

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

**EL. 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**



**PROPONENTE: CASTIGLION DEL  
BOSCO HOTEL S.r.l.**  
sede legale: Montalcino (SI), Loc.  
Castiglion del Bosco

Montalcino (SI), 04 Luglio 2016

Il tecnico

**Arch. Tommaso Giannelli**

## **INDICE**

### **1\_PREMESSA**

#### **1.1 Riferimenti normativi**

#### **1.2 Metodologia e motivi della verifica di assoggettabilità a V.I.A. e dello studio preliminare ambientale**

#### **1.3 Elenco degli enti coinvolti**

#### **1.4 Elenco elaborati**

### **2\_ANALISI BACINO D'UTENZA**

### **3\_VALUTAZIONE INIZIALE**

#### **3.1. Evoluzione storica di Castiglion del Bosco**

#### **3.2. Quadro normativo di dettaglio**

#### **3.3. Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera**

### **4\_QUADRO PROGRAMMATICO**

#### **4.1. Vincoli ambientali**

#### **4.2. Piani urbanistici vigenti**

### **5\_QUADRO AMBIENTALE**

#### **5.1 Inquadramento territoriale e geomorfologico**

#### **5.2 Atmosfera**

#### **5.3 Rumore**

#### **5.4 Acqua**

#### **5.5 Paesaggio**

#### **5.6 Viabilità**

#### **5.7 Assetto economico e sociale**

#### **5.8 Suolo**

#### **5.9 Rifiuti**

### **6\_ESAME DELLE OPZIONI**

### **7\_RIDUZIONE DELLE NEGATIVITÀ**

#### **7.1. AZIONI DI MITIGAZIONE**

##### **7.1.1 Criteri generali**

##### **7.1.2 Atmosfera**

##### **7.1.3 Ambiente idrico**

##### **7.1.4 Vegetazione, flora e fauna**

##### **7.1.5 Paesaggio**

## 8\_AZIONI DI COMPENSAZIONE

### 8.1 Recupero ambientale

## 9\_CONCLUSIONI

### ALLEGATI

- ALLEGATO 01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO
- ALLEGATO 01a - ZONIZZAZIONE PRG
- ALLEGATO 01b - ZONA C4 - ZONA ALBERGHIERA DI CASTIGLION DEL BOSCO
- ALLEGATO 01c - ZONA F10 - PARCO GOLF
- ALLEGATO 02 - TRASFORMAZIONE DEL PAESAGGIO (foto aeree storiche 1978-2013)
- 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 04 - SOTTOZONA "b2" CASTIGLION DEL BOSCO
- ALLEGATO 05 – QUADRO CONOSCITIVO SUOLO, SOTTOSUOLO ED ACQUA

Costituiscono parte integrante del presente studio preliminare ambientale l' EL 02 PROGETTO ARCHITETTONICO DEFINITIVO con i seguenti documenti tecnici:

- Tav. 01 Relazione Tecnica – estratti di mappa catastale, ortofoto, corografia, P.R.G. e visure catastali
- Tav. 02 Documentazione fotografica con schema dei punti di ripresa
- Tav. 03 Stato Attuale – Inquadramento urbanistico e cartografia di riferimento – scala: varie
- Tav. 04 Stato Attuale – Planimetria - scala 1/200 – orografia
- Tav. 05 Stato Attuale – Sezioni ambientali - scala 1/200
- Tav. 06 Stato di Progetto – Planimetria Generale - scala 1/200
- Tav. 07 Stato di Progetto – Pianta Livello +01 scala 1/100
- Tav. 08 Stato di Progetto – Pianta Livello +00 scala 1/100
- Tav. 09 Stato di Progetto – Pianta Livello – 01 - scala 1/100
- Tav. 10 Stato di Progetto – Pianta Livello – 02 - scala 1/100
- Tav. 11 Stato di Progetto – Sezioni AA e BB- scala 1/100
- Tav. 12 Stato di Progetto – Sezioni CC e DD - scala 1/100
- Tav. 13 Stato di Progetto – Sezioni EE ed FF- scala 1/100
- Tav. 14 Stato di Progetto – Sezione GG e Prospetti - scala 1/100
- Tav. 15 Stato di Progetto – Prospetti - scala 1/100
- Tav. 16 Stato di Progetto – Piscina e locali tecnici - scala 1/100
- Tav. 17 Verifica parametri urbanistici – Volume e Sul – scala: varie
- Tav. 18 Verifica superficie Permeabile e superficie Parcheggi – scala: varie
- Tav. 19 Individuazione scavi e riporti di terreno - Planimetria e Sezioni scala 1/200
- Tav. 20 Schema planimetrico smaltimento acque reflue – scala 1/200

