

SETTORE SERVIZI TECNICI

Servizio Assetto del Territorio e Trasporti
U.O. Assetto del Territorio

Piazza Duomo 9 - 53100 Siena

www.provincia.siena.it



Provincia di Siena

Prot. n. 9365

Reg. Int. AT n35 / 2017

Siena, 11/04 /2017

Al **Comune di Montalcino**
Sede

Oggetto: **Trasmissione verbale della Commissione provinciale BSA del 28.03.2017 relativa alla proposta di trasformazione in aree di pertinenza BSA in loc. Castiglion del Bosco**

Con la presente si trasmette il verbale della Commissione in oggetto, riferito a:

- Progetto di ampliamento di struttura alberghiera parte di insediamento turistico ricettivo esistente in loc. Castiglion del Bosco nel comune di Montalcino

La P.O.
Arch. Adele Semeraro



Prot. n. **191823**
Reg int. AT **263**

Siena,

12 DIC. 2014

Al **COMUNE DI MONTALCINO**

Piazza Cavour, 13
53024 - Montalcino (SI)

Al **Sindaco**

Al **Responsabile del Servizio Urbanistica**

OGGETTO: Comune di Montalcino – Proposta di trasformazione all'interno dell' area di pertinenza del Bene Storico Architettonico: Castiglione del Bosco e normativa di gestione degli interventi ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei beni storico architettonici nel territorio comunale – Valutazione ai sensi dell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.
PARERE COMMISSIONE.

PREMESSO che il **Montalcino** con nota prot. 14890 del 18 Novembre 2014 (acquisita al prot. 179157 del 19 Novembre 2014 di questa Amministrazione) ha richiesto i pareri di competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 13.14 della Disciplina del PTCP vigente in riferimento ai seguenti atti:

- Variante al PRG vigente relativa alla sottozona C4C ricettiva alberghiera in Loc. Castiglione del Bosco adottata con D.C.C. n°58 del 17.10.2014 (ricadente all'interno dell'area di pertinenza del BSA denominato "Castiglione del Bosco")
- Variante al PRG vigente relativa ad adeguamenti al PTCP-2013 e PS- 2012 ed a disciplina e previsioni di varie zone del territorio comunale adottata con D.C.C. n° 59 del 27.10.2014 (per l'analisi della norma generale di gestione degli interventi ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA)

facendo riferimento ai relativi elaborati già inoltrati a seguito dell'adozione a questa amministrazione e acquisiti agli prott 170987 del 04.11.2014 e 170809 del 04.11.2014.

VISTO che con nota prot. 183185 del 26 Novembre 2014 questa Amministrazione ha convocato, per il giorno 3 Dicembre 2014, la commissione, nominata con Disposizione Dirigenziale n 948 del 26.06.12, per la valutazione degli interventi di trasformazione ricadenti in aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici, disciplinati dall'art. 13.14 del PTC;

VISTA la Deliberazione della Giunta Provinciale n 95 del 17/04/2012 avente come oggetto "Modalità di attuazione dell'art. 13.14 della Disciplina del PTCP."Pertinenze dei Beni Storico-Architettonici" con la quale si esplicita la procedura di cui al comma 5 e 6 del suddetto articolo;

Quanto sopra premesso, si comunica, a seguire, il parere espresso dalla Commissione con riferimento agli interventi oggetto di valutazione:



Provincia di Siena

Comune di Montalcino

1) Variante al PRG vigente relativa alla sottozona C4C ricettiva alberghiera in Loc. Castiglione del Bosco adottata con D.C.C. n°58 del 17.10.2014 (ricadente all'interno dell'area di pertinenza del BSA denominato "Castiglione del Bosco"):

[...]

La commissione quanto sopra premesso e considerato, valutata la documentazione inoltrata e illustrata dal progettista e ritenuta la stessa idonea alla valutazione,

- viste le caratteristiche dell'area di pertinenza (territorio aperto), la tipologia di intervento proposta (nuovi volumi con destinazione turistico ricettiva aggiuntivi alla funzione esistente) e la localizzazione dei nuovi volumi, che proseguono con le medesime regole insediative del filamento lungo strada esistente
- e comunque ai margini dell'area di pertinenza,
- considerata la notevole distanza tra l'area interessata dalle trasformazioni e il B.S.A., con il quale tra l'altro non è rilevabile un asse di visualità diretto, la morfologia dei luoghi e quindi l'impatto marginale che i nuovi volumi potranno avere sulle visuali da e verso il bene generatore,

ritiene gli interventi proposti compatibili con i disposti dell'art. 13.14 del PTCP in quanto non incidono nei rapporti storicamente consolidati tra il bene e il suo intorno. Segnala inoltre l'opportunità di rivedere la possibilità, così come indicata nelle NTA, di realizzare "anche più piscine" nello stesso ambito di trasformazione al fine di mantenere l'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito.

Si rimanda al Comune, al momento della presentazione del progetto definitivo dell'opera, tramite la comparazione di almeno tre soluzioni, l'accertamento e il recepimento delle ulteriori condizioni espresse all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP, compresa la valutazione delle soluzioni ingresso/uscita alle superfici interrate, affinché non rechino danno al rapporto consolidato storicamente tra pertinenze e bene e dei criteri per le sistemazioni ambientali

Comune di Montalcino

- **Variante al PRG vigente relativa ad adeguamenti al PTCP-2013 e PS- 2012 ed a disciplina e previsioni di varie zone del territorio comunale** adottata con D.C.C. n° 59 del 27.10.2014 (per l'analisi della norma generale di gestione degli interventi ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA)

[...]

