statutarie che come indirizzi strategici. I progetti dovranno comunque essere concepiti come progetti di paesaggio, riconducibili all'arte e all'architettura di parchi e giardini ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>ART. 13.29</b>  <b>PROGETTO DI PAESAGGIO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI</b></p> <p>1. Il presente PTCP, in coerenza con gli obiettivi posti dal PIT/PPR, si pone l'obiettivo di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi e per il commercio sul paesaggio. Pertanto disincentiva la disseminazione sul territorio di tali aree di ridotta dimensione e prive di rapporto con gli abitati, e di capannoni isolati.</p> <p>[OMISSIS]</p>	<p>Non attinente</p>

<p><b>ART. 13.30</b> <b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b></p> <p>1. La luce è una componente fondamentale del paesaggio. Essa è parte integrante dei progetti urbani e architettonici.</p> <p>2. L'inquinamento luminoso notturno provoca danni ambientali, in particolare alle piante e agli animali, culturali e paesaggistici. [OMISSIS]</p>	<p><u>Progettazione illuminotecnica</u></p> <p>Per ciò che concerne l'inquinamento luminoso si precisa come il nuovo intervento sarà realizzato in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 37/2000 - Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso, s.m.i. Si ritiene inoltre che essendo il progetto in linea le ultime realizzazioni all'interno del borgo storico di Castiglion del Bosco, contestualizzate rispetto al territorio di riferimento anche attraverso una particolare attenzione alla progettazione illuminotecnica esterna, anche per i nuovi edifici collocati nella Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco si potrà prevedere un inserimento altrettanto equilibrato rispetto al contesto rurale di pertinenza.</p>
---	---

<p><b>STRATEGIA (Titolo III)</b></p>	
<p><b>L'ATLANTE DEL PAESAGGIO (rif. art. 16)</b></p>	
<p>PTCP 2010</p>	<p><b>COERENZA CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.</b></p>
<p>1. Il presente Piano contiene un Atlante, composto da schede per le Unità di Paesaggio, detto "Atlante dei paesaggi della Provincia di Siena", d'ora in poi Atlante, elencate al precedente articolo 13.</p> <p>2. L'Atlante è una raccolta sistematica di informazioni e contenuti delle Unità di Paesaggio, inerenti la loro struttura e i processi trasformazione, da utilizzare per elaborare la diagnosi e la proposta di intervento, così come stabilito al precedente articolo 13.</p> <p>3. L'Atlante contribuisce alla conoscenza dei paesaggi senesi, e del loro ruolo e rango entro i paesaggi regionali, fornendo strumenti e indicazioni per la formazione delle scelte della società contemporanea, in forma responsabile, consapevole e trasparente, in direzione degli obiettivi proposti nel disegno strategico provinciale.</p> <p>4. Nell'Atlante, ogni scheda di UdP contiene informazioni circa la struttura del paesaggio dell'Unità, le relazioni visive (punti panoramici, corridoi e continuità visive, grandi estensioni e orizzonti), le principali tendenze in atto e i relativi rischi per il mantenimento dell'integrità paesaggistica, indirizzi per il progetto di paesaggio (individuazione delle risorse da tutelare, individuazione delle minacce e criticità, proposta di categorie progettuali e intervento con suggerimenti metodologici e indicatori).</p> <p>5. Il presente Piano si attende l'aumento della sensibilità diffusa per la protezione e valorizzazione del paesaggio, ivi compreso il "nuovo paesaggio produttivo", e l'aumento della qualità degli interventi e degli investimenti sul territorio quali effetti della messa in opera delle condizioni statutarie e delle politiche strategiche relative al paesaggio, secondo le regole dell'art. 13 della presente Disciplina, i contenuti delle Schede dell'Atlante richiamate al precedente comma, e le modalità</p>	<p>4. I contenuti del progetto sono concepiti in modo da rispettare le relazioni visive e perseguono il mantenimento dell'integrità paesaggistica, così come stabilito in fase di redazione della normativa di PRG specifica di zona a sua volta redatta in linea con le analisi di coerenza effettuate in fase di formazione dello strumento urbanistico.</p> <p>Il progetto in questione, si inserisce in uno più ampio di conservazione attiva che interessa l'intera azienda di Castiglion del Bosco con l'attività agricola e ricettiva che costituiscono il presupposto di un presidio attivo sul territorio, con il suo</p>

<p>programmatiche di cui al Titolo IV della presente Disciplina.</p> <p>6. Provincia e Comuni –in articolazione di Circondario- concordano progetti di tutela, programmi di gestione, azioni di ripristino e progetti di trasformazione relativi a paesaggi che travalicano i confini comunali, e ne diffondono metodi e risultati, per aumentare le buone pratiche e la consapevolezza del bene collettivo costituito dal paesaggio.</p> <p>7. L'aumento della sensibilità relativa al paesaggio è un effetto auspicato dal presente Piano non solo per la permanenza dei valori storicamente consolidati, ma per l'incremento dei valori da assegnare, con lungimiranza, al futuro, assumendo che la nuova edificazione contemporanea diventi un domani "patrimonio edilizio e urbanistico" da recuperare o "bene storico architettonico" da conservare.</p> <p>8. Ai fini di quanto sopra, il presente Piano mette a disposizione conoscenza, condizioni e regole, definizioni.</p> <p>9. Le politiche coordinate degli enti che governano il territorio tendono a incentivare l'introduzione di nuova architettura nei paesaggi urbani e rurali, e soluzioni di bioarchitettura, secondo protocolli e parametri di qualità edilizia da inserire nei regolamenti comunali.</p>	<p>mantenimento continuo che costituisce interesse collettivo generale e non particolare.</p> <p>Come già descritto ai punti precedenti di questa</p> <p>5. Il progetto, rispettando le condizioni statutarie e le strategie delle Schede di Paesaggio, concorre alla valorizzazione del paesaggio.</p>
<p><b>L'ATLANTE DEL PAESAGGIO (rif. art. 16)</b>  <i>Unità di Paesaggio 9 - Valli di Merse e del Farma</i></p>	
<p><b>Suggerimenti metodologici, indicatori e elementi per il progetto</b></p> <p>Analisi e valutazione, con appositi indicatori di ecologia del paesaggio, dei processi di trasformazione e di evoluzione del mosaico paesistico, in particolare di frammentazione ecologica indotta dalle grandi infrastrutture viarie.</p> <p>Lettura diacronica della evoluzione del paesaggio con particolare riferimento all'individuazione dei segni naturali e antropici e della loro permanenza - fragilità, al fine di valorizzare e ricucire le relazioni paesaggistiche.</p> <p>Segni naturali: caratteri geomorfologici, forma delle valli, crinali, rocce affioranti, rilievi montuosi e collinari, poggi, reticolo idrografico superficiale e morfologia legata ai letti fluviali, gole, trama delle aree boscate, ...</p> <p>Segni antropici: forme insediative di matrice storica, strade, sentieri, viottoli e scansione dei campi e loro equipaggiamento vegetale (siepi, filari, ecc...), limite del bosco, disposizioni delle colture, sistema degli insediamenti, sistemazioni ornamentali (viali alberati, giardini di impianto storico, ecc...).</p> <p>Analisi visuale e percettiva dei e dai luoghi: dove, come/quanto e cosa vedo. Evidenziare i luoghi altamente panoramici (es. luoghi da cui si aprono le viste sulle valli), le emergenze visive (centri storici, rovine- castello di Crevole, ecc...), la visibilità dalla viabilità, in particolare da e verso il tracciato della SR 223, i detrattoni visivi (elettrorodotti, capannoni e simili lungo strada, ecc...), la diversa articolazione del mosaico paesistico.</p> <p>Censimento degli spazi aperti in ambiti urbani e nella pertinenze rurali: spazi aperti come tessuto connettivo delle relazioni, come "tessere" del paesaggio.</p>	<p>Lo studio di impatto ambientale è corredato in origine delle analisi qui suggerite.</p> <p>Per le analisi percettive si rimanda agli specifici elaborati:</p> <p><b><u>ALLEGATO 12:</u></b>  <b><u>RENDERINGS E FOTOINSERIMENTI</u></b></p> <p><b><u>ALLEGATO 8.b VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA – DIMOSTRAZIONE DELL'EFFETTO POSITIVO E NON DANNOSO DELL'INTERVENTO (ART. 1.13)</u></b></p>

Montalcino (SI), 23 Novembre 2016

Il tecnico

**Arch. Tommaso Giannelli**