

**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 9:  
VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO CON IL PIT DELLA REGIONE TOSCANA**



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**

Il presente documento è stato redatto per fornire risposte alle richieste di integrazioni documentali e chiarimenti relativi al procedimento di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (si seguito VIA), relativo agli interventi di ampliamento della struttura alberghiera di Castiglione del Bosco nel Comune di Montalcino.

Nel prosieguo verranno analizzati nello specifico i contenuti del progetto definitivo relativi all'ampliamento della struttura ricettiva nei confronti del Piano di Indirizzo Territoriale (di seguito PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Il PIT è vigente con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37: *Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).*

Dalla consultazione della recente revisione dello strumento regionale emerge che Castiglione del Bosco - e più in generale il Comune di Montalcino - sono ricompresi all'interno dell'ambito n. 17 - Val d' Orcia e Val d'Asso.

Per ogni ambito *"il Piano riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi Ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso"* (art. 13, comma 1 della Disciplina di Piano).

L'ambito è descritto e interpretato all'interno di un'apposita scheda che, in ragione delle analisi in essa effettuate, risulta essere il livello più adeguato per una verifica di coerenza tra i suoi contenuti e quelli del progetto definitivo presentato.

La scheda d'ambito è organizzata in 6 sezioni (art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano).

#### Sezione 1 - Profilo dell'ambito

#### Sezione 2 – Descrizione interpretativa:

- 2.1 – Strutturazione geologica e geomorfologica
- 2.2 – Processi storici di territorializzazione
- 2.3 – Caratteri del paesaggio
- 2.4 – Iconografia del paesaggio

#### Sezione 3 - Invarianti strutturali:

- 3.1 – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- 3.2 – I caratteri ecosistemici del paesaggio
- 3.3 – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali
- 3.4 – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

#### Sezione 4 - Interpretazione di sintesi:

- 4.1 – Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2 – Criticità

#### Sezione 5 – Indirizzi per le politiche

#### Sezione 6 - Disciplina d'uso:

- 6.1 - Obiettivi di qualità e direttive
- 6.2 - Norme figurate
- 6.3 - Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art.136 del Codice

Prima di passare alla rassegna delle sezioni ritenute maggiormente significative per la valutazione del progetto si evidenzia, da un punto di vista descrittivo, come l'area in esame sia da un punto di vista della struttura geologica e geomorfologica posta lungo l'alto strutturale (o *hortst*) di Montalcino - Monte Amiata - Monte Civitella nel quale prevalgono le formazioni liguri costituite da litotipi argillitici.

Sempre da un punto di vista prettamente descrittivo, passando a valutare i caratteri del paesaggio contenuti nella scheda, ci troviamo in presenza di un contesto fortemente caratterizzato dalla presenza del bosco di leccio.

Entrando nel merito delle valutazioni verranno di seguito analizzate le sezioni relative a:

- *invarianti strutturali (3)*,
- *interpretazione di sintesi (4)* - intesa come sintesi dei caratteri strutturali che restituiscono il patrimonio territoriale e paesaggistico,
- *indirizzi per le politiche (5)*
- *disciplina d'uso (6)*.

Per quanto concerne la verifica di coerenza per la sezione 3 delle Invarianti Strutturali sono state prioritariamente valutate le criticità e gli indirizzi per le politiche, sulla base dei quali è espressa la coerenza delle previsioni della variante al PRG con i temi affrontati.