La commissione:

Quanto sopra premesso, valutato il documento inoltrato, con specifico riferimento a quanto di competenza (interventi ricadenti all'interno delle le aree di pertinenza dei B.S.A.), ritiene che le



Provincia di Siena

norme così come articolate non rispondano in modo adeguato ai principi espressi all'art. 13.14 del P.T.C.P., proponendo un generico rimando ai criteri declinati all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP senza ulteriori specifiche indicazioni e senza avere eseguito preventivamente gli approfondimenti richiesti dallo stesso articolo per superare i limiti di inedificabilità altrimenti indicati.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, si inviano

Distinti saluti

**Il Responsabile P.O.
Assetto del Territorio**
Arch. Claudia Neri



**Il Dirigente ad interim del Servizio
LL.PP. Difesa del Suolo / Assetto del Territorio**
Dott. Tommaso Stufano

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<postacert errore="nessuno" tipo="posta-certificata">
  - <intestazione>
    <mittente>asster.provsi@pec.consorzioterrecablate.it</mittente>
    <destinatari tipo="certificato">info@pec.comunedimontalcino.it</destinatari>
    <risposte>asster.provsi@pec.consorzioterrecablate.it</risposte>
    <oggetto>COMUNNE DI MONTALCINO - PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE
      ALL'INTERNO DELLE AREE DI PERTINENZA DEL BENE STORICO
      ARCHITETTONICO: CASTIGLION DEL BOSCO E NORMATIVA DI GESTIONE
      DEGLI INTERVENTI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE AREE DI PERTINENZA DI
      BSA - VALUTAZIONE [iride]672756[/iride] [prot]2014/191823[/prot]</oggetto>
  </intestazione>
  - <dati>
    <gestore-emittente>InfoCert S.p.A.</gestore-emittente>
    - <data zona="+0100">
      <giorno>12/12/2014</giorno>
      <ora>13:33:06</ora>
    </data>
    <identificativo>1100079563.630796684.1418387586675vliaspec03@legalmail.it</identificativo>
    <msgid><380-22014125121233081@pec.consorzioterrecablate.it></msgid>
    <ricevuta tipo="completa"/>
  </dati>
</postacert>
```



VERBALE DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI (art.13.14 – Disciplina P.T.C.P.)

VISTA la D.G.P. n° 95 del 17 Aprile 2012 avente per oggetto *Modalità di attuazione dell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P. vigente "Pertinenze dei Beni Storico – architettonici"* ;

VISTO il D.D.P. n°51 del 17 marzo 2015 di modifica della DGP n°95/2012 nella parte di composizione della Commissione rappresentata da n.3 membri, di cui il Presidente (Dirigente o la Posizione Organizzativa del Servizio Pianificazione Territoriale) e n.2 tecnici interni all'ente con esperienza e/o titolo di studio adeguati rispetto ai temi di valutazione delle trasformazioni del paesaggio;

VISTO il D.D.P. della Provincia di Siena n.36 del 28.03.2017 avente per oggetto "Indirizzi per l'estensione delle attività della Commissione B.S.A. per interventi e trasformazioni non sottoposte a Piano Attuativo ricadenti su Beni Storico Architettonici e/o loro aree di pertinenza paesistica";

Il giorno **28 marzo 2017** alle ore 15:00, presso la sede della Provincia, previa formale convocazione si è riunita la commissione nella composizione di seguito indicata:

Presidente della Commissione:

Arch. Adele Semeraro – P.O: delegata dal Dirigente ad interim dott. Giulio Nardi
Presidente

Maria Elena di Trolio – Architetto – LLPP e Assetto del Territorio

Membro n.1:

Claudio Torsellini – Architetto – Servizi LLPP e Assetto del Territorio

Membro n.2:

per la valutazione della documentazione relativa al caso:

progetto di ampliamento di struttura alberghiera, costituente parte di insediamento turistico-ricettivo (comprendente anche connessi impianto per il gioco del golf - omologato a 18 buche - e struttura extra-alberghiera - case vacanze) esistente in loc. Castiglion del Bosco sottoposto a procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA ex art.20 D.lgs.n.152/2006 e L.R.n.10/2010 con s.m. ubicato nel Comune di Montalcino-

PRESENTI:

il RUP Arch. Fausto De Andreis Responsabile UTC Servizio Edilizia privata Urbanistica Ambiente;

i progettisti arch. Tommaso Giannelli e Geom. Rondini Emilio dello Studio Associato Parisi in Montalcino(SI)

Descrizione del caso

Visti i documenti tecnici , pareri ed atti relativi alla procedura di assoggettabilità a V.I.A., pubblicati ai sensi dell'art.20 D.lgs.n.152/2006 con s.m. sul sito web istituzionale comunale al seguente link:

<http://www.comunedimontalcino.it/ut/verif.-assogg.ta-a-via-ampliamenti-struttura-ricettiva-castiglion-del-bosco.html>, tenuti aggiornati (fatta eccezioni della documentazione integrativa ricevuta a mezzo pec in data odierna) ed inoltrati dal Comune, ed anche la documentazione presentata dal Proponente in allegato a cor-



relata istanza al Comune di permesso di costruire relativa ai medesimi interventi edilizi, e specificatamente quella iniziale già sottoposta ad un primo parere della Commissione comunale per il paesaggio espresso in data 13/12/2016 (di rinvio, con richiesta di modifiche al progetto e documentazione integrativa), e quelli successivamente solo in parte integrati e sostituiti dal Proponente (su cui la Commissione paesaggio comunale si riesprimerà appena verrà completata la ricezione della documentazione richiesta), che sono tra l'altro oggetto di procedimento finalizzato a preventivo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs.n.42/2004 con s.m., previo acquisizione in questo caso di parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

Esaminati in particolare gli elaborati tecnici, integrati a mezzo pec in data odierna, che definiscono i rimboschimenti compensativi e le sistemazioni ambientali, l'impianto strutturale dell'ampliamento dell'insediamento alberghiero esistente, la progettazione architettonica dell'ampliamento degli insediamenti esistenti, degli annessi, dei resedi ed impianti di collegamento ed accesso;

Verificato che la Commissione comunale per il Paesaggio non si è ancora definitivamente espressa specificatamente secondo i criteri specifici del PTCP, anche ai sensi dell'art.105, paragrafo relativo a *Beni Storico-Architettonici (BSA) e relative Aree di pertinenza paesaggistica censiti e disciplinati dal PTCP-2013*, delle N.T.A. della specifica Variante al PRG relativa ad *adeguamenti a PTCP-2013 e PS-2012, ed a disciplina e previsioni di varie zone del territorio comunale* approvata con Delib.C.C.n. n. 57 in data 27.10.2015, ma tuttavia nel suddetto primo parere ha già espresso alcune perplessità sulle tipologie architettoniche degli edifici e richiesto modifiche al progetto, in linea con gli indirizzi di progettazione ed inserimento di nuovi edifici in ambito di particolare pregio paesistico del PTCP quali sono le Aree di pertinenza paesaggistica dei BSA come quello di Castiglion del Bosco;

Il Presidente della Commissione provinciale BSA ha introdotto la motivazione della seduta con la specifica del DDP n.36 del 28.03.2017 e letto il parere della commissione BSA del 03/12/2014, come risulta da nota prot.n.191823 AT263 in data 12/12/2014 dell'U.O. Assetto del territorio della Provincia di Siena, che si allega (**Allegato 1**), quale utile documentazione storica di continuità delle attività valutative delle commissione anche per l'assistenza tecnica da fornire al Comune.

I Commissari con il RUP comunale hanno esaminato e considerato le differenze e similitudini della proposta d'intervento con quanto contenuto nella previsione della specifica variante al PRG oggetto del parere espresso dalla Commissione provinciale BSA il 03/12/2014 sopra specificato, e successivamente approvata con Delib. C.C. n. 14 in data 29.04.2015.

I membri della Commissione hanno chiesto al RUP comunale e poi al Progettista di descrivere l'iter dei diversi procedimenti oggetto della variante al PRG e del progetto presentato in istanza derivante dall'approvazione della variante e dai pareri e contributo già espressi da enti ed istituzioni competenti in materia;

Il RUP comunale ha precisato che il progetto è da riferirsi alle specifiche previsioni della variante al PRG oggetto del parere della commissione BSA espresso in data 03/12/2014, come da nota prot.n.191823 AT263 in data 12/12/2014 dell'U.O. Assetto del territorio della Provincia di Siena, già sottoposta a procedimento di V.A.S. concluso con Determinazione n. 135 in data 27.04.2015 dell'Autorità competente comunale, approvata con Delib. C.C. n. 14 in data 29.04.2015, ed è attualmente sottoposto a procedimento di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art.20 D.lgs.n.152/2006 con s.m., ALLEGATO IV alla Parte II (Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano),

8. Altri progetti

a) villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 30 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m³ o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati;

...



t) *modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato III o all'allegato IV già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato III).*

e di art. 45 bis (Competenze dei comuni) comma 2 lettere e) - punto 1)- e g) della L.R.n.10/2010 con s.m., in quanto si è ritenuto che nel caso specifico vi fossero i necessari presupposti perché le modifiche o estensioni di progetti di cui ... all'allegato IV già autorizzati, realizzati ... possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente ..., con richiesta di specifico contributo alla Provincia di Siena con note comunali prot.n. 12754 del 02/09/2016, e relativo sollecito prot.n.3535 in data 13/03/2017, assunto al prot. provinciale con nn. 6338 rispettivamente del 13.03.2017 in relazione al parere già espresso dalla commissione BSA come da nota prot.n.191823 AT263 in data 12/12/2014 dell'U.O. Assetto del territorio della Provincia di Siena e dalle relative indicazioni al Comune per la valutazione del progetto definitivo, oltreché con i contenuti dell'Allegato V alla Parte II del D.lgs.n.152/2006 ed al PIT/PPR-2015 di seguito specificate;

Il Progettista ha illustrato le tre soluzioni proposte secondo quanto richiesto all'art.13.14 c.6 del PTCP e sostenuto con motivazioni la soluzione preferita giustificando le modifiche rispetto a quanto presentato nella commissione BSA precedente del 03/12/2014, in quella sede a solo scopo rappresentativo e non conformativo né definitivo al momento della valutazione della nuova previsione di ampliamento della struttura alberghiera proposta con la variante al PRG, allora ancora in corso di formazione, e poi successivamente approvata con Delib. C.C. n. 14 in data 29.04.2015, anche a seguito di Conferenza di Copianificazione ex art.25 L.R.n.65/2014 con s.m. conclusasi in data 05/03/2015 come da relativo Verbale che si allega al presente Verbale (**Allegato 2**);

Tra la documentazione del Progetto in argomento presentata ed esaminata si evidenziano i seguenti-studi specifici: elaborato con rimboschimento e delle porzioni areali soggette a sistemazioni ambientale dell'area oggetto d'intervento e del contesto insediativo ed ambientale in cui si inserisce (comprensivo del BSA generatore la pertinenza); elaborato di dettaglio con il censimento delle alberature presenti e quelle da eliminare per il nuovo ampliamento del complesso insediativo; approfondimento del nuovo impianto con le piantumazioni esistenti, i limiti areali delle destinazioni urbanistiche, degli ambiti (in particolare dell'Ambito b.2 interessato) e dei sub-ambiti (in particolare i sub. ambiti b.2.1 e b.2.2 direttamente interessati dagli interventi di ampliamento della struttura alberghiera), la viabilità di accesso, di collegamento, resedi, piazzali e spazi a verde, aree di parcheggio e fermata/sosta in genere; elaborato progettuale con prospetti, sezioni e planivolumetrico del complesso insediativo, serie delle tre soluzioni progettuali inserite nel contesto territoriale, fotoinserimenti, ortofoto e renderings del nuovo complesso rispetto al contesto territoriale, alla viabilità principale e provinciale, al Centro del s.u.p. di Montalcino.

La Commissione, analizzata la documentazione presentata, ha ritenuto la stessa idonea alla valutazione.

Illustrazione del caso

Il RUP comunale illustra e motiva nel dettaglio il percorso dei vari procedimenti di Variante al PRG sottoposta a VAS e Conferenza di Copianificazione ex art. 25 L.R.n.65/2014 con s.m. da cui è derivata l'istanza dell'intervento in oggetto, l'opportunità di uno specifico contributo della Provincia anche in corrispondenza di quanto già espresso dalla Commissione BSA come da nota prot.n.191823 AT263 in data 12/12/2014 dell'U.O. Assetto del territorio della Provincia di Siena sulla variante al PRG approvata con Delib. C.C. n. 14 in data 29.04.2015 per l'ampliamento del complesso alberghiero, ed in correlazione a quanto previsto da art.20 ed Allegato V (*Criteria per la Verifica di assoggettabilità di cui all'art.20*) alla parte II del D.lgs.n.152/2006 con s.m., e dal PIT/PPR approvato nel 2015 dalla Regione Toscana, quest'ultimo contenente specifiche discipline (anche relative all'Ambito dell'ANPIL Parco della Val d'Orcia - riconosciuto nel 2004 quale Sito UNESCO) e salvaguardie che hanno alcune attinenze e correlazioni con la disciplina del PTCP inerente la tutela dei BSA.

Il Progettista precisa gli elementi essenziali della proposta, introduce gli argomenti di novità della morfologia insediativa presentata al Comune rispetto a quella rappresentata nella Commissione BSA del 03/12/2014



come sopra precisato, delle modifiche apportate al progetto presentato per il rilascio di Autorizzazione paesaggistica e Permesso a costruire, ancora da riesaminare da parte della Commissione paesaggio comunale per l'ampliamento della struttura alberghiera del complesso insediativo, e la proposta di rimboschimento compensativo (conseguente alle trasformazioni del bosco sopravvenuto all'abbandono di terreni già coltivati come documentato nelle ortofoto relative all'anno 1954, secondo la disciplina della specifica Variante PRG citata) e di sistemazioni ambientali di mitigazione degli impatti pregressi connessi al relativo parcheggio esistente, secondo i criteri individuati nel corso di precedenti incontri tecnici dei Progettisti con le strutture di Comune e Provincia.

Fase interlocutoria

I Commissari chiedono al RUP comunale di precisare:

- la tempistica di questo iter rispetto alle attività della Commissione comunale del Paesaggio sugli interventi diretti (i.d.) in aree di pertinenza dei BSA in applicazione del PTCP secondo quanto indicato all'art.105 N.T.A. della Variante di adeguamento all'art.13.14 approvata dal Comune con Delib. C.C. n. 57 in data 27.10.2015;
- l'opportunità per la Commissione provinciale BSA di intervenire nella fase di rimodulazione del progetto a seguito del parere della Commissione comunale per il paesaggio;
- di precisare quale siano le perimetrazioni areali boscate non trasformabili, i limiti verso la strada imposti per l'edificazione da parte della Soprintendenza, l'entità degli scavi per la realizzazione del complesso, il valore dei renderings presentati dai progettisti durante la seduta, le corrispondenze concrete tra gli elementi da valutare e quelli che la commissione BSA ha ipotizzato potessero essere da valutare nel progetto definitivo, ovvero se esistono accessi interrati ...

a cui in estrema sintesi è stata data la seguente risposta:

- i termini per la conclusione del procedimento di Verifica assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 20 del D.lgs.n.152/2006 con s.m., tenendo conto dell'avvio del procedimento avvenuta in data 02/09/2016 con la pubblicazione della documentazione relativa al Progetto nel sito istituzionale del Comune e della richiesta con nota prot.n.12754 del 02/09/2016 dei contributi istruttori ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché della sospensione dei termini operata con nota prot.n.15175 in data 17/10/2016 di richiesta chiarimenti ed integrazioni, e del nuovo decorso dei termini dal ricevimento della nota pec in data 05/01/2017 ricevuta da questo Comune con prot.n.123 in data 05/01/2017, della documentazione integrativa richiesta, sarebbero attualmente già decorsi al 19/02/2017, a meno di non dover in questo caso come si presume diversamente considerare il decorso dei 45 gg. previsti dalla pec in data 27/03/2017 e documentazione allegata, ricevuta da questo Comune con prot.n.4360 in data 28/03/2017, con la documentazione integrativa richiesta corretta a seguito del parere reso con nota prot.2514 in data 16.02.2017 dall'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia - Servizio Intercomunale Vincolo idrogeologico in merito all'accertamento della presenza di aree boscate nel sub.ambito b2.1.
- in questo caso, la conclusione del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA è prescritta preliminarmente al rilascio di qualunque titolo abilitativo dell'attività edilizia per la realizzazione degli interventi previsti con il Progetto in oggetto. Tuttavia, in questo caso per i due suddetti procedimenti vi è stata la possibilità di procedere parallelamente, con l'opportunità di poter controllare e valutare la definizione ed i risultati progettuali anche nelle successive fasi di maggiore dettaglio;
- la Commissione Comunale per il paesaggio esaminerà il Progetto presentato per il rilascio del Permesso a costruire, ai sensi dell'art.105 N.T.A. della Variante di adeguamento all'art.13.14 approvata dal Comune con Delib. C.C. n. 57 in data 27.10.2015, che a seguito del parere di accertamento del Serv. Interc. Vinc. Idrogeol. Unione dei Comuni sopra citato necessita anche del proprio parere finalizzato (con il parere vincolante della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio) al preventivo rilascio di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.lgs.42/2004 con s.m., appena verrà ricevuta tutta la relativa documentazione integrativa a questi fini richiesta da questo Servizio, che al momento risulta incompleta.
- l'opportunità per la Commissione provinciale BSA di intervenire fornendo il contributo istruttorio richiesto da



parte del Comune nell'ambito del procedimento di Verifica assoggettabilità a V.I.A. risiede nell'entità considerevole degli interventi in progetto previsti con attuazione diretta (quindi senza necessità di preventiva approvazione di Piano Attuativo) all'interno di Area di pertinenza paesaggistica di BSA, censito e tutelato da PTCP e PS, che risulterà esplicito ed autorevole contributo senza dubbio utile anche per il parere definitivo che dovranno esprimere nell'ambito delle competenze sopra specificate sia la Commissione Comunale per il paesaggio e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio competente per territorio, nella fase successiva di definizione in dettaglio del progetto per il rilascio di autorizzazione paesaggistica e permesso a costruire indispensabili per la realizzazione degli interventi.

- nella specifica Variante al PRG-2015 per la Sottozona alberghiera C4 di Castiglion del Bosco suddetta l'ambito b2 è suddiviso in tre sotto-ambiti, il sub-ambito b21 a concentrazione volumetrica, ove devono essere concentrati gli interventi relativi all'ampliamento della Struttura alberghiera esistente, il sub-ambito b2.2 definito di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, in cui sono inoltre ammessi solo interventi pertinenti (piscine, servizi all'utenza e volumi tecnici), ed il sub-ambito b2.3 definito inedificabile, costituito dal bosco storicamente e da molto tempo preesistente, che non è soggetta ad alcun tipo di trasformazione od alterazione;

- i limiti verso la strada posti per l'edificazione sono unicamente quelli previsti dal D.lgs. n.285/1992 Codice della Strada, e relativo Regolamento di attuazione D.P.R.n.495/1992 con s.m. attualmente vigenti, che in questo caso specifico trattandosi di Strada Provinciale n.103 di Castiglion del Bosco, classificata in Categoria F - strade locali, ed essendo l'area in argomento certamente da considerare trasformabile, ai sensi dell'art.26 comma 3 e 4, non viene prescritta alcuna distanza degli edifici dalla strada, mentre è prescritta la distanza di ml. 3 *nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade.* Attualmente il Progetto prevede una distanza dei nuovi edifici dal confine stradale compresa tra i 5 ed i 10 ml. Tuttavia è da considerare che già con la specifica Variante al PRG relativa alla Zona alberghiera C4 di Castiglion del Bosco è stato previsto un nuovo tratto della strada provinciale in variante a quella attualmente esistente, di cui esiste una progettazione in stato avanzato, che si prevede verrà realizzato a breve-medio termine, che comporterà un incremento consistente della distanza dalla Strada Provinciale n.103. sia degli edifici della Struttura alberghiera attualmente esistenti che di quelli previsti in ampliamento con il progetto in argomento.

- l'entità degli scavi previsti in Progetto per la realizzazione dell'ampliamento della Struttura alberghiera attualmente esistente è di circa mc. 7.855 m3 di terre e rocce, delle quali circa 611 m3 di terreno saranno riutilizzate in cantiere per opere di reinterro, mentre i rimanenti 7.243 m3 circa saranno smaltiti presso siti autorizzati o gestiti come sottoprodotto tramite dichiarazione all'ARPAT. Anche per questo aspetto con il parere reso con nota dell'ARPAT depositata in atti, con alcune condizioni (massimo recupero dei materiali di scavo prodotti, minimizzando quelli da conferire come rifiuto per recupero o smaltimento ad impianti autorizzati esterni), non si è ritenuto necessario assoggettare il progetto presentato alla procedura di valutazione ai sensi dell'art. 52 della LR 10/10;

- il progetto soggetto a Verifica di assoggettabilità a VIA è corredato di renderings e fotoinserimenti, di cui ai seguenti elaborati inizialmente presentati e successivamente integrati:

• **ALLEGATO 03 - ANALISI PAESISTICO PERCETTIVE**

(Analisi Paesistico Percettive e valutazione degli effetti della variante al PRG sulla pertinenza del bene storico-architettonico del territorio aperto "Castiglione del Bosco" ai sensi dell'art 13.14 della disciplina del PTCP-2013)

• **ALLEGATO 12 – RENDERINGS E FOTOINSERIMENTI** [a firma Arch. Tommaso Giannelli in data 23/11/2016];

Tuttavia, con il parere iniziale espresso dalla Commissione Paesaggio comunale, sono stati richiesti renderings/fotoinserimenti più dettagliati degli interventi previsti con il Progetto architettonico allegato all'istanza di permesso a costruire, che risultano essere stati redatti nella forma vista nel corso dell'odierna seduta, che tuttavia - nonostante le informali segnalazioni di questo Servizio - non risultano ancora ufficialmente ricevuti dal Comune ad integrazione della relativa pratica edilizia. Il valore di questi renderings, ufficiosamente agli



atti di questo Servizio e di codesta Struttura della Provincia, è di ulteriori elaborazioni e rappresentazioni del progetto, nella forma dello stato più aggiornato del Progetto architettonico definitivo, che la Commissione paesaggio comunale non ha ancora potuto esaminare.

- allo stato attuale, il Progetto di ampliamento della Struttura alberghiera non prevede parcheggi interrati, e pertanto non sono previsti accessi esterni meccanizzati ai piani interrati. Nei piani seminterrati ed interrati sono previsti locali di unità ricettive e relativi servizi accessori e pertinenze, direttamente accessibili dall'esterno, o tramite scale interne alle suite di collegamento con questi locali accessori/pertinenziali.

I Commissari chiedono ai progettisti di precisare:

i punti di vista e le visuali panoramiche da e verso il BSA e la pertinenza ed in particolare le aree boscate; le motivazioni delle sistemazioni ambientali e dei rimboschimenti;

le sistemazioni ambientali delle aree non edificate del complesso insediativo, le tipologie della pavimentazione di resedi, delle aie, dell'area attorno alla piscina, dei passaggi e delle risalite pedonali; i tipi di specie di prato, siepi e cespugli previsti dal progetto e di quelli rappresentati nei renderings, la motivazione della progettazione del corpo denominato "colombaia" presente ancora come elemento caratterizzante il borghetto in ampliamento del complesso insediativo esistente, dall'apparente possibile impatto visivo e percettivo, in termini di possibili interferenze con la indispensabile chiara leggibilità delle origini e della stratificazione storica delle varie parti che compongono l'aggregato del BSA di Castiglion del Bosco;

le ragioni della tipologia delle aperture ad arco con sovrastante tettoia a tegole;

ed i tecnici progettisti danno puntuale riscontro a quanto richiesto, illustrando anche questi aspetti e particolari del Progetto e del suo inserimento nel contesto territoriale circostante.

A conclusione della fase interlocutoria la seduta prosegue alla presenza dei tecnici provinciali e del RUP.

Conclusioni

La Commissione, dopo ampia discussione, stante il pregio paesistico ed ambientale dell'area di pertinenza e del contesto in cui si inserisce l'intervento, considerati i caratteri tradizionali tipici del paesaggio rurale senese, l'opportunità che l'intervento costituisca un progetto di paesaggio oltretutto un'opportunità di investimento e promozione turistica del territorio;

tenuto conto di quanto già espresso dalla commissione BSA in data 03/12/2014, come da nota prot.n.191823 AT263 in data 12/12/2014 dell'U.O. Assetto del territorio della Provincia di Siena, e dalla Conferenza di Copianificazione ex art.25 L.R.n.65/2014 con s.m. conclusasi in data 05/03/2015 come da relativo Verbale, che si allegano, in merito alla variante al PRG successivamente approvata con Delib. C.C. n. 14 in data 29.04.2015, per la previsione di nuovo ampliamento della Struttura alberghiera esistente in loc. Castiglion del Bosco, e delle indicazioni ivi contenute e recepite dal Comune per la valutazione del progetto definitivo, da valutare anche sotto il profilo della coerenza con i criteri del PTCP per gli interventi previsti in Aree di pertinenza paesaggistica di BSA;

visti ed esaminati gli elaborati di progetto sottoposto a procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA inizialmente presentati, quelli successivi sostitutivi od integrativi dello stesso Progetto, e quelli relativi al Progetto già presentato in allegato all'istanza di Permesso di costruire, di cui alcuni sono in corso di modifica ed integrazione, a seguito di parere e contributi degli enti ed istituti competenti nel relativo procedimento;

considerando che l'ubicazione dell'intervento è la medesima di quella esaminata il 03/12/2014 dalla precedente Commissione provinciale BSA, e che pertanto restano inalterati i rapporti reciproci tra il BSA, la pertinenza e la localizzazione dell'ampliamento o in progetto del complesso alberghiero esistente;

visto che la morfologia insediativa presentata si differenzia in parte da quella rappresentata nell'occasione della prima commissione BSA, in data 03/12/2014, a mero titolo di rappresentazione di possibili soluzioni nella localizzazione individuata ma non conformativa stante la fase di avvenuta adozione degli atti nel procedimento di formazione allora in corso e da concludere, ovvero non costituente definizione planivolume-



trica prescrittiva, e che tali variazioni si sono rese necessarie (se non indispensabili) anche per ottemperare a tutte le prescrizioni impartite nell'ambito della Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R.n.65/2014 con s.m.(in particolare quelle di concentrare gli interventi edilizi nel sub.ambito b2.1 definito a *concentrazione volumetrica*), che sono state oggetto di specifiche modifiche di recepimento alla disciplina della Variante al PRG inizialmente proposta;

considerando che il nuovo ampliamento della struttura alberghiera esistente non influisce sui punti di vista e le visuali panoramiche di eccellenza già fruibili e presenta simile accesso e fruizione a quello dell'insediamento già previsto dalla Variante PRG;

visto che i limiti imposti dall'intrasformabilità (assoluta per l'ambito b2.3 del bosco storico, e relativa - limitata ad interventi pertinenziali collettivi- per il sub-ambito b2.2) dei due sub-ambiti boscati contigui al sedime insediabile ed il limite edificatorio della porzione di area lungo la strada provinciale hanno influito sul posizionamento della volumetria all'interno dell'ambito b2 già precedentemente esaminato dalla commissione BSA in fase di formazione della Variante al PRG citata, senza incidere particolarmente sui rapporti percettivi del nuovo ampliamento del complesso alberghiero esistente con il BSA, con l'area di pertinenza e con il contesto rurale circostante più ampio, costituito da prevalenti e consistenti aree boscate e dai coltivi in ambito contiguo con il BSA;

Ritenuto che l'elemento più sopraelevato dell'edificio più alto del complesso in ampliamento, denominato "Colombaia" nelle tavole di progetto, per alcuni evidenti aspetti ed analogie assimilabile ad un torri-no/colombaio caratteristico di tipologie ed architetture peculiari di altri contesti territoriali, con il relativo edificio, possano costituire causa di significativa alterazione della indispensabile leggibilità delle origini, della stratificazione storica, della valenza e "gerarchia" storico-architettonica e paesaggistica, delle varie parti dell'aggregato relativo al BSA di Castiglion del Bosco, in questo condividendo alcune perplessità già manifestate dalla Commissione comunale per il paesaggio nel parere di rinvio espresso in data 13/12/2006 sul Progetto allegato all'istanza di permesso a costruire;

si esprime favorevolmente a condizione che:

- con riferimento all'elemento più sopraelevato dell'edificio più alto del complesso in ampliamento, denominato "Colombaia" nelle tavole di progetto, per alcuni evidenti aspetti ed analogie assimilabile ad un torri-no/colombaio caratteristico di tipologie ed architetture peculiari di altri contesti territoriali, vengano adottati tutti i possibili accorgimenti progettuali, fino alla possibile eliminazione, al fine di evitare che esso ed il relativo edificio possano costituire causa di alterazione dell'indispensabile leggibilità delle origini, della stratificazione storica, della valenza e "gerarchia" storico-architettonica e paesaggistica, delle varie parti dell'aggregato relativo al BSA di Castiglion del Bosco;

-siano ulteriormente ridotti i muri di separazione e di confine tra le camere/suite, già esistenti negli elaborati architettonici del Progetto in oggetto, ed ancora presenti anche nelle modifiche apportate al progetto presentato in Comune per il rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia;

-siano ridotti al minimo indispensabile alla realizzazione dei nuovi edifici, dei collegamenti e spazi di collegamento, ed ai prescritti recupero/ricostituzione dei muri di terrazzamento del terreno preesistenti, il taglio e l'estirpazione degli arbusti ed alberi attualmente presenti;

-siano eliminati tutti quegli elementi di artificiale e decontestualizzata cesura e frazionamento delle pertinenze, come siepi geometricamente disposte/configurate, muretti e recinzioni con esclusiva funzione divisoria delle pertinenze esclusive delle camere/suite, allo scopo di lasciare per quanto possibile continuità tra gli spazi di arredo degli insediamenti e le aree boscate e rurali in cui si inserisce il complesso secondo i canoni della storia e tradizione insediativa locale;

-siano ridotte le pavimentazioni impermeabili al minimo strettamente necessario agli edifici ricettivi, relativi impianti e servizi,

-si escludano arredi e sistemazioni di tipo urbano, in stile vernacolare e/o internazionale, in quanto sarebbe-



ro completamente decontestualizzati nell'ambito rurale interessato dagli interventi in progetto.

Condividendo la progettazione dei rimboschimenti si indicano per le sistemazioni ambientali del complesso insediativo e del parcheggio già esistente l'utilizzo di essenze prative, cespugli ed alberature autoctone, di pavimentazioni permeabili per le aie, i resedi, i passaggi pedonali.

Stante le particolari condizioni del procedimento di assoggettabilità a VIA e della richiesta di contributo fatta a questo Servizio, si precisa che le indicazioni espresse da questa Commissione provinciale, di concerto con il Comune interessato, sono da intendersi quali raccomandazioni utili a rispondere al principio ed obiettivo di compatibilità con gli indirizzi e valutazioni promosse e divulgate dal PTCP in coerenza al PITPPR, pertanto si intendono da recepire secondo i criteri sopra indicati, con idonee ed adeguate modifiche al progetto definitivo, e dovranno essere proposte alla Commissione comunale per il Paesaggio che potrà chiedere ulteriori approfondimenti ed integrazioni essendo l'istituto titolato ad esprimersi in materia.

La riunione si conclude alle ore 18,00

Siena, 28 marzo 2017

Arch. Adele Semeraro (Presidente)

Arch. Maria Elena di Trolio

Arch. Claudio Torsellini



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Montalcino - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di nuova convocazione di cui al prot. reg. n. 51598 del 02/03/2015 relativo alla variante al PRG relativa alla sottozona C4c ricettiva-alberghiera in loc. Castiglion del Bosco, adottata con Del. CC n. 58 del 27/10/2014.

Verbale della riunione

Il giorno 05/03/2015, nei locali della DG Presidenza della Regione Toscana, Piazza del Duomo, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Montalcino e della Regione Toscana e, collegata in videoconferenza, l'Amministrazione provinciale di Siena, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la **Regione Toscana** è presente **Anna Marson**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 201 del 15/12/2014 dal Presidente della Regione;

Per la **Provincia di Siena**, è presente **Valeria Agnelli** Consigliera delegata dal Presidente della Provincia con nota del 04/03/2015;

Per il Comune di **Montalcino** è presente il sig. **Alessandro Nafi**, vicesindaco, delegato dal Sindaco **Silvio Franceschelli**, con nota del 03/03/2015;

La Presidente, Assessore Anna Marson, apre i lavori, ricordando che :

- la previsione di cui alla Variante in oggetto era già stata esaminata nella conferenza di copianificazione tenutasi in data 30/01/2015;
- che la medesima conferenza aveva ritenuto necessario, in considerazione della delicatezza del contesto territoriale e paesaggistico in cui si inserisce l'intervento, sospendere le sue valutazioni al fine di acquisire ulteriore documentazione in riferimento allo stato dei luoghi per poter valutare anche la presenza di sistemazioni storiche idraulico agrarie ed un loro possibile recupero;
- che la conferenza si era riconvocata per il 17/02/2015 alle ore 16;
- che la Provincia di Siena, in data 11/02/2015, ha chiesto il rinvio della suddetta conferenza e che pertanto la medesima è stata spostata al 05/03/2015 alle ore 14.

Il vice Sindaco del Comune di Montalcino illustra brevemente i contenuti della documentazione integrativa richiesta dalla precedente conferenza, anticipata in data odierna tramite PEC e costituita da una "Relazione di Inquadramento dell'ambito B2 e di descrizione della norma di dettaglio", dall'estratto dell'art. 60 delle NTA del PRG variato, dall'elaborato 03 normativa e dall'elaborato "07 bis" della variante al PRG, che si allegano al presente verbale.

Conclusioni

Preso atto che la proposta di variante contiene degli aspetti migliorativi laddove accorpa le previsioni vigenti nell'area già oggetto di previsione più prossima al Borgo (B2), considerate le integrazioni presentate, la Conferenza ritiene che l'intervento verifica quanto richiesto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014 alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova edificazione previsti nel sub ambito a concentrazione volumetrica b2.1, siano ubicati a monte dei due terrazzamenti indicati nella tavola 7 bis e denominati residui di muri a secco, ad eccezione delle piscine, dei vani tecnici e ambienti di servizio per l'utenza alle stesse correlati che possono essere ubicati anche a valle dei suddetti terrazzamenti;
- Il comma 1 del punto b2.1 "sub ambito a concentrazione volumetrica" dell'art. 60 della normativa di piano, sia così sostituito: *"L'area ricompresa nel sub ambito b2.1 è parte di un contesto più ampio che si caratterizza per essere stato interessato da sistemazioni agrarie in forma di ciglioni e terrazzamenti con muri a secco. Di tali strutture, abbandonate ormai dalla fine della mezzadria, rimangono oggi alcuni tratti di muro in pietra, evidenziati graficamente nella tavola 7 bis della specifica variante al PRG approvata con Delibera CC., n..... che devono essere oggetto di interventi di recupero e valorizzazione da realizzare contestualmente agli interventi di cui appresso previa sottoscrizione di un atto di obbligo con l'Amministrazione comunale avente ad oggetto il recupero dell'area evidenziata graficamente nella sopra richiamata tavola 7 bis."*

La Presidente Assessore

Anna Marson



Il legale rappresentante della Provincia di Siena

Valeria Agnelli

Il legale rappresentante del Comune di Montalcino

Alessandro Nafi