- Tav. 21\_Schema per il superamento delle barriere architettoniche – L. 13/89 – scala 1/200 – 1/100
- Tav. 22\_Elaborato tecnico della copertura – Relazione tecnica e schema grafico scala 1/200
- Tav. 23\_Elaborato distanza dalla Provinciale e Progetto di ri-assetto sede stradale con elementi per la sicurezza e la moderazione del traffico – scala: varie
- All.1 Relazione Geologica
- All. 2 Tavola Geologica
- Tav. IM-01\_Stato di progetto - Impianto meccanico livello -2
- Tav. IM-02\_Stato di progetto - Impianto meccanico livello -1
- Tav. IM-03\_Stato di progetto - Impianto meccanico livello 0 e +1
- Tav. IM-04 Stato di progetto - Schema funzionale impianti
- Tav. IE-01 Stato di progetto – Impianto elettrico livello -2
- Tav. IE-02 Stato di progetto – Impianto elettrico livello -1
- Tav. IE-03 Stato di Progetto - Impianto elettrico livello 0 e +1
- Modulo DOMANDA UNICA S.U.A.P.
- Modulo RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- Modulo RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO
- Modulo RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- Copia documenti d'identità
- Ricevuta pagamento Diritti di Segreteria Comune
- Ricevuta pagamento Procedimento Suap
- Ricevuta pagamento Oneri per Autorizzazione Vincolo Idrogeologico
- N. 2 marche da bollo da € 16,00
- Accettazione dell'incarico dei soggetti coinvolti

## 1\_PREMESSA

### 1.1 Riferimenti normativi

La Regione Toscana ha inizialmente regolato le procedure di valutazione con la L.R. 18.4.1995, n. 68 entrata in vigore il 13.5.1995 e divenuta operativa, limitatamente alle categorie di opere di cui all'allegato 3. Tale norma è rimasta efficace fino al 28.5.1999, quando è divenuta operativa, per le procedure di competenza regionale, la L.R. 3.11.1998, n. 79, che ha regolato la materia fino al 12.2.2009. Dal 13.2.2009 al 17.2.2010 la materia è stata disciplinata dall'applicazione diretta del D. Lgs. 152/2006 e dalla L.R. 79/98 per le parti compatibili (si veda la DGR 87/2009).

Dal 18.2.2010 è in vigore la L.R. 10/2010 e successive modifiche, che disciplina le procedure di valutazione di competenza della Regione, dei Comuni e degli Enti Parco regionali. All'interno delle procedure di valutazione così come definite dal complesso della legislazione comunitaria, nazionale e regionale, oltre alla V.I.A. vera e propria, sono presenti anche:

- definizione dei contenuti dello studio di impatto ambientale (*scoping*): è una procedura facoltativa che ha lo scopo di definire la documentazione che il proponente dovrà presentare per la successiva procedura di V.I.A.;
- verifica di assoggettabilità (*screening*): è una procedura che serve ad accertare se un determinato progetto debba o meno essere sottoposto alla procedura di V.I.A.

Le procedure di verifica di assoggettabilità, definizione dei contenuti dello studio di impatto ambientale e di valutazione di impatto ambientale nel loro complesso sono denominate "procedure di VIA".

La procedura cosiddetta di "pre-verifica" (*pre-screening*): è una procedura che serve ad accertare se un determinato progetto debba essere o meno sottoposto a verifica.

Nell'ambito delle procedure di valutazione di competenza statale (il procedimento è condotto dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali) la Regione partecipa con un proprio parere.

Per i progetti localizzati anche sul territorio di altre Regioni si svolgono procedure di VIA interregionali. Inoltre la Regione Toscana può essere chiamata ad esprimere il proprio parere ad una Regione confinante se un progetto, ivi localizzato, può avere impatti sul territorio toscano.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi:

#### Norme comunitarie:

Direttiva 2011/92/UE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati (Direttiva VIA): è la direttiva di riferimento in materia di V.I.A.

Direttiva 2014/52/UE che modifica la Direttiva 2011/92/UE;

Direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS). La normativa europea è reperibile all'indirizzo: <http://eur-lex.europa.eu>

#### Norme nazionali:

- D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152: Norme in materia ambientale. La parte seconda riguarda la VIA.
- D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163: Codice dei contratti pubblici. Il Titolo III, Capo IV e l'Alf. XXI riguardano anche la VIA delle infrastrutture strategiche e degli insediamenti produttivi.
- L. 241/1990: Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.
- D.M. Ministero Ambiente 30.3.2015, in materia di verifica di assoggettabilità a VIA.

#### Norme regionali:

- L.R. 12 febbraio 2010, n. 10: Norme in materia di VAS, di VIA e di autorizzazioni ambientali.
- L.R. 23 luglio 2009, n. 40: Legge di semplificazione e riordino normativo 2009 (disciplina anche l'accesso agli atti e le conferenze di servizi).
- D.G.R.726/2011: provvedimenti organizzativi in merito all'accesso ed alla conoscenza dei documenti amministrativi della Regione Toscana.
- D.G.R. 160/2015; D.G.R. 283/2015; D.G.R. 1175/2015 (deliberazioni attuative della L.R. 10/2010).

### **1.2 Metodologia e motivi della verifica di assoggettabilità a V.I.A. e dello studio preliminare ambientale**

#### Metodologia

La Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) è la procedura che descrive e valuta preventivamente l'impatto ambientale di opere e progetti nel rispetto degli obiettivi di protezione della salute umana, di miglioramento della qualità della vita, di mantenimento della specie e conservazione della capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale della vita, di sicurezza del territorio.

La V.I.A. è un processo che ha l'obiettivo di assicurare che siano considerati in modo adeguato gli impatti significativi sull'ambiente, prevedibili come conseguenza dell'attuazione dei progetti stessi, e che siano adottate le idonee misure di mitigazione per tali impatti.

È uno strumento che ha lo scopo di coniugare le ragioni dello sviluppo e dell'economia, con la salvaguardia ed il miglioramento della qualità ambientale.

All'interno di tale processo la legge prevede la redazione dello studio preliminare ambientale che

costituisce il supporto tecnico per la verifica di assoggettabilità, procedura finalizzata a valutare appunto se un progetto deve essere o meno sottoposto a V.I.A..

Il presente studio preliminare ambientale redatto ai sensi dell' Art. 20 del D. Lgs 152/2006, rappresentando, quanto più esaurientemente possibile, le tendenze ed i cambiamenti ipotizzabili nel corso della realizzazione ed attivazione delle opere previste dal progetto, costituisce il supporto informativo per l'autorità competente che dovrà disporre o meno l'esclusione del progetto dalle procedure di valutazione ambientale

Per la redazione del seguente studio preliminare ambientale si fa riferimento all' Art. 48 della L.R. 10/2010 e quindi all' Allegato V della parte seconda del D. Lgs. 152/2006.

### **Motivi della verifica di assoggettabilità a V.I.A. e dello studio preliminare ambientale**

Il presente studio di impatto preliminare ambientale ha come oggetto la valutazione degli impatti ambientali legati all'implementazione dei posti letto delle strutture ricettive ubicate in località Castiglion del Bosco, nel Comune di Montalcino (SI), di proprietà della società Castiglion del Bosco Hotel S.r.l., con sede in Località Castiglion del Bosco, 53024 Montalcino (Siena) (Rif. ALLEGATO 01).

Dette attività si articolano secondo due tipologie diverse così definite:

- albergo (Art. 26 L.R. 42/2000)
- case vacanze (Art. 40 L.R. 42/2000)

L'albergo (Art. 26 L.R. 42/2000) è collocato all'interno e nei pressi del nucleo storico di Castiglion del Bosco, all'interno dell'area che il P.R.G. comunale vigente classifica come *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e conta all'attualità 90 posti letto. Con variante al suddetto P.R.G., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, la struttura alberghiera potrà essere implementata di ulteriori 52 posti così da raggiungere un totale di 142 posti letto (Rif. ALLEGATO 01a - 01b).

Le 7 case vacanze (Art. 40 L.R. 42/2000) sono collocate all'interno dei terreni aziendali, in parte in aree classificati dal P.R.G. comunale vigente come di seguito riportato:

- *Zona E6 – Terreni collinari con prevalenza di grandi proprietà fondiarie pubbliche private con paesaggio misto a prevalenza di boschi sulle coltivazioni agrarie;*
- *Zona E10 – Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo estensivo;*

- *Zona F10 – Parco del Golf;*
- *Zona F2 – Attrezzature per lo sport*

Una delle case vacanze denominata Castello è collocata invece all'interno della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco.*

Gli edifici all'interno dei quali si svolge l'attività turistico - alberghiera hanno tutti destinazione d'uso a civile abitazione per un numero complessivo di 93 posti letto (Rif. ALLEGATO 01a - 01b).

Le strutture ricettive nel loro complesso contano quindi un potenziale di  $142 + 93 = 235$  posti letto.

Le strutture ricettive sono connesse al vicino campo da golf di 18 buche, collocato nella parte altimetricamente più bassa del territorio di proprietà.

Il seguente studio preliminare ambientale riguarda volumetrie per le seguenti quantità:

- *Albergo – Art. 26 L.R. 42/2000 - Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco: 25.117.67 mc*
- *Case vacanze: 11.028.88 mc*

**Volumetria complessiva: 36.146.55 mc**

Interessa inoltre zone per le seguenti superfici complessive:

- *Albergo – Art. 26 L.R. 42/2000 - Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco: 7,9478 ha*
- *Case vacanze (resede catastale): 5.4197 ha*
- *Area golf: 207.7141 ha*

**Superficie complessiva: 221.0816 ha**

In tal modo gli interventi realizzabili secondo la normativa attuale di P.R.G., in recepimento dei contenuti della variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, con la possibile implementazione dei posti letto della struttura alberghiera di 52 posti letto oltre gli attuali (90 p.l.), che si aggiungono ai 93 posti letto delle case vacanze, considerando quanto indicato all' Art. 43 Co. 2 della L. R. 10/2010, che rimanda all'allegato IV della parte seconda del D. Lgs 152/2006 sono da sottoporre a verifica di assoggettabilità. L'allegato IV della parte seconda del D. Lgs 152/2006 prevede infatti al paragrafo 8 lettera *t*, tra i progetti sottoposti a verifica di assoggettabilità anche quelli che riguardano le *modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato II 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)*



All' art. 45 della L.R. 10/2010 co. 2 lettera g si prevede inoltre che sono di competenza comunale le procedure di verifica di assoggettabilità dei progetti che riguardano le *modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato II 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 del d. lgs. 152/2006)*

In linea con quanto previsto dall'Art. 10 co. 5 del D. Lgs 152/2006, pur essendo riferito quest'ultimo riferito allo studio di impatto ambientale, essendo il progetto oggetto del presente *studio preliminare ambientale* redatto in ottemperanza a quanto previsto nella variante al P.R.G. comunale vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, corredata da Verifica Ambientale, nello *studio preliminare ambientale* si farà riferimento alle informazioni contenute in quest'ultima.

Si ricorda inoltre che le previsioni del P.R.G. modificate con la variante precedentemente citata, che ha comportato modifiche minimali alla perimetrazione della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco e lo spostamento di alcune volumetrie da un sottoambito all'altro, si basavano su una precedente variante al P.R.G. comunale, approvata con Del. C.C. N. 69 del 09/09/2006 che ha avuto invece come oggetto la definizione della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco e per la quale durante l'iter di approvazione è stata redatta a norma delle leggi allora vigenti la valutazione degli effetti ambientali dalla quale si evinceva una sostanziale compatibilità delle previsioni della variante con le risorse ambientali e che per alcuni aspetti costituisce base delle successive valutazioni ambientali e per l'attuale studio preliminare ambientale.

### **1.3 Elenco degli enti coinvolti**

Salvo eventuali ulteriori integrazioni per una maggiore completezza di contributi e/o osservazioni che si rendessero necessari per una più esauriente elaborazione del presente studio ambientale preliminare, gli enti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.:

#### **Comune di Montalcino (SI)**

Servizio urbanistica edilizia privata ed ambiente

#### **Provincia di Siena**

U.O. Assetto del territorio

#### **Regione Toscana**

Direzione ambiente ed energia - settore valutazione impatto ambientale - valutazione ambientale strategica

#### **Regione Toscana**

Opere pubbliche di interesse strategico regionale/Genio civile sede di Siena,

**Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Siena e Grosseto**

**Soprintendenza archeologica della Toscana**

**Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia – vincolo idrogeologico associato**

**Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 6 Ombrone**

**Acquedotto del Fiora (gestore del servizio idrico)**

**ATO Rifiuti Toscana sud**

**SEI Toscana (gestore unico dei rifiuti dell'ATO Toscana sud)**

**ARPAT - Dip. Prov. di Siena**

### **1.3 Elenco elaborati**

EL. 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Allegati:

- ALLEGATO 01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO
- ALLEGATO 01a - ZONIZZAZIONE PRG
- ALLEGATO 01b - ZONA C4 - ZONA ALBERGHIERA DI CASTIGLION DEL BOSCO
- ALLEGATO 01c - ZONA F10 - PARCO GOLF
- ALLEGATO 02 - TRASFORMAZIONE DEL PAESAGGIO (foto aeree storiche 1978-2013)
- 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 04 - SOTTOZONA "b2" CASTIGLION DEL BOSCO
- ALLEGATO 05 – QUADRO CONOSCITIVO SUOLO, SOTTOSUOLO ED ACQUA

EL 02 PROGETTO ARCHITETTONICO DEFINITIVO

- Tav. 01 Relazione Tecnica – estratti di mappa catastale, ortofoto, corografia, P.R.G. e visure catastali
- Tav. 02 Documentazione fotografica con schema dei punti di ripresa
- Tav. 03 Stato Attuale – Inquadramento urbanistico e cartografia di riferimento – scala: varie
- Tav. 04 Stato Attuale – Planimetria - scala 1/200 – orografia
- Tav. 05 Stato Attuale – Sezioni ambientali - scala 1/200
- Tav. 06 Stato di Progetto – Planimetria Generale - scala 1/200
- Tav. 07 Stato di Progetto – Pianta Livello +01 scala 1/100
- Tav. 08 Stato di Progetto – Pianta Livello +00 scala 1/100
- Tav. 09 Stato di Progetto – Pianta Livello – 01 - scala 1/100

- Tav. 10 Stato di Progetto – Pianta Livello – 02 - scala 1/100
- Tav. 11 Stato di Progetto – Sezioni AA e BB- scala 1/100
- Tav. 12 Stato di Progetto – Sezioni CC e DD - scala 1/100
- Tav. 13 Stato di Progetto – Sezioni EE ed FF- scala 1/100
- Tav. 14 Stato di Progetto – Sezione GG e Prospetti - scala 1/100
- Tav. 15 Stato di Progetto – Prospetti - scala 1/100
- Tav. 16 Stato di Progetto – Piscina e locali tecnici - scala 1/100
- Tav. 17 Verifica parametri urbanistici – Volume e Sul – scala: varie
- Tav. 18 Verifica superficie Permeabile e superficie Parcheggi – scala: varie
- Tav. 19 Individuazione scavi e riporti di terreno - Planimetria e Sezioni scala 1/200
- Tav. 20 Schema planimetrico smaltimento acque reflue – scala 1/200
- Tav. 21 Schema per il superamento delle barriere architettoniche – L. 13/89 – scala 1/200 – 1/100
- Tav. 22 Elaborato tecnico della copertura – Relazione tecnica e schema grafico scala 1/200
- Tav. 23 Elaborato distanza dalla Provinciale e Progetto di ri-assetto sede stradale con elementi per la sicurezza e la moderazione del traffico – scala: varie
- All.1 Relazione Geologica
- All. 2 Tavola Geologica
- Tav. IM-01 Stato di progetto - Impianto meccanico livello -2
- Tav. IM-02 Stato di progetto - Impianto meccanico livello -1
- Tav. IM-03 Stato di progetto - Impianto meccanico livello 0 e +1
- Tav. IM-04 Stato di progetto - Schema funzionale impianti
- Tav. IE-01 Stato di progetto – Impianto elettrico livello -2
- Tav. IE-02 Stato di progetto – Impianto elettrico livello -1

- Tav. IE-03 Stato di progetto – Impianto elettrico livello 0 e +1
- Modulo DOMANDA UNICA S.U.A.P.
- Modulo RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- Modulo RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO
- Modulo RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- Copia documenti d'identità
- Ricevuta pagamento Diritti di Segreteria Comune
- Ricevuta pagamento Procedimento Suap
- Ricevuta pagamento Oneri per Autorizzazione Vincolo Idrogeologico
- N. 2 marche da bollo da € 16,00
- Accettazione dell'incarico dei soggetti coinvolti

## **2\_ANALISI BACINO D'UTENZA**

Le variare condizioni degli scenari economici, hanno spinto la proprietà a proseguire il percorso sinora intrapreso nella direzione di un'attività turistico ricettiva di posizionamento alto, di spiccata vocazione internazionale, in grado di portare sul territorio soggetti con importanti disponibilità economiche. L'obiettivo sopra rappresentato, e cioè la creazione di una struttura turistico recettiva di posizionamento alto, è stato raggiunto dalla proprietà attraverso interventi di qualità e finalizzati a sfruttare appieno la bellezza del progetto architettonico originario e la cornice paesaggistico-naturalista della tenuta.

In tale prospettiva è fondamentale l'incremento del numero di camere della struttura turistico alberghiera in luogo della realizzazione del già previsto e concessionato edificio da adibire a vinoterapia, incremento indispensabile per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della struttura turistico recettiva che, allo stato, ha una capacità ricettiva limitata a sole 23 camere, notoriamente sotto la soglia della massa critica minima per una struttura ricettiva di tale levatura.

## **3\_VALUTAZIONE INIZIALE**

### 3.1 Evoluzione storica di Castiglion del Bosco

La fondazione di Castiglion del Bosco è comune a quella di tanti altri castelli del comprensorio montalcinese ed anche ad altri della Provincia di Siena. Essa risale al momento in cui tra, X e XI secolo, gli insediamenti sparsi organizzati attorno alle Pievi e alle residenze signorili perdono importanza a favore dei grandi castelli (Castrum). Questi verranno localizzati in posizione dominante all'apice delle colline di proprietà della piccola nobiltà locale come i Ranuccini per Poggio alle Mura ed i Gallerani per Castiglion del Bosco. Altre volte l'iniziativa della fondazione di tali castelli fu presa da istituzioni religiose, infatti nel caso di Montalcino e S. Angelo in Colle il potere polarizzante fu costituito dall'abate di S. Antimo. Tale nuova struttura insediativa di livello territoriale necessitò di un contemporaneo adeguamento del sistema viabilistico, che imperniato fino allora sul sistema della Francigena e della viabilità ad essa afferente, venne integrato con una

struttura di strade di collegamento tra le comunità che successivamente costituiranno il Comune di Montalcino. Sull'impianto di castelli precedentemente descritto, si diffonderà a partire dal 1200 il fenomeno della mezzadria che consoliderà per tutto il XIV e il XV secolo la struttura poderale: "in luoghi di antico, ormai esiguo popolamento, l'infittirsi delle dimore rurali determina la formazione di veri e propri villaggi, del cui aspetto edilizio-insediativo quasi nulla ci è noto, ma per i quali è ragionevole supporre l'esistenza di abitazioni raccolte in nucleo compatto e di altre sparse all'intorno in breve raggio. La centralità di questi villaggi è sottolineata dalla scarsa diffusione del popolamento mezzadrile per case isolate, per cui si può affermare che raramente nel montalcinese il coltivatore si trova ad abitare le terre che lavora". Dalle denunce fiscali del 1453-1454 si può ricavare un quadro preciso sui poderi di proprietà di residenti in Montalcino e pur restando esclusi da questa documentazione quelli di proprietà di cittadini senesi, che erano sicuramente i più importanti, quelli di enti ecclesiastici, confraternite e ospedali, possiamo dedurre la trama agraria del territorio montalcinese nella sua sostanziale organizzazione. L'alto valore architettonico delle ville di proprietari senesi suggerisce l'importanza degli investimenti che quest'ultimi facevano sul territorio montalcinese, Castiglion del Bosco dei Gallerani, Poggio alle Mura dei Placidi sono due degli esempi più alti di questa nuova tipologia. I poderi di proprietari montalcinesi, invece erano 45, tra questi 39 nella parte nord est del territorio, mentre in quella meridionale si registra una forte presenza attorno alle ville della Croce e quelle di Santa Restituta. Per quanto concerne le coltivazioni il ruolo più importante è ricoperto dai seminativi, dalle denunce inoltre si sa che l'80% dei poderi comprende un terreno vitato, mentre la presenza di alberi di olivo, che si diffonderanno solo nel XV sec., è denunciata in un solo caso. Boschi, incolti, prati consentono un'attività allevatizia che non sembra tuttavia conoscere uno sviluppo di particolare rilevanza. La presenza di bovini, non diversamente da quella di pochi asini è legata esclusivamente alle necessità del lavoro agricolo; anche le pecore mai risultano essere riunite in greggi maggiori di 50 unità. I dati però tacciono sulla presenza di suini, ma nonostante la loro incompletezza risulta chiara la struttura economica e tipologica del podere "montalcinese" che si differenzia molto da quelli della vicina Val d'Orcia per i quali prevaleva un'economia basata sull'allevamento e la cerealicoltura ed una superficie fondiaria generalmente più estesa. Come si presenta oggi, il complesso di Castiglion del Bosco è quindi il risultato di una stratificazione complessa che ha avuto nell'incastellamento e successivamente nella mezzadria i fenomeni che, nel periodo lungo della storia, hanno caratterizzato il territorio in maniera più incisiva. La ricostruzione dell'uso del suolo ricavato dal Catasto Leopoldino descrive il territorio circostante la Rocca, di cui esistono documenti sin dal 1208, ancora fortemente legato alla struttura mezzadrile con una decisa presenza di seminativi misti (lavorativo vitato, olivato, querciato) e, in maniera minore, di orti, seminativi semplici (lavorativo nudo) e pascoli (pastura). Questo a dimostrazione di un'organizzazione agraria strettamente legata alla vita di castello e non strutturata per fini economici. Sempre dalla lettura del catasto Leopoldino si può ragionare sulla struttura urbana del nucleo, notando come La Pieve di S. Michele Arcangelo sia collocata, in posizione simbolica, all'incrocio di due strade: la maremmana

in direzione nord/est-sud/ ovest e la strada dei Poggiarelli in direzione nord-sud. Della pieve si hanno notizie grazie ad alcuni documenti, sin dal 1307, anche se è probabile che a quel tempo ci si riferisse alla Pieve collocata a circa un miglio a sud del nucleo di Castiglion del Bosco. A tal proposito il Merlotti ipotizza nel suo manoscritto ottocentesco, che la Pieve fu edificata nella posizione attuale in seguito ad un saccheggio in cui venne distrutto il castello. E' certo che, nel 1684 un tal Signore Francesco del Cotone, la trovò in condizioni disastrose e comunque ancora distaccata dalla canonica. È sicuro invece che al momento del rilevamento del Catasto Leopoldino (1819–1822) la pieve e la canonica costituiscono un solo corpo edilizio [?] e che a quel tempo erano già esistenti la villa e parte degli edifici ad essa frontistanti e più a sud il Pod. Le Chiuse. Sull'analisi della struttura ottocentesca del nucleo ci aiuta anche una rappresentazione paesaggistica del Terreni in cui, oltre a trovare gli elementi presenti sul catasto Leopoldino, è riscontrabile la presenza del sistema di terrazzamenti a corona del poggio su cui sorge la rocca e che ancora oggi definisce una struttura paesaggistica di notevole interesse. Passando alla documentazione più recente, la foto aerea del 1954 ci descrive un territorio sostanzialmente inalterato rispetto a quello rappresentato dal catasto Leopoldino, con una struttura agraria che ragionevolmente ricalcava la complessità di quella ottocentesca, questo perché solo da poco era stata abbandonata la gestione mezzadrile della campagna. Ciò che emerge inoltre è che ancora non fosse stato costruito l'attuale tracciato della S.P. di Castiglion del Bosco, mentre sull'edificio si riscontrano cambiamenti che interessano l'ampliamento della costruzione frontistante alla villa, la realizzazione di alcuni volumi minori e quella di una colonica nei pressi del Pod. Le Chiuse. Passando ai giorni nostri, si denota come la complessità della maglia agraria esistente ancora al 1954, sia andata un po' persa e come questa sia rimasta integra principalmente nella parte a corona della Rocca.

Si può quindi affermare come il nucleo di Castiglion del Bosco si sia evoluto a partire dalla struttura medioevale della Rocca, alla cui base poi è stato organizzato un nucleo, costituito prima dalla Pieve e dalla Canonica, poi dalla Villa e dalla Fattoria, poi dal Podere la Chiusa, successivamente modificato e ampliato fino ai giorni nostri con la costruzione di alcuni edifici successiva al 1954. Tale nucleo si presenta comunque con una struttura urbana ben definita che partendo dalla rocca e dal sistema di terrazzamenti ad essa circostante, si è poi sviluppato linearmente lungo il tragitto di costa dell'antica via maremmana, ancora oggi sottolineata da un'alberatura continua di cipressi.

### 3.2 Quadro normativo di dettaglio

La presente relazione ha come oggetto lo studio preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a V.I.A. legata all'implementazione dei posti letto delle strutture ricettive ubicate in località Castiglion del Bosco, nel Comune di Montalcino (SI), di proprietà della società Castiglion del Bosco Hotel