<b>3. INVARIANTI STRUTTURALI</b>	
<b>3.1 i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</b>	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><b>Criticità</b>            La prima criticità dell'ambito è l'erosione del suolo. Sebbene in forme diverse, l'intero bacino senese è soggetto ad un grave rischio di erosione del suolo. In effetti, come detto in merito alla struttura geologica ed alle dinamiche di trasformazione, si tratta di un fenomeno già influente sulla storia recente. L'importanza che l'erosione ha avuto nel modellare il paesaggio attuale e nel costituire l'identità pone la questione fondamentale del contrasto tra esigenze ambientali. Da un lato, l'esigenza di tutelare e riprodurre forme caratteristiche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico che ha aspetti di criticità.</p> <p>Il sistema idrografico dell'ambito presenta aspetti critici, evidenziati dall'assenza di insediamenti lungo i fondovalle dell'Orcia e del Formone, esposti ad eventi alluvionali; inoltre, gli effetti degli squilibri idrologici prodotti in questo ambito sono suscettibili di propagarsi a valle, nel bacino dell'Ombrone.</p> <p>Il sistema della Collina su depositi neo-quadernari sollevati presenta uno stato di particolare criticità, dato dalla rapida dinamica di smantellamento del crinale, delle relative infrastrutture e, potenzialmente, degli insediamenti.</p> <p>Nelle aree collinari, l'impronta territoriale dei sistemi rurali è messa in discussione sia dagli abbandoni, accentuati dal relativo isolamento dell'ambito rispetto alle vie di comunicazione moderne, sia dall'estendersi del vigneto specializzato, che rappresenta peraltro una risorsa importantissima. I rischi associati sono, di nuovo, relativi soprattutto all'erosione del suolo, ma anche alla possibile trasmissione di sostanze chimiche alle falde acquifere, peraltro utilizzate poco intensamente.</p> <p>I siti geotermali presentano una intrinseca fragilità, legata all'equilibrio del serbatoio di alimentazione geotermica, in alcune aree ampiamente sfruttato, a scopi termali o di produzione di energia: tali siti, infatti, possono subire un</p>	<p><b>CRITICITÀ</b>            In relazione ai caratteri idro-geo-morfologici, il progetto di ampliamento della struttura ricettiva non risulta incidere su tali aspetti in quanto la previsione insiste su un'area che in non presenta situazioni di criticità da un punto di vista dei processi di erosione del suolo e dilavamento.</p> <p>La presenza di un substrato sufficientemente strutturato riconducibile al dominio ligure infatti rappresenta un importante elemento in grado di imitare fenomeni di dissesto e di erosione.</p> <p>Da un punto di vista idrografico non si segnalano compromissioni di carattere fisico e funzionale in quanto l'area sulla quale si prevede il progetto non risulta essere in prossimità di corsi d'acqua o in zone di fondovalle.</p> <p>Per una ulteriore e più diffusa trattazione dell'argomento si rimanda alla documentazione geologica a firma del dott. geol. Paolo Bosco.</p>

<p>forte e rapido degrado dovuto alla deviazione dei flussi idrici mineralizzati.</p>	
<p><b>3.2 i caratteri eco sistemici del paesaggio</b></p>	<p><b>COERENZA CON IL PROGETTO</b></p>
<p><b>Criticità</b>  Pur in un contesto di elevato valore ambientale ove le monoculture cerealicole su colline plioceniche e i vigneti di Montalcino rappresentano un riconosciuto valore paesaggistico, i processi di intensificazione delle attività agricole hanno localmente ridotto la biodiversità degli agroecosistemi. Nella porzione centro-occidentale dell'ambito, nei versanti in sponda destra idrografica del Fiume Orcia, la viticoltura specializzata, quando realizzata su estese superfici continue e non alternata con altre colture, o quando interessa direttamente aree golenali o di pertinenza fluviale di elevato valore conservazionistico (ad es. in adiacenza al Sito di Importanza Regionale "Basso corso del Fiume Orcia") si presenta come criticità.  In alcune aree dell'ambito gli sviluppi delle monoculture cerealicole hanno comportato locali riduzioni delle infrastrutture ecologiche proprie del paesaggio rurale tradizionale (siepi, filari alberati e boschetti), della caratteristica vegetazione ripariale e delle importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche rappresentate dalle biancane, dai calanchi e dalle crete.  Alla perdita caratteri tradizionali del paesaggio rurale delle crete, contribuisce anche la realizzazione di strutture connesse alle attività turistico-ricreative, come i campi da golf, che possono costituire localmente elementi di criticità per la conservazione di habitat e specie di interesse conservazionistico.  La modifica di agroecosistemi tradizionali costituisce una criticità soprattutto quando interrompe i corridoi ecologici, con particolare riferimento a quello tra i boschi di Montalcino e il M.te Amiata, tra quest'ultimo e il M.te Cetona, o tra il M.te Cetona e i nuclei forestali dei rilievi di Sinalunga.  Ulteriori criticità sono associate al reticolo fluviale, con particolare riferimento alla presenza di siti estrattivi e di lavorazione del materiale alluvionale, di piste da motocross (anche interne al Sito di importanza regionale SIR Basso corso del Fiume Orcia), di interventi di rimodellamento dell'alveo e dei terrazzi ghiaiosi, di taglio della vegetazione ripariale, alla diffusione di conifere su terrazzi ghiaiosi o alla presenza di assi stradali paralleli al corso d'acqua (in particolare le strade SP 40 e SR 2 lungo le sponde del torrente Formone). Significative risultano anche le criticità legate alla riduzione delle portate (per captazioni o per riduzione delle precipitazioni) e alla non ottimale qualità delle acque per il corso del Fiume Ombrone e per gran parte del corso del Fiume Orcia. Per le risorse geotermali lo sfruttamento turistico (ad es. a Bagno Vignoni), importante risorsa economica per l'area, costituisce un elemento di criticità per la captazione di sorgenti, la riduzione delle loro portate e l'alterazione di aree geotermali caratterizzate da importanti habitat ed ecosistemi, anche compromettendo le risorse idrotermali necessarie al mantenimento delle sorgenti pietrificanti con formazioni di travertino (Cratoneurion), cioè delle sorgenti con acque dure, sature in carbonato di calcio o altri sali in grado di produrre formazioni di travertino. Per l'area termale di Bagno Vignoni, così come per Bagni San Filippo, l'incanalamento delle acque termali in uscita dagli stabilimenti e la mancata loro percolazione diffusa sulle formazioni attive di travertino, causa fenomeni di evoluzione del suolo e della vegetazione e la perdita dei preziosi habitat geotermali.  Per il patrimonio forestale le criticità sono legate alla presenza di un patrimonio boschivo in parte povero dal punto di vista qualitativo e con prelievi forestali intensi nelle proprietà private. A tali criticità si associano talvolta eccessivi tagli della vegetazione ripariale a fini idraulici, il rischio di incendi e l'isolamento nell'ambito di matrici agricole delle</p>	<p>Come da norma di PRG l'ambito b2 sul quale si prevede la realizzazione del nuovo borgo è suddiviso in tre distinte aree (sub ambiti) con specifiche caratteristiche morfologiche e forestali e relative specifiche prescrizioni normative.</p> <p>In relazione ai caratteri eco sistemici del paesaggio si evidenzia come il progetto di ampliamento, insistendo su un'area attualmente prevalentemente destinata a parcheggio (<i>sub ambito b. 2.1 – a concentrazione volumetrica</i>) e quindi priva di coltivazioni. Il progetto non risulta quindi incidere sull'agricoltura tradizionale in quanto non si interviene su porzioni di terreno interessate da coltivazioni di qualsiasi tipo.</p> <p>In relazione agli aspetti eco sistemici e del paesaggio si precisa come il sub ambito <i>b 2.3 - ineditabile</i> è caratterizzato dalla presenza del bosco consolidato. In coerenza di questo, così come previsto nella specifica normativa di PRG, esso non viene interessato dagli interventi di progetto. Tale scelta permette di non interrompere l'attuale configurazione della continuità ecologica del corridoio ecologico della dorsale Montalcino – Monte Amiata.</p> <p>L'altro sub ambito ritenuto particolarmente significativo per gli aspetti del paesaggio è il <i>b 2.2 di valorizzazione paesaggistico – ambientale</i> nel quale sono presenti relitti di sistemazione a ciglionamenti e muretti a secco vittime di fenomeni di rinaturalizzazione da parte del bosco. Nella normativa di PRG si prevede per questo sub ambito che le sistemazioni agrarie di cui sopra <i>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.</i>  La norma consente in tale sub ambito in coerenza degli</p>

<p>colline plioceniche.</p> <p>In alcuni settori dell'ambito sono presenti anche fenomeni di abbandono degli agroecosistemi, con processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat agricoli e pascoli; in tale contesto comunque il fenomeno risulta rilevante soprattutto quando interessa le residuali aree agricole alto collinari o montane immerse in matrici forestali.</p> <p>I processi di urbanizzazione non costituiscono elementi di rilevante pressione nell'ambito, presentando esclusivamente puntuali elementi di criticità legati all'ampliamento di aree residenziali presso nuclei abitati storici o alla realizzazione di aree industriali/artigianali su pianure alluvionali. Si rilevano inoltre i siti estrattivi e di lavorazione, quali le formaci di Pienza, o i siti estrattivi a monte di Petroio. Relativamente alle infrastrutture stradali un negativo effetto barriera è realizzato dalla SS2, dalla diramazione dalla SP40 in direzione sud, sviluppandosi lungo il torrente Formone e i suoi terrazzi fluviali.</p> <p>Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate la monocultura viticola con appezzamenti di grande estensione nella porzione meridionale del territorio di Montalcino e quella cerealicola estesa all'interno e nelle aree limitrofe del Sito di Importanza Comunitaria "Crete dell'Orcia e del Formone".</p>	<p>obiettivi di tutela e valorizzazione delle sistemazioni agrarie presenti la sola <i>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.)</i>.</p> <p>Il progetto definitivo presentato è coerente rispetto a tali prescrizioni con la sola collocazione nel sub ambito sopra detto delle sole piscine.</p> <p>In tal senso la previsione dell'ampliamento della struttura turistica ricettiva non è da ritenere un elemento in grado di compromettere i caratteri tradizionali del paesaggio. In ordine al disegno degli spazi esterni e alle tipologie costruttive, si inserisce in modo coerente nel paesaggio e instaura con l'area pertinenziale del BSA un rapporto virtuoso.</p>
<p><b>3.3 il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</b></p>	<p><b>COERENZA CON IL PROGETTO</b></p>
<p><b>Criticità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali ad alta panoramicità, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e interrompendo le regole insediative di lunga durata. Si tratta di interventi, spesso sovradimensionati rispetto alle reali esigenze abitative, caratterizzati da soluzioni e forme progettuali predefinite e decontestualizzate, prive di qualsiasi relazione sia con i nuclei storici, sia con i paesaggi agrari in cui sono inseriti (lottizzazioni di villette a schiera sul crinale di Monticchiello, lottizzazione residenziale a sud-est di Radicofani che si sviluppa lungo i crinali a maggiore panoramicità verso Celle sul Rigo e S. Casciano dei Bagni. Le nuove espansioni residenziali di Montalcino, caratterizzate da case a schiera e villette plurifamiliari, disponendosi lungo la SP.</li> <li>Traversa dei Monti, vanno ad occupare i crinali a maggiore panoramicità in modo da privatizzarne la vista).</li> <li>• alterazione delle relazioni territoriali e visuali tra insediamento rurale sparso (ville e casali) e territorio agricolo circostante dovute: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ alla riconversione residenziale del manufatto e all'introduzione di materiali ed elementi estranei al contesto. La riconversione residenziale degli insediamenti rurali avviene attraverso interventi di ristrutturazioni demolizioni, e frazionamenti sui manufatti tipici che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive.</li> <li>◦ altro elemento di forte impatto associato al recupero dei casali è l'utilizzo di recinzioni e cancelli che, di fatto, alterano le relazioni spaziali e visuali con il contesto paesaggistico;</li> <li>◦ modificazione delle strade bianche in prossimità di poderi recuperati a fini residenziali o agrituristici, mediante la creazione di piccoli by-pass che allontanano la strada dal podere.</li> </ul> </li> <li>• alterazioni paesaggistiche causate dalla realizzazione di "attrezzature di sostegno commerciale" e di "volumi di servizio" per le attività produttive, in taluni casi non compatibili</li> </ul>	<p>In relazione ai caratteri insediativi il progetto di ampliamento della struttura ricettiva, pur prevedendo edificazioni in recupero di volumetrie demolite altrove (espansione insediativa) può essere valutato un intervento che ben si inserisce nella regola insediativa storica del crinale di Castiglion del Bosco.</p> <p>Infatti dal caposaldo del castello che sia affaccia sulla sottostante valle dell'Ombrone si sviluppano verso monte lungo il crinale con una serie di altri episodi insediativi che nel tempo hanno strutturato la località.</p> <p>Con l'ampliamento della zona ricettiva nell' ambito b2 gli edifici ivi progettati sono posti in continuità con il borgo seguendo in coerenza con la regola storica precedentemente descritta e salvaguardando l'integrità percettiva della sommità collinare.</p> <p>Il rispetto della regola insediativa storica è positivamente qualificata anche dalle tipologie costruttive impiegate che si rifanno alla tradizione dei luoghi e alle</p>

<p>con il paesaggio circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impatto causato dalle espansioni edilizie recenti delle strutture termali, che inserendosi con interventi fuori scala rispetto al disegno del paesaggio hanno alterato le relazioni storiche e visuali tra l'insediamento termale antico e il contesto naturalistico circostante;</li> <li>• rischi di alterazione, omologazione e/o banalizzazione del paesaggio a forte vocazione turistica della Val d'Orcia (causati dalla forte pressione del mercato immobiliare e da usi del suolo impropri, sino alla riproposizione di immagini stereotipate attraverso filari di cipressi, cancelli, muretti per le recinzioni, ecc...)</li> <li>• abbandono, sottoutilizzo o utilizzo improprio delle strutture specialistiche e dei manufatti legati alla via Francigena (ad esempio i Ricorsi o La Scala);</li> <li>• sottoutilizzo della ferrovia Asciano-Monteantico e del connesso sistema di stazioni e scali;</li> <li>• intenso sviluppo di insediamenti produttivi nei piani della Paglia, che dallo svincolo per Radicofani proseguono ininterrotti lungo Cassia fino a Ponte a Rigo.</li> <li>• l'intensificarsi dei fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri amiatini con conseguente degrado delle strutture insediative storiche;</li> <li>• abbandono e degrado dei manufatti del sistema produttivo proto-industriali lungo il torrente Vivo.</li> </ul>	<p>preesistenze.</p> <p>Ulteriore elemento di qualificazione paesaggistica è rintracciabile dal disegno degli spazi esterni che mira ad un organico inserimento del progetto nel contesto territoriale in grado di non alterare i caratteri percettivi connessi ai crinali.</p>
<p><b>3.4 il carattere morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</b></p>	<p><b>COERENZA CON IL PROGETTO</b></p>
<p><b>Criticità</b></p> <p>Nel territorio delle Crete ed in quello di Montalcino si osservano processi di urbanizzazione per lo più a carattere residenziale (e talvolta legati a usi turistici) che hanno alterato la morfologia di alcuni insediamenti storici e la loro relazione con il contesto paesaggistico. Esempi sono visibili attorno a Pienza, San Quirico d'Orcia, Monticchiello.</p> <p>Per il territorio delle Crete (morfotipo 5) la perdita di diversificazione paesaggistica ed ecologica del paesaggio agrario e la semplificazione della maglia agraria con allargamento degli appezzamenti, rimozione di parti del corredo vegetazionale e spianamento della gran parte dei fenomeni erosivi tipici delle argille, rappresentano le principali criticità.</p> <p>Con riferimento alla parte meridionale del territorio di Montalcino un'ulteriore criticità è rappresentata, in casi di vigneti con parcelle di grande estensione, da una semplificazione paesistica per la rimozione di elementi dell'infrastruttura rurale storica come strade interpoderali, sistemazioni di vespante, vegetazione di corredo.</p> <p>Una potenziale criticità diffusa è rappresentata dai processi di abbandono delle attività agricole e pascolive nel territorio dell'alta Val d'Orcia e della Valle del Formone, dove seminativi semplici o prati e pascoli organizzati in tessuti a campi chiusi subiscono l'avanzata della vegetazione spontanea e del bosco (morfotipi 3 e 9). Il fenomeno è particolarmente evidente sui rilievi compresi tra l'Orcia e il Formone, nel territorio circostante Radicofani e tra Bagni San Filippo e Castiglione d'Orcia.</p> <p>I fondovalle sono interessati da fenomeni di urbanizzazione, ancorché circoscritti, e da processi di semplificazione della maglia dei coltivi dovuti alla intensificazione delle colture come in parte del fondovalle dell'Asso e di quelli dell'Ombro-ne e dell'Orcia in prossimità dei rilievi di Montalcino.</p>	<p>In relazione ai caratteri morfotipologici dei sistemi agrari esistenti, il progetto non risulta incidere direttamente sulla maglia agraria con semplificazioni o sostituzioni delle colture.</p> <p>La presenza di muretti a secco residuali hanno rappresentato in sede progettuale un segno territoriale che reinterpretato, attualizzato e recuperato ha permesso di strutturare un progetto ben inserito nel contesto.</p> <p>In sintesi il progetto, pur presentando un generale aumento della complessità d'uso del nucleo di Castiglione del Bosco attraverso nuove funzioni connesse all'ospitalità, introduce comunque elementi coerenti con la regola insediativa storica, ed al contempo - grazie alle soluzioni costruttive e di sistemazione esterne - persegue una integrazione paesaggistica delle nuove costruzioni.</p>

Per la sezione 4 Interpretazioni di Sintesi, la quale ha prodotto la carta interpretativa del patrimonio territoriale e paesaggistico verranno analizzate le criticità, sulla base delle quali verrà espressa la coerenza delle previsioni della variante al PRG con gli elementi patrimoniali.

<b>4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI</b>	
<b>4.2 criticità</b>	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><i>Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale. Le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.</i></p> <p>Il paesaggio della Val d'Orcia rappresenta un contesto di elevato valore naturalistico e paesaggistico, universalmente riconosciuto, che tuttavia evidenzia talune criticità in grado di incidere negativamente sui valori espressi. Una prima criticità riguarda le espansioni più o meno recenti dei borghi storici, con la realizzazione di aree residenziali e aree industriali-artigianali di scarsa qualità, anche in territorio rurale, con interferenze sulle relazioni fisiche e visuali tra insediamento rurale sparso (ville e casali) e paesaggio agricolo circostante.</p> <p>Diverse aree risultano interessate da fenomeni di abbandono degli agroecosistemi, con processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat agricoli e pascolivi, soprattutto di seminativi semplici o prati e pascoli organizzati in tessuti a campi chiusi; criticità particolarmente rilevante quando coinvolge aree agricole residuali all'interno di formazioni forestali. Presenti anche criticità derivanti dai processi di intensificazione delle attività agricole (colture cerealicole e viticole che hanno comportato un ridisegno integrale della maglia agraria), con la conseguente modifica della connettività agroecosistemica e la diminuzione dei valori naturalistici e paesaggistici.</p> <p>Nelle aree collinari su depositi neo-quadernari sollevati, caratterizzate da una accentuata dinamica naturale di smantellamento dei crinali, i caratteri del paesaggio rurale sono messi in discussione sia dagli abbandoni, accentuati dal relativo isolamento dell'ambito rispetto alle vie di comunicazione moderne, sia dall'estendersi del vigneto specializzato, che rappresenta peraltro una risorsa importantissima. Pur costituendo un elemento caratteristico del paesaggio locale, le dinamiche di espansione dei vigneti specializzati ma anche la diffusione della monocoltura cerealicola e dei seminativi hanno comportato - in pochi decenni - una sensibile semplificazione del livello di eterogeneità dell'ecomosaico agricolo (forte riduzione degli ambienti agricoli tradizionali e del pascolo, scomparsa delle dotazioni ecologiche - quali siepi, filari alberati e boschetti) oltre alla perdita di importanti emergenze geomorfologiche (soggette a rimodellamento e spianamento), quali calanchi, crete e biancane.</p> <p>Ulteriori criticità sono rappresentate da siti estrattivi e di lavorazione del materiale alluvionale e dal rimodellamento degli alvei e dei terrazzi ghiaiosi lungo il reticolo fluviale. Per il corso del fiume Ombrone e per gran parte del corso del fiume Orcia, significativa risulta la riduzione delle portate. Infine, nel quadro complessivo delle potenziali criticità, va preso in considerazione lo sviluppo del turismo termale, che pure costituendo una risorsa economica strategica per l'area, implica la possibilità di crescenti pressioni sulle capacità delle sorgenti, la riduzione delle loro portate, l'alterazione di importanti habitat ed ecosistemi geotermali e delle relazioni storiche e visuali tra l'insediamento termale antico e il contesto naturalistico circostante</p>	<p>In relazione alle criticità connesse al patrimonio territoriale si evidenzia come il progetto si configuri come elemento che tende a salvaguardare i valori descritti nella interpretazione di sintesi.</p> <p>Pur di fronte alla realizzazione di nuove volumetrie (ascrivibili a interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza aumento di volume) il rispetto della regola insediativa storica e la prossimità spaziale con il nucleo consolidato di Castiglion del Bosco, inducono a non ritenere l'ampliamento come elemento di criticità.</p> <p>Inoltre la previsione di architetture di qualità, impostate sul rispetto delle tipologie costruttive preesistenti e un disegno degli spazi esterni coerente con il paesaggio inducono a ritenere il progetto di ampliamento un intervento qualificante per il territorio.</p>

## 5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

### 4.2 criticità

In tutto il territorio dell'ambito

1. tutelare la struttura insediativa rarefatta di origine rurale le relazioni morfologiche, percettive e – ove possibile – funzionali fra paesaggio agrario e manufatti rurali, privilegiandone il riuso per attività connesse all'agricoltura;
2. favorire programmi mirati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio connettivo costituito dai percorsi storici, dai lungofiume e dalle ferrovie storiche, anche nell'ottica di una loro integrazione con una rete della mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito, con particolare riferimento:
  - alla via Francigena e alle sue deviazioni di crinale, connesse a un patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale;
  - alla piena valorizzazione della ferrovia Asciano-Monteantico, con le connesse stazioni, anche attraverso iniziative di mobilità dolce quali il progetto "treno natura", e comunque un progetto integrato tra enti locali e Regione che ne preveda il riuso come ferrovia e ciclovia, compresi gli interventi e le misure di sicurezza;
  - alle riviere fluviali dell'Orcia, dell'Ombrone e dei torrenti Formone e Paglia, con il connesso patrimonio di manufatti legati alla risorsa idrica;
3. per la conservazione dei valori naturalistici e paesistici dell'ambito e per contenere i rischi di una eccessiva omologazione e semplificazione culturale, sostenere, ove possibile anche attraverso adeguate misure finanziarie, il mantenimento di aree a pascolo, oliveti e vigneti terrazzati;
4. tutelare e valorizzare l'articolato sistema di Riserve Naturali Provinciali e di Siti Natura 2000, caratterizzato da aree di alto valore naturalistico e paesaggistico;
5. migliorare, ai fini della tutela del patrimonio forestale, la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento del valore ecologico delle matrici forestali della rete ecologica, nonché dei residuali boschi isolati, e alla tutela dagli incendi estivi, con particolare riferimento alle estese macchie mediterranee presenti nella Riserva Naturale di Ripa d'Orcia. In particolare, per il nodo primario forestale, mantenere e migliorare i livelli ecologici delle formazioni forestali e la conservazione degli importanti habitat forestali mesofili;
6. al fine di garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, caratteri identitari del paesaggio dell'ambito, è opportuno favorire forme di valorizzazione e sfruttamento sostenibile, predisponendo piani di gestione complessivi della risorsa termale, che tengano conto della loro vulnerabilità e finalizzati alla tutela e riqualificazione delle importanti valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti.

[omissis]

Nelle aree riferibili ai sistemi di Collina (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici)

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

### COERENZA CON IL PROGETTO

#### Premessa

In relazione agli indirizzi per le politiche viene effettuata una verifica di coerenza di larga massima poiché il livello al quale si riferiscono risulta difficilmente compatibile con il grado di approfondimento del progetto definitivo in esame.

In particolare si evidenzia la tutela del sistema insediativo rarefatto, prevedendo edificazioni che per caratteri costruttivi e per il rispetto della regola storica insediativa ben si inseriscono nel territorio.

Il processo di espansione urbanistica, pur frutto di un progetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva derivante dal recupero di volumetrie esistente, non si configura come episodio insediativo che stravolge la percezione del crinale.

Inoltre, come indicato nella scheda, nel progetto, l'interpretazione dei segni territoriali dei muri a secco, la loro attualizzazione, permette il recupero di sistemi di coltivazione tradizionale (muri a secco e terrazzi).

che circondano nuclei come Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.

12. promuovere il mantenimento delle colture tradizionali anche per la loro funzione protettiva sotto l'aspetto idrologico erosivo, anche recuperando e ripristinando a fini produttivi ambienti agrari e pastorali di interesse storico;

13. nel caso di ristrutturazioni agricole e fondiari privilegiare soluzioni che:

- preservino l'infrastruttura rurale storica (data dalla viabilità minore e dal relativo corredo vegetazionale) in termini di integrità e continuità;
- garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate) in grado di migliorare la qualità paesistica e i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale.

14. per i paesaggi delle Crete caratterizzati dalla prevalenza di seminativi e pascoli favorire:

- la conservazione delle colture a seminativo al fine di non alterare in maniera significativa i tratti identitari del paesaggio delle Crete;
- il mantenimento, ove possibile, di siepi, alberature, formazioni boschive e di vegetazione riparia che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;
- il mantenimento delle caratteristiche emergenze geomorfologiche e naturalistiche costituite dai calanchi, dalle crete e dalle biancane, rispetto alle quali non sono ritenute compatibili attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o trasformazione in altra destinazione.

15. nell'alta Val d'Orcia e nella Valle del Formone, anche al fine di contrastare la tendenza all'abbandono e la rinaturalizzazione degli ambienti rurali:

- sviluppare politiche che favoriscano il riutilizzo del patrimonio abitativo, l'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto;
  - individuare azioni atte a favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali e delle economie turistiche e produttive ad esse connesse;
  - promuovere azioni che valorizzino la struttura agraria a campi chiusi quale elemento identitario dell'ambito.
- favorire il mantenimento delle formazioni boschive storiche.

16. per i sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici) nelle aree coltivate, privilegiare, ove possibile anche attraverso adeguati sostegni economici, pratiche conservative dei suoli, quali l'interruzione delle pendenze più lunghe, la predisposizione di sistemazioni di versante, la massima copertura del suolo negli avvicendamenti, il mantenimento di appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.

17. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

La sezione 6 tratta gli obiettivi di qualità e connesse direttive per tutelare e riprodurre il patrimonio territoriale dell'ambito 17.

«Gli obiettivi di ambito sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto

il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante».

<b>6. OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE</b>	
<b>OBIETTIVI</b>	<b>COERENZA CON IL PROGETTO</b>
<p><b>Obiettivo 1</b> Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>Obiettivo 2</b> Obiettivo 2 Tutelare la struttura paesistica delle colline di Montalcino, caratterizzata da un sistema insediativo denso organizzato in forma radiale e dalla diffusione delle colture arboree, e favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate</p> <p>Direttive correlate 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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>2.1 - preservare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica e percettiva degli insediamenti storici che rappresentano emergenze visuali e i loro intorni agrari;</p> <p>2.2 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline di Montalcino favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;</p> <p>2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;</p> <p>2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicu-</p>	<p>Il progetto mantiene la struttura paesistica delle colline di Montalcino ed in particolare rispetta il sistema insediativo radiale</p> <p>3.1 Nell'ampliamento della struttura ricettiva, pur introducendo nuove volumetrie, si tende a garantire la leggibilità tra sistema insediativo e paesaggio agrario in quanto le nuove costruzioni si collocano in posizioni coerente rispetto la regola insediativa. Con le ultime previsioni di PRG, sulle quali si conforma il progetto oggetto della presente valutazione di coerenza, è stato stralciata la previsione che avrebbe prodotto la frammentazione insediativa, ubicando parte della funzione turistico-alberghiera distante dal nucleo insediativo principale.</p> <p>3.3 Pur non trattandosi di infrastrutture connesse alla produzione vitivinicola, le previsioni contenute nella variante non comportano soluzioni monumentali e fuori scala, ma perseguono un corretto inserimento nel contesto paesaggistico. Anche in funzione dei movimenti di terreno (sbancamenti e rinterrì) si evidenzia come l'area presente già un andamento adatto ad ospitare gli edifici di progetto senza la necessità di incidere eccessivamente sulla morfologia del terreno.</p>

<p>rare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;</p> <p>2.5 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con la leggibilità del sistema insediativo storico alterandone i valori;</p> <p>2.6 – mantenere le relazioni tra nuclei storici e coltivi di impronta tradizionale presenti nelle loro pertinenze paesistiche.</p>	
<p><b>Obiettivo 3</b> Favorire il mantenimento degli ambienti agropastorali e delle matrici forestali dell'alta Val d'Orcia e della Valle del Formone, che costituiscono eccellenza naturalistica e paesaggistica</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>Obiettivo 4</b> Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi.</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>Obiettivo 5</b> Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (fiumi Orcia e Ombrone torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale</p>	<p>Non attinente</p>
<p><b>Obiettivo 6</b> Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali,</p>	<p>Non attinente</p>

Montalcino (SI), 23 Novembre 2016

Il tecnico

**Arch. Tommaso Giannelli**