

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI
Provincia di Siena

VERIFICA SEZIONE 4 DEL D.M. 05.10.1973 DEL PIT

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO
E AL PIANO STRUTTURALE

IL TECNICO	ARCH. PAOLA DEL SECCO
IL COMMITTENTE	SIG. FLAVIO CATTANEO

San Casciano dei Bagni, 18.03.2024

Intervento in oggetto:

La verifica in oggetto riguarda:

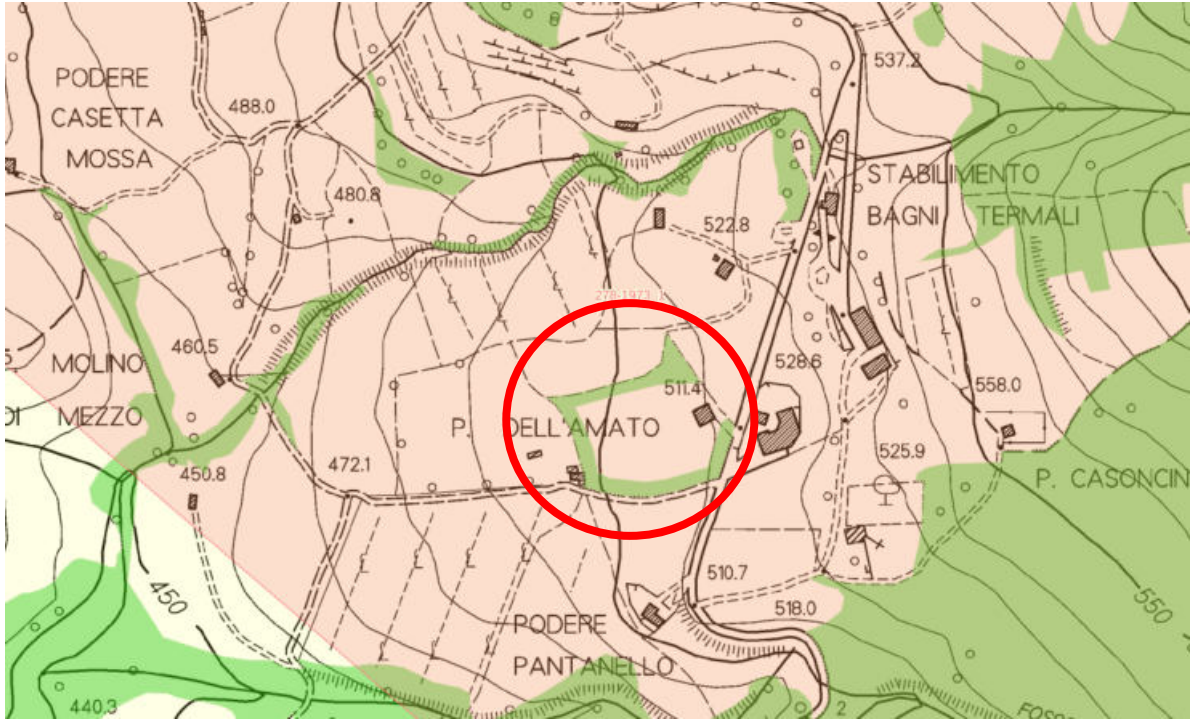
MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA definita dal P.O. per l'immobile denominato "Podere Bagni", identificato al N.C.E.U. al Fg. 57 P.lla 42. Determinando una nuova superficie di 6.000 mq anziché i circa 1.700 mq assegnati dal Piano Operativo vigente.

MODIFICA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA dell'area che interessa l'immobile e i terreni in loc. Podere Bagni definita all'interno del P.S., meglio descritta nella Relazione di fattibilità geologica e nella Cartografia a corredo della stessa, a firma del Dott. Geologo Nicola D'Ubaldo. Passando da Pericolosità Geologica G.4 a Pericolosità G.3 e da Pericolosità Sismica S.4 a Pericolosità S.3.

VERIFICA SEZIONE 4 DEL D.M. 05.10.1973 DEL PIT

Ambiti di Paesaggio "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO



 Regione Toscana	sezione 4	art.136 D.Lgs. n. 42/2004	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
--	------------------	--	---

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052189	90558	9052189_ID	D.M. 05/10/1973 G.U. 278 del 1973_1	SI	San Casciano dei Bagni	435,58	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, quasi incontaminata, si impone per la sua particolare configurazione; comprende un ampio comprensorio cretaceo, caratterizzato da calanchi e profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano e Celle sul Rigo che completano, con l'opera dell'uomo, uno dei paesaggi più singolari e caratteristici di questa parte della campagna Toscana, ai confini dell'Umbria e del Lazio.									

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	VERIFICA PUNTUALE
<p>1-Struttura idrogeomorfologica</p> <p>- Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale</p>	<p>1.a.1. Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio.</p> <p>1.a.2. Mantenere il paesaggio dei calanchi.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.1. Individuare: - le aree soggette ad erosione e ad alterazione superficiale (aree a calanchi); - le aree di protezione dei calanchi e la fascia di rispetto a cuscinetto con le colture agricole limitrofe.</p> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a tutelare le aree a calanchi e gli impluvi limitrofi al fine di conservare il valore paesaggistico dell'area mediante il miglioramento dell'assetto idrogeologico e la corretta gestione agricola e forestale del territorio.</p>	<p>1.c.1. Nelle aree a calanchi sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfo evolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.</p> <p>1.c.2. Sono vietate attività estrattive, scarichi industriali, reflui o di acque meteoriche, anche mediante canalizzazioni o tubazioni, e opere antropiche di qualsiasi genere (infrastrutture, impianti, edificato residenziale e produttivo, etc.). Nel caso di strutture antropiche esistenti, se necessario, dovranno essere approntate misure di mitigazione dell'impatto che gli stessi hanno sulle aree interessate dai fenomeni erosivi.</p>	<p>1. La variante in oggetto non interessa aree contigue ai calanchi e agli impluvi limitrofi. L'immobile si trova in un'area attigua a sorgenti termali, ma gli interventi in oggetto non incidono su queste ultime. (L'area risulta tutelata ai sensi del D.M. 05.10.1973 e ai sensi dell'art. 142 lettera g, si precisa che il Comune non ha provveduto alla ricognizione delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 2, il reticolo idrografico che scorre al di sotto della proprietà rimane comunque ad una distanza maggiore di 150 m).</p>
	<p>1.a.3. Assicurare la compatibilità paesistica delle aree di escavazione</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.3. Individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche e recenti) e quelle in atto.</p> <p>1.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - assicurare la compatibilità paesistica dell'attività estrattiva sia durante l'esercizio che nella fase di ripristino e conseguire le migliori soluzioni progettuali anche nella realizzazione di manufatti, aree e viabilità di servizio; - verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione; - garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche al fine di assicurarne la compatibilità paesistica nelle varie fasi di attuazione; - evitare che ampliamenti di attività estrattive siano collocati in aree ad elevata intervisibilità.</p>		
	<p>1.a.4. Tutelare e valorizzare le sorgenti termali.</p> <p>1.a.4. Tutelare il corpo idrico sotterraneo significativo del M. Cetona in virtù della sua relazione idrogeologica con le attigue aree termali.</p>	<p>1.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - mantenere i caratteri di naturalità delle sorgenti termali e delle aree contigue al fine di preservarne il valore geologico e paesaggistico; - salvaguardare la qualità e contenere il depauperamento della risorsa idrica sotterranea.</p>		

<p>2-Struttura eco sistemica/ambientale</p> <p>-Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)</p>	<p>2.a.1. Conservare il caratteristico paesaggio tra San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo, con agroecosistemi, pascoli e calanchi.</p> <p>2.a.2. Conservare gli agroecosistemi tradizionali collinari e montani e le aree montane con praterie secondarie e pascoli</p> <p>2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.</p> <p>2.a.4. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare le emergenze geomorfologiche (calanchi) al fine di mettere in atto interventi di loro salvaguardia; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi e delle attività di pascolo; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico; - programmare gli interventi di sistemazione idraulica e dei versanti compatibilmente con la conservazione dei calanchi; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed estetico percettivo; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; - disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti. 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi in grado di alterare od eliminare i calanchi e le altre tipiche forme erosive.</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.</p>	<p>2. La variante prevista non compromette l'integrità degli agroecosistemi. L'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da "siepi alberate" lineari non sarà compromessa.</p>
<p>3 Struttura antropica - Insediamenti storici -Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare i centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Fighine e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità e riconoscibilità della forma e l'immagine dei centri storici,</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, i centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Fighine e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri storici, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - riconoscere i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico quali limite percepibile rispetto al territorio rurale; - individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso i centri storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine insediativa storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante; - riconoscere le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; 	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri storici e del relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici"; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive 	<p>3. Gli interventi previsti sull'immobile esistente e su quelli da realizzare, come previsto al punto 3.c.1. garantiranno il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici". Saranno evitati la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico. Verranno conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).</p> <p>La demolizione e ricostruzione dei manufatti secondari esistenti e la realizzazione degli ampliamenti e della piscina pertinenziale, non costituiranno nuclei isolati rispetto al territorio</p>

	<p>nonché gli elementi strutturali e significativi del paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>- riconoscere i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso viabilità e dai punti di belvedere.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso. - tutelare l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, dei centri storici orientando gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermini; - limitare le integrazioni e i completamenti edilizi orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati/consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; 	<p>(arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>urbanizzato, essendo previsti tutti all'interno della pertinenza del fabbricato. Nel rispetto del punto 3.c.3. .</p> <p>Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali manterranno la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale. Garantiranno la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto. Manterranno l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.</p>
--	---	---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 		
	<p>3.a.3. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito dalla necropoli etrusca del Podere Balena</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. 		
	<p>3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti e il territorio aperto, il loro elevato valore paesaggistico e panoramico per le visuali che da essi si aprono, con particolare attenzione al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321.</p> <p>3.a.5. Conservare e mantenere la strada bianca tra Figline e Palazzone, delimitata da muri a secco.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte con particolare riferimento ai muri a secco e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, sui tracciati di particolare di visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante, garantendo la conservazione della qualità estetico percettiva, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei corredi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti da essi connessi e i luoghi aperti; - conservare i muri di pietra a secco e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante come elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte, con particolare riferimento ai muri di pietra a secco, e i manufatti di corredo di valore storico tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della 	

	<p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla matrice boschiva all'interno della quale si aprono isole di coltivi in cui dominano seminativi, prati e pascoli spesso a campi chiusi e dalle coltivazioni arboree e promiscue, talvolta terrazzate, intorno ai maggiori nuclei abitati.</p> <p>3.a.7. Salvaguardare le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo tra paesaggio agrario e insediamento storico.</p>	<p>3.b.6. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <p>3.b.8. Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>3.b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).</p> <p>3.b.10. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente 	<p>viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il 	
--	---	--	--	--

			<p>mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.</p> <p>3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	
<p>4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva dei centri storici di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Figline e le visuali panoramiche che si aprono da e verso tali centri.</p> <p>4.a.2. Tutelare le visuali verso il singolare paesaggio caratterizzato da calanchi e profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, con e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario con particolare riferimento alla SS 321 e all'interno degli insediamenti di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Figline. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri storici e il paesaggio di eccezionale valore naturalistico. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la</p>	<p>4. Le modifiche previste con la presente variante non sono visibili dal centro storico. Risultano parzialmente visibili dalla S.P. n. 321 e dalla S.P. n. 41 poiché l'area di pertinenza è circondata da alberature tutelate che non vengono modificate.</p>

	<p>boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano, Celle sul Rigo e Fighine, che si aprono lungo la rete viaria, con particolare riferimento al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321.</p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo. 	<p>sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	
--	---	--	--	--

Da tale analisi l'intervento proposto risulta complessivamente **ammissibile e conforme alla disciplina del PIT** regionale per quanto riguarda le indicazioni di disciplina degli immobili tutelati e delle aree tutelate.

San Casciano dei Bagni 18.03.2024

Il tecnico

VERIFICA PTCP SIENA

Intervento in oggetto

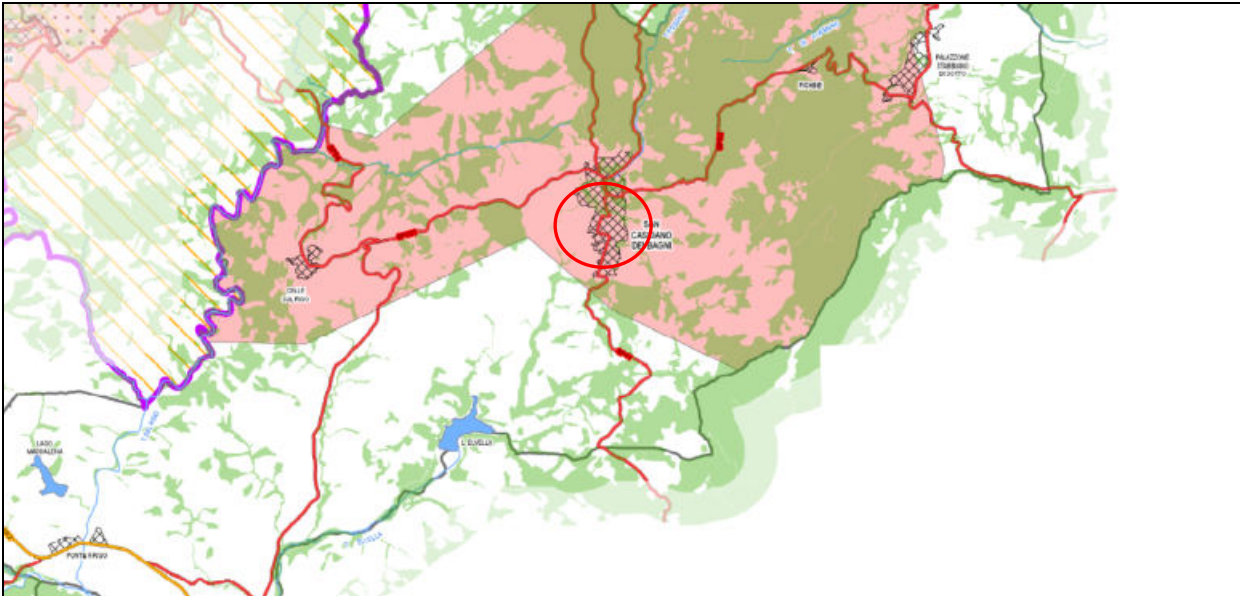
Con la presente variante si chiede di poter effettuare le seguenti modifiche al P.O. e al P.S. :

- *MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA* definita dal P.O. per l'immobile denominato "Podere Bagni", identificato al N.C.E.U. al Fg. 57 P.IIa 42. Determinando una nuova superficie di 6.000 mq anziché i circa 1.700 mq assegnati dal Piano Operativo vigente.

- *MODIFICA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA* dell'area che interessa l'immobile e i terreni in loc. Podere Bagni definita all'interno del P.S., meglio descritta nella Relazione di fattibilità geologica e nella Cartografia a corredo della stessa, a firma del Dott. Geologo Nicola D'Ubaldo. Passando da Pericolosità Geologica G.4 a Pericolosità G.3 e da Pericolosità Sismica S.4 a Pericolosità S.3.

Localizzazione degli interventi

L'area oggetto della presente Variante si trova all'interno del territorio urbanizzato di San Casciano dei Bagni, in loc. Podere Bagni, a valle dello stabilimento termale. A pochi km dal centro storico del paese, lungo la strada provinciale n. 41 di Trevinano.



PTCP Tavola Vincoli Paesaggistici: Circondario Val di Chiana Senese, Vincolo Paesaggistico PIT

Legenda:	
	Vincolo Isotivo L.R. 30/2000
	Siti UNESCO - Patrimonio dell'Umanità
	Riserve Naturali Regionali
	Riserve Naturali Statali
	Aree Naturali Protette di Interesse Locale
	Siti di Importanza Regionale L.R. 56/2000
	Vincoli paesaggistici PIT
	Fiumi e Torrenti
	A - Autostrade
	SS - Strade Statali
	SR - Strade Regionali
	SP - Strade Provinciali
	Reti ferroviarie
	Centri urbani
	Laghi
	Confini Comunali

Verifica Disciplina PTCP di Siena

Secondo il PTCP di Siena l'area ricade nell'Unità di Paesaggio della Valdichiana (UdP) dove per unità di paesaggio il PTCP definisce "gli ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali, seminaturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile".

Premessa

Il PTCP è lo strumento di *governance* del territorio provinciale per tutti gli investimenti pubblici e privati che propone il raggiungimento di obiettivi di gestione del paesaggio attraverso un metodo che si divide in:

- una prima fase di scomposizione dei fattori costitutivi del paesaggio
- una seconda fase di ricomposizione del paesaggio.

Il PTCP divide i processi di alterazione strutturale del mosaico paesistico 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 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;

Le fasi di scomposizione e ricomposizione svolte nella lettura del paesaggio ove ricade l'azienda si svolgono attraverso le attività di:

- indagine delle singole tematiche che portano al riconoscimento delle componenti del mosaico paesistico (geologia, geomorfologia, uso del suolo, vegetazione, lettura storica dei processi di trasformazione) e alla classificazione diagnostica del paesaggio tramite gli indicatori della frammentazione paesistica;
- successiva ricomposizione-combinazione delle conoscenze in elaborati di sintesi utili a rappresentare la struttura del paesaggio, tramite l'approccio semiologico, ovvero inerente lo studio dei segni antropici e naturali, l'evidenza delle relazioni visuali (cosa, come e quanto vedo), il rilievo delle relazioni funzionali e ecologico-ambientali.

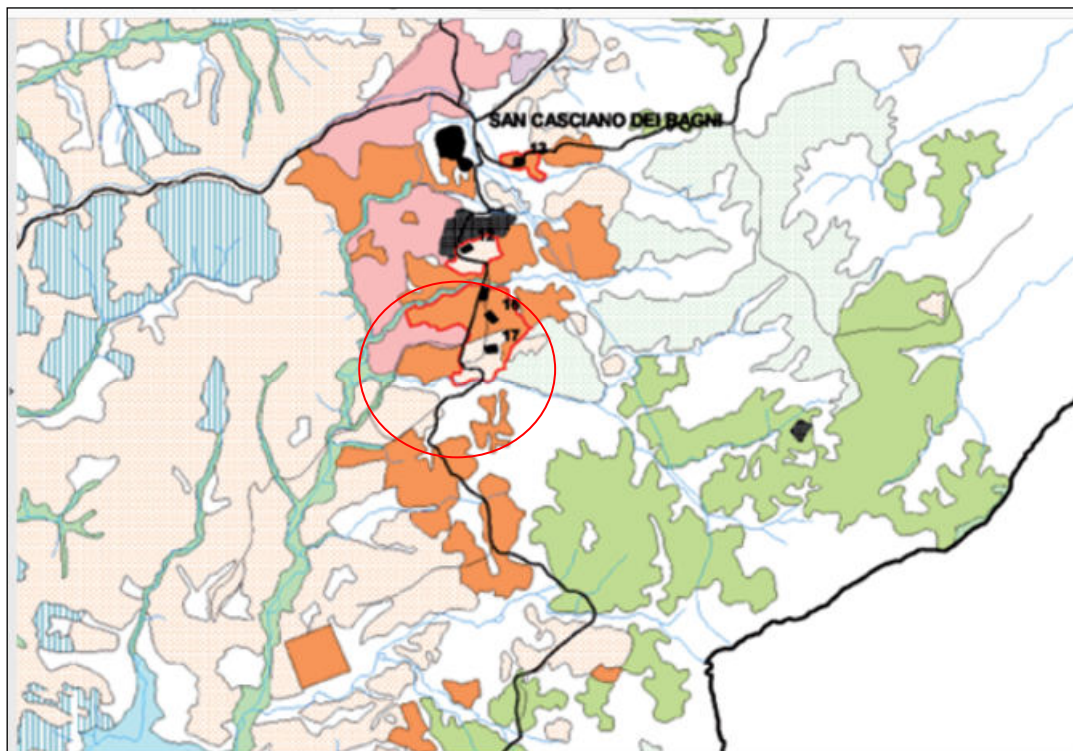
VERIFICA

L'area ricade nell'unità di paesaggio della Valdichiana con caratteristiche più simili al paesaggio della Valdorcia, sviluppandosi su un terreno di tipo collinare, ricoperto da seminativi alternati a boschi e terreni incolti.

I terreni, di tipo collinare, sono caratterizzati da una tessitura agraria a maglia fitta dominata da seminativi e pascoli a campi chiusi con alcune aree a tessitura a maglia media tipica dei seminativi collinari.

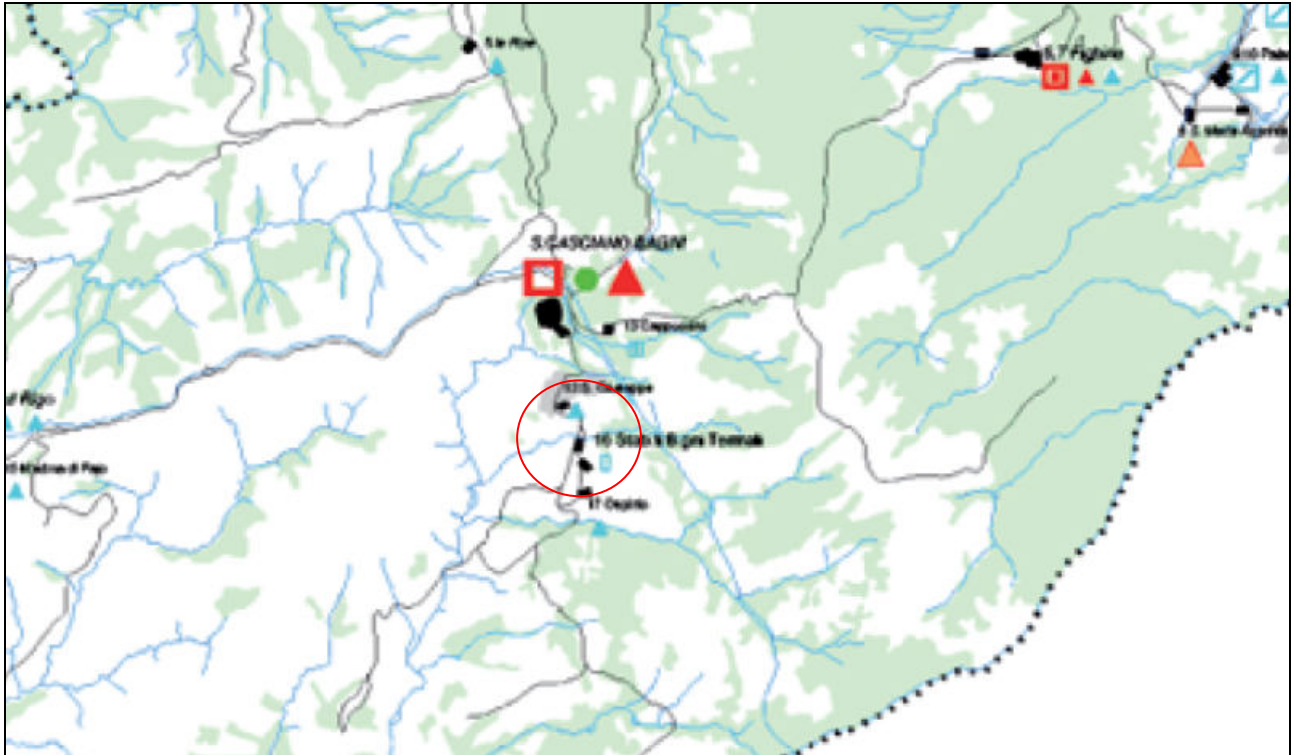
ESTRATTI TAVOLE PTCP

TAVOLA EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

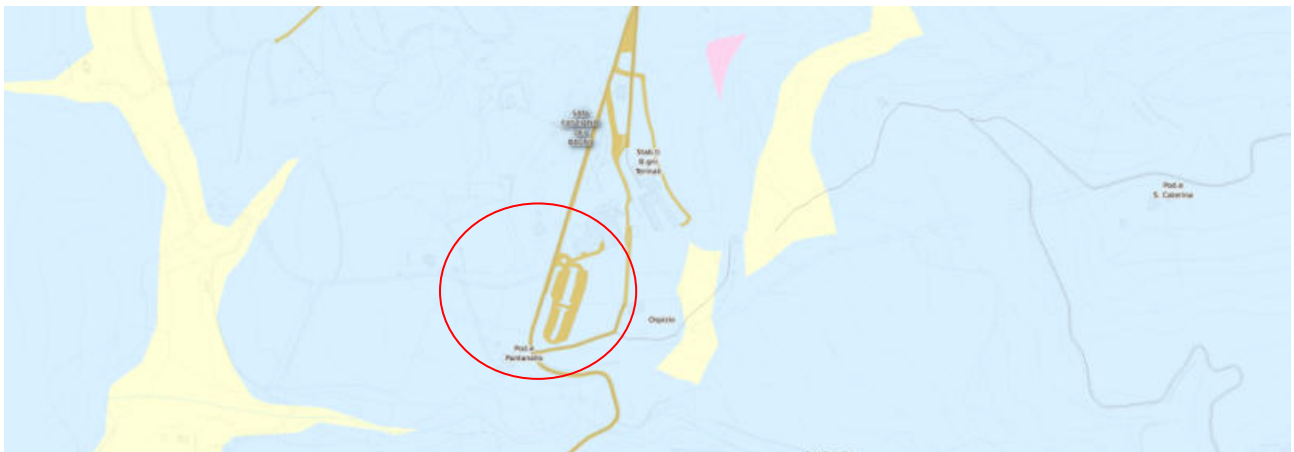


EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	
†	Numero progressivo di riferimento alla schedatura per Comune
■	Centri storici, aggregati, ville, edifici specialistici
□	Perimetro delle aree di pertinenza paesistica
EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO	
Tessitura agraria a maglia fitta	
■	Tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
■	Idem in stato di abbandono
■	Tradizionale tipico del frazionamento perturbano
■	Seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
■	Seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
■	Seminativi di fondovalle a mosaico

TAVOLA STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE: S. CASCIANO DEI BAGNI



CARTA DI SENSIBILITA' DEGLI ACQUIFERI



Limite amministrativo di Comune

Classe e Grado di Sensibilità

1 - Vincolo Elevato

2 - Vincolo Medio

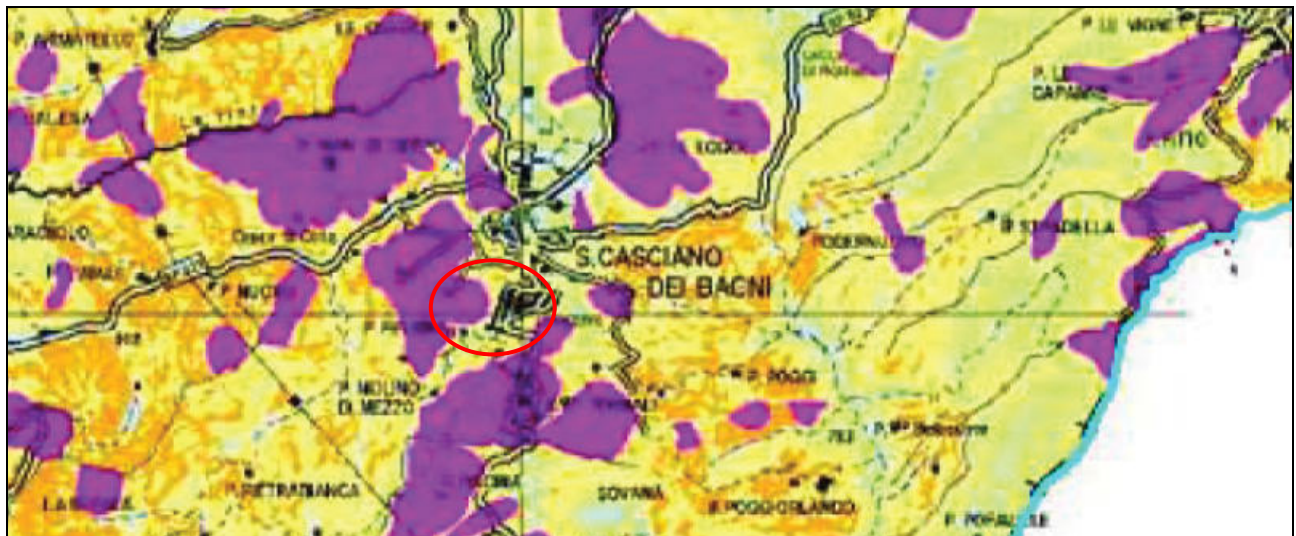
3 - Nessun Vincolo

N.C. - Non Classificabile

L'impatto sugli acquiferi sarà molto limitato.

La carta di sensibilità degli acquiferi identifica l'area come fra quelle recanti "nessun vincolo"

CARTA DI STABILITA' DEI VERSANTI



Limite amministrativo Comune

CLASSI DI INSTABILITA'

- Instabilità massima
- Instabilità forte
- Instabilità media
- Instabilità limitata
- Situazione stabile
- Non classificabile
- Frana

La variante prevede in relazione alla carta della stabilità dei versanti valutata dal PTCP, una modifica della stessa per l'area in oggetto

ESTRATTI DEL PTCP DI SIENA

Di seguito si riporta un estratto degli articoli della Disciplina del PTCP della provincia di Siena in base ai quali sono stati verificati gli interventi proposti.

La verifica è stata effettuata relativamente agli articoli 13.14 co. 5-6 e 10.1.6 del PTCP.

13.14 co. 5 e 6 Pertinenze dei beni storico-architettonici

...

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 (ecologicoambientali, 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 interrato 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 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.

Si precisa che ai sensi del suddetto articolo il progetto di trasformazione sarà 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.).

Si fa inoltre presente che avendo i beni e le relative pertinenze "perduto i caratteri e gli usi agrari", risultano ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente, quali quelle previste dalla variante.

Si precisa inoltre che le indicazioni del suddetto articolo risultano recepite all'art. 30 del Piano Operativo Comunale.

10.1.6 I corpi idrici termali

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.
2. I Piani Strutturali comunali, ai sensi dell'art. 19 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni. dovranno individuare apposite aree di valorizzazione ambientale da sottoporre a specifica disciplina finalizzata alla tutela ed alla salvaguardia urbanistico-ambientale dei territori nei quali sono inseriti gli stabilimenti termali.
3. I Comuni, ai sensi della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni. dovranno provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in

materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare: - delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del D.Lgs 152/2006; - delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata.

4. Fino all'adozione della variante di individuazione delle zone di protezione ambientale, di cui al primo comma del presente articolo e comunque non oltre 6 mesi dall'approvazione del presente PTCP, sull'intero territorio provinciale vigono le seguenti norme di salvaguardia:

- l'utilizzo di acque fredde sotterranee estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e solo se non esistano valide alternative. Tali zone di ricarica sono quasi completamente inglobate nelle aree sensibili di classe 1;

- non sono ammesse ulteriori ricerche né sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) al fine di non mettere in crisi la risorsa termale attualmente in uso autorizzato;

- i Comuni non rilasciano alcuna nuova concessione di ricerca né nuovi permessi di sfruttamento delle risorse minerali e termali.

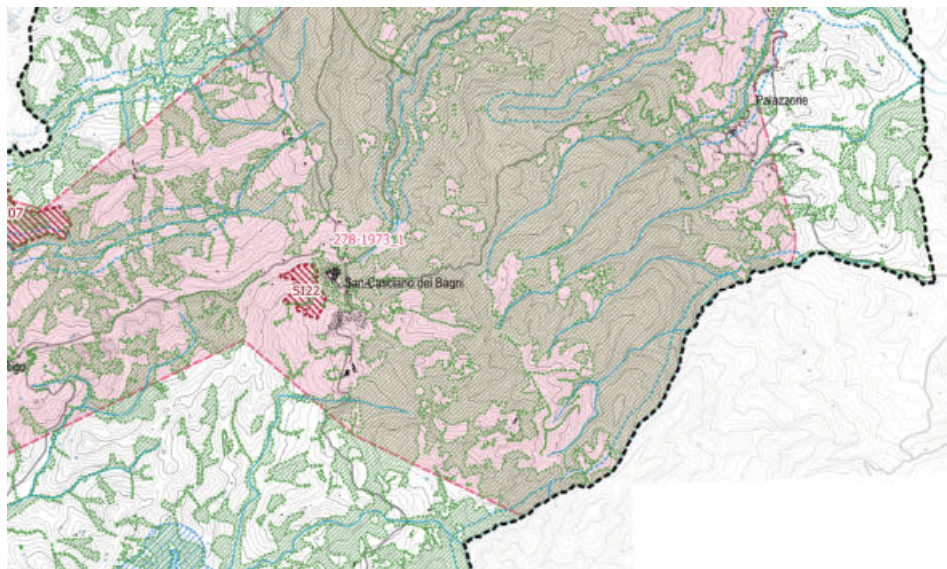
Si precisa che ai sensi del suddetto articolo, non è previsto l'utilizzo di acque fredde sotterranee estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico. Non è prevista ricerca né sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) al fine di non mettere in crisi la risorsa termale attualmente in uso autorizzato.

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

Provincia di Siena

VERIFICA PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO STRUTTURALE



IL TECNICO	ARCH. PAOLA DEL SECCO
IL COMMITTENTE	SIG. FLAVIO CATTANEO

San Casciano dei Bagni, 18.03.2024

VERIFICA P.S.I.

Intervento in oggetto:

Con la presente Variante si chiede di poter effettuare le seguenti modifiche al P.O. e al P.S. del

Comune di San Casciano dei Bagni:

- *MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA* definita dal P.O. per l'immobile denominato "Podere Bagni", identificato al N.C.E.U. al Fg. 57 P.IIIa 42. Determinando una nuova superficie di 6.000 mq anziché i circa 1.700 mq assegnati dal Piano Operativo vigente.

- *MODIFICA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA* dell'area che interessa l'immobile e i terreni in loc. Podere Bagni definita all'interno del P.S., meglio descritta nella Relazione di fattibilità geologica e nella Cartografia a corredo della stessa, a firma del Dott. Geologo Nicola D'Ubaldo. Passando da Pericolosità Geologica G.4 a Pericolosità G.3 e da Pericolosità Sismica S.4 a Pericolosità S.3.

Localizzazione degli interventi

L'area oggetto della presente Variante si trova all'interno del territorio urbanizzato di San Casciano dei Bagni, in loc. Podere Bagni, a valle dello stabilimento termale. A pochi km dal centro storico del paese, lungo la strada provinciale n. 41 di Trevinano.

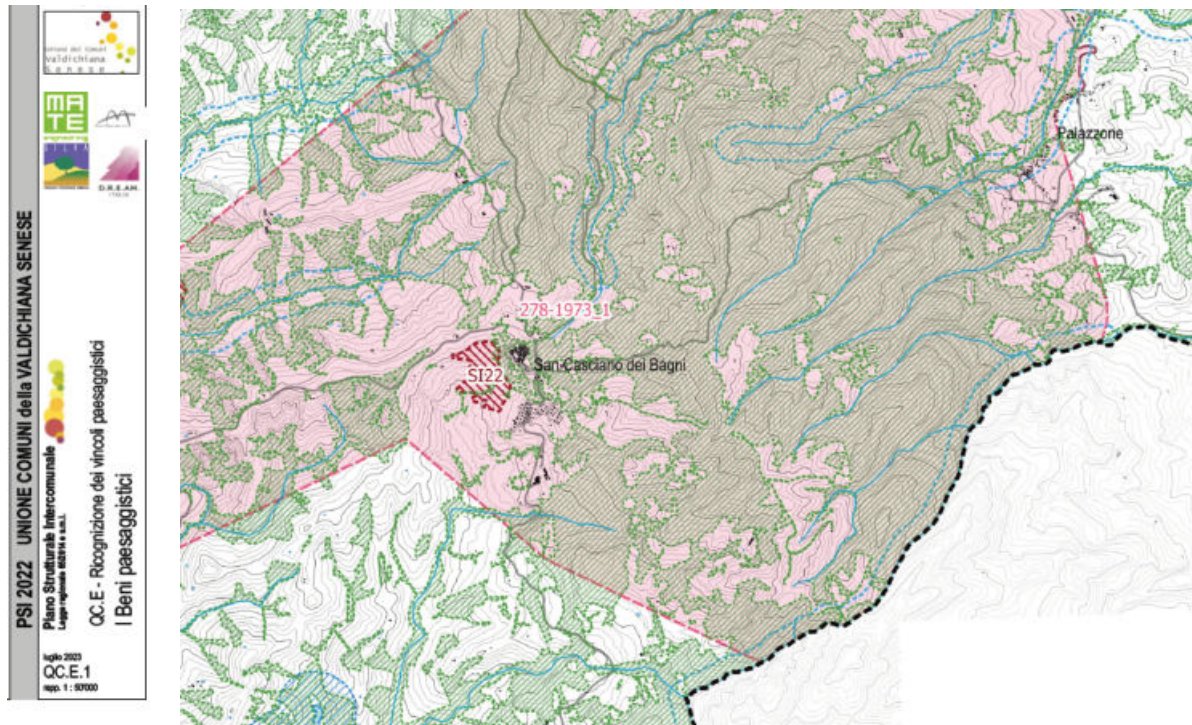
Disciplina Piano Strutturale Intercomunale adottato

“Il Piano Strutturale Intercomunale (da ora in poi PSi) dell’Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico vigente, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio.

2. Il PSi dell’Unione dei Comuni della Valdichiana Senese costituisce lo strumento di pianificazione territoriale elaborato ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il governo del territorio ed in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) vigenti. La coerenza del PSi con i Piani sopra citati è illustrata nella Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP, (elaborato A2).

3. Il PSi si applica sull’intero territorio dell’Unione dei Comuni della Valdichiana, costituita dai Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda.”

ESTRATTI CARTOGRAFICI DEL P.S.I.
TAVOLA QC.E.1 I BENI PAESAGGISTICI



Beni paesaggistici

Are e immobili di notevole interesse pubblico (art. 136)

- 155-1996 Cetona
- 25/06/1959 Cetona
- 01/08/1967 Cetona
- 100-1970 Chianciano Terme
- 19-1968a e Chianciano Terme
- 26/02/1958 Chiusi
- 274-1970b Chiusi
- 142-1959 Montepulciano
- 02/12/1977 Montepulciano
- 247-1967 Montepulciano
- 153-1973 Pienza
- 218-1970 Pienza
- 79-1970 Pienza
- 278-1973_1 San Casciano dei Bagni
- 143-1971b Sarteano
- 155-1996a Sarteano
- 294-1970 Torrita di Siena

Beni tutelati per legge (art. 142)

- Territori contigui ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (lett. b)
- Fiumi, lomenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 1775/1933 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c)

Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f)

- RP-SL08 Riserva Naturale del Lago di Montepulciano
- RP-SL09 Riserva Naturale Palmarosa
- RP-SL10 Riserva Naturale Luciolabella
- RP-SL14 Riserva Naturale delle Crete d'Orca

Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (lett. g)

Zone di interesse archeologico (lett. m)

- SI07 necropoli etrusca del Podere Balena
- SI08 resti di un insediamento (loc. Poggio di Totona)
- SI09 impianti termali di età romana in località Mezzoniglio
- SI10 grotte di insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche in loc. Monte Cetona
- SI11 necropoli etrusca di Torre, Castelluccio, La Foce
- SI12 insediamenti, santuari, fattorie e necropoli etrusche in località Poggio Bacherina, Silena e Le Piane
- SI13 sistema necropoliare etrusco, romano e paleocristiano della città di Chiusi
- SI14 sistema necropoliare etrusco di Fico Montano, Marzanella, Poggio Montello, Podere Polo, Podere S. Pietro
- SI15 resti di insediamento di altura
- SI21 necropoli etrusca di Monticchiello, loc. Pianola/Le Macchie
- SI22 resti di un complesso termale romano
- SI24 necropoli etrusca in loc. Le Pianacce
- SI25 necropoli di Sotale
- SI26 Rocca di Chiusi e antiche mura di cinta della città

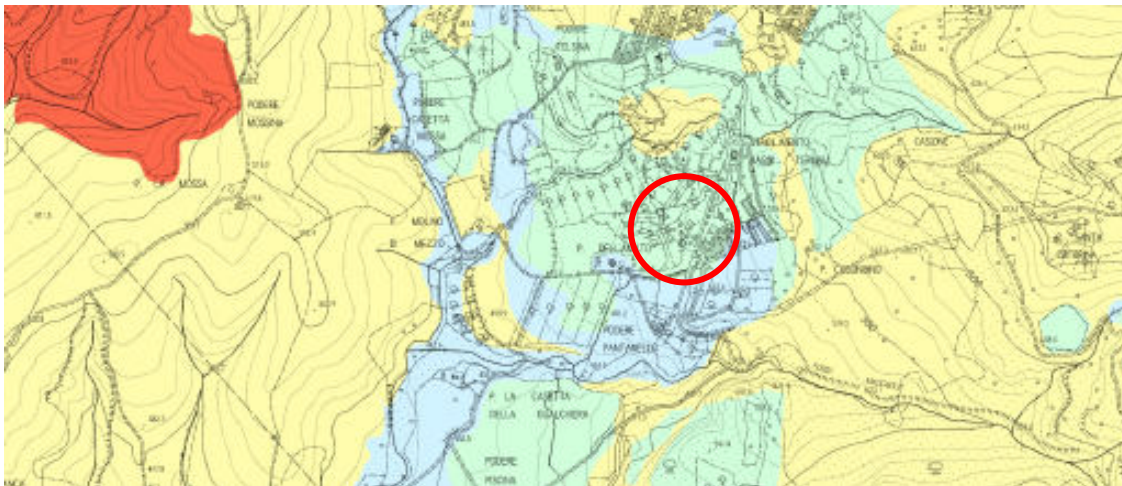
Modifiche e integrazioni alle Zone di interesse archeologico individuate dal PT

- CH1 Necropoli della Piedola
- CH2 Necropoli utilizzata tra la seconda metà del VII ed il IV sec. A.C. in Loc. Podere Morelli
- CH3 Tomba etrusca deposito del Gran Duca
- CH2 Tomba di Poggio ai Miro
- CH3 Tomba etrusca in Tassinare
- CH4 Chiusi città Oro del Vesuvio
- CH5 Insediamento protostorico e arcaico - resti di tempio etrusco
- CH6 Insediamento protostorico e arcaico - resti di tempio etrusco
- CH7 Resti archeologici relativi ad insediamento etrusco di epoca arcaica
- CH8 Museo archeologico
- CH9 Tombe etrusche della scimmia e del leone (pozzo)
- CH10 Tombe etrusche della scimmia e del leone (pozzo)
- CH11 Partenza tombe della scimmia e del leone
- CH12 Tomba della pellegrina
- CH13 Tomba del colle
- CH14 Antiche mura di cinta
- CH15 Insediamento abitato dell'età del ferro in Monteverone
- CH16 Tomba etrusca
- CH17 Ipogeo etrusco detto tomba di Poronina
- CH18 Tratto di mura dell'antica città di Chiusi di età etrusca (I sec. A.C.) appoggiate su strutture di età lardo-etrusca
- CH19 Insediamento urbano dal periodo etrusco al romano

VERIFICA

L'area ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

TAVOLA QC.G4+ PERICOLOSITA' GEOLOGICA



LEGENDA

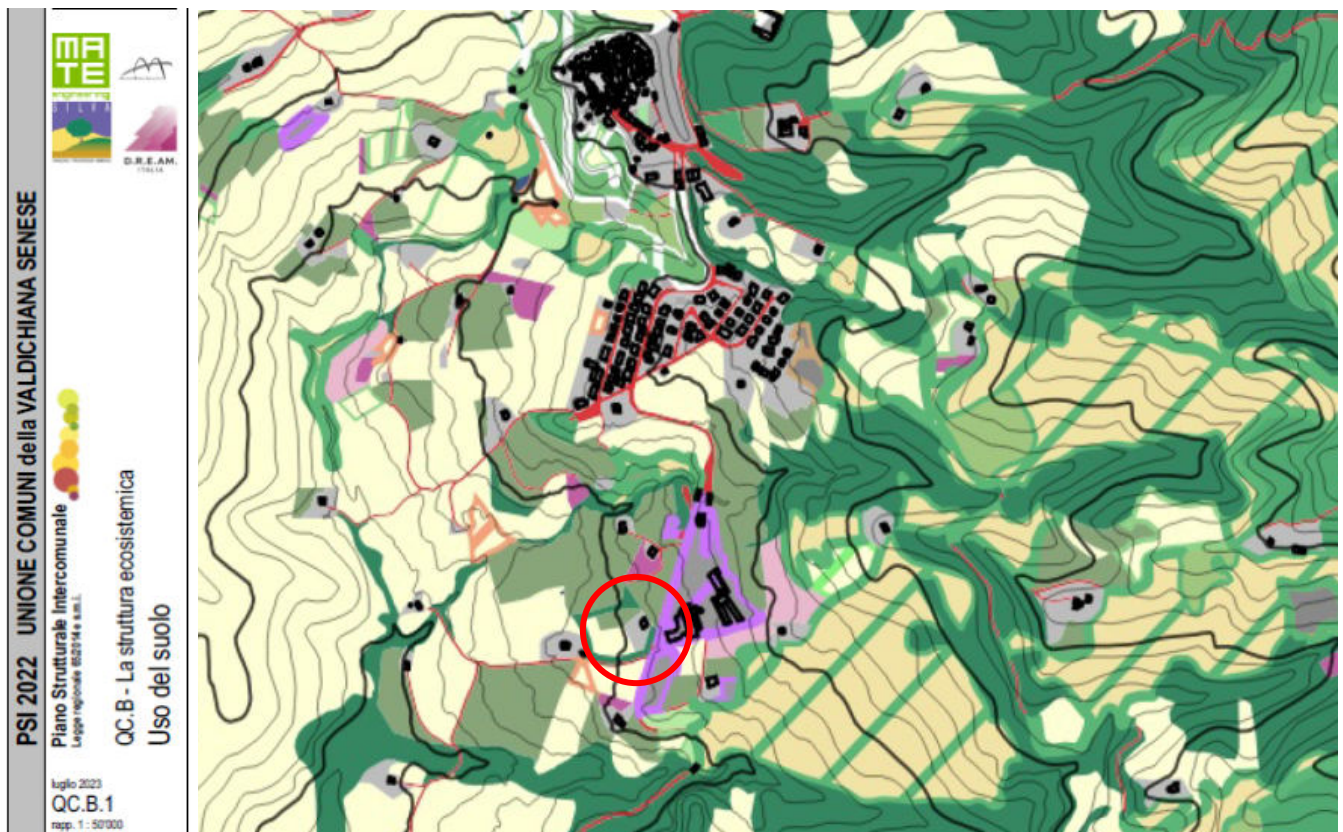
CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

- G1 - Pericolosità geologica bassa**
 Area in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi
- G2 - Pericolosità geologica media**
 Area con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
- G3 - Pericolosità geologica elevata**
 Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad attività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di versante e di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15°
- G3* - Pericolosità geologica elevata**
 Vi rientrano le aree interessate in passato da attività estrattiva: sono zone nelle quali, pur in assenza di indizi morfologici in merito alla presenza di materiali di riporto, non si esclude che i terreni superficiali possano aver subito fenomeni localizzati di rimangiamento
- G4 - Pericolosità geologica molto elevata**
 Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione ed aree soggette a franosità diffusa di tipo attivo

VERIFICA

L'area ricade nell'area a pericolosità geologica media G2. "Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi"

TAVOLA QC.B1 USO DEL SUOLO

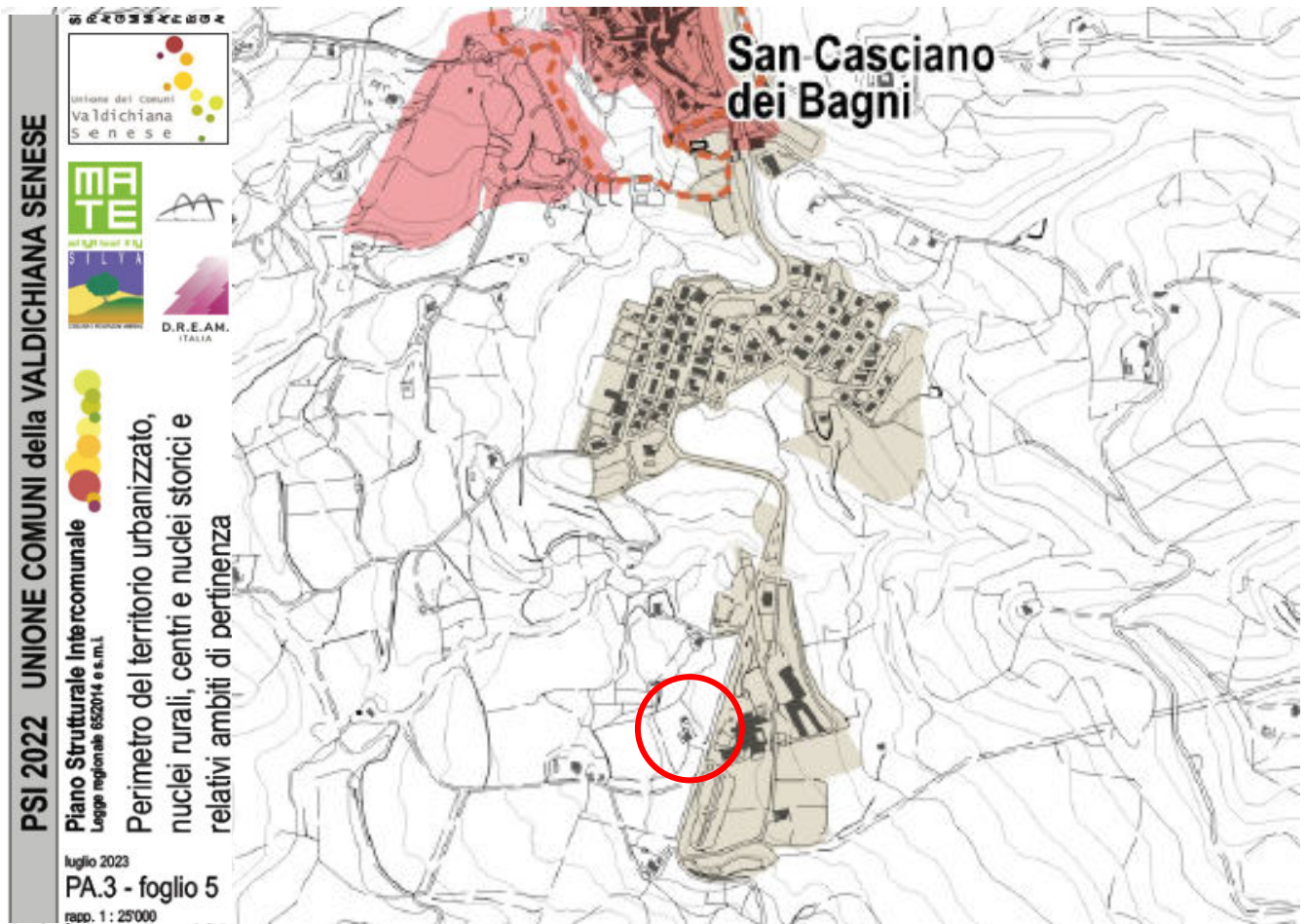








1121 - Pertinenza abitativa, edificato sparso

VERIFICA

L'area ricade nelle Pertinenze abitative dell'edificato sparso.

TAVOLA PA.3 PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

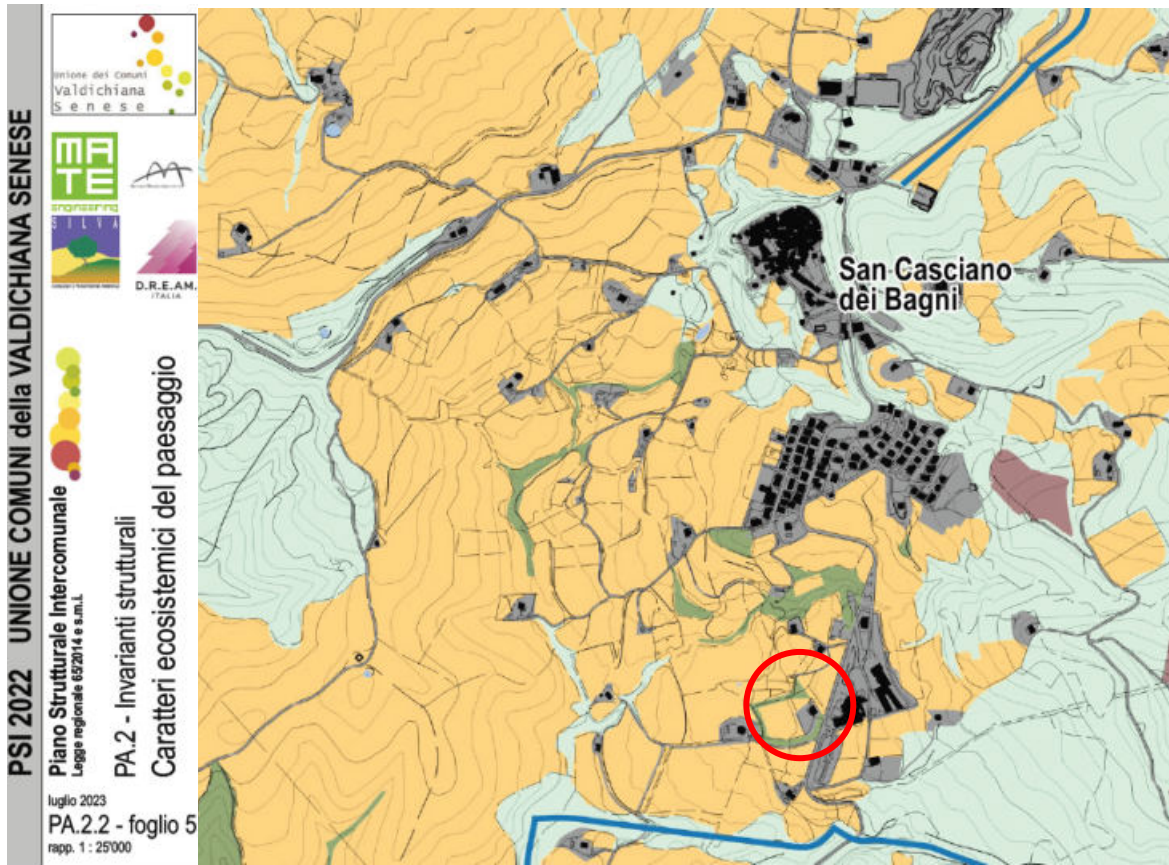


-  Confine Unione dei Comuni
-  Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 LR 65/2014
-  Nuclei rurali
-  Centri storici
-  Nuclei storici
-  Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LR 65/2014)

VERIFICA

L'area ricade al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 65/2014.

TAVOLA PA 2.2 INVARIANTI STRUTTURALI



Rete degli ecosistemi forestali

- Corridoio ripariale
- Matrice forestale di connettività'
- Nodo secondario forestale
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

Rete degli ecosistemi agropastorali

- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Matrice agroecosistemica collinare
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- Nodo degli agroecosistemi

Superfici artificiali

- Superficie artificiale

VERIFICA

L'area ricade all'interno della "superficie artificiale" e del "nodo degli agroecosistemi".
"Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere".

Si precisa che gli interventi in oggetto comportano solo opere pertinenti in un fabbricato esistente.

Conclusioni:

La presente Variante al Piano Operativo e Strutturale Comunale risulta coerente e compatibile con gli strumenti della pianificazione territoriale: Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena e Piano Strutturale Intercomunale adottato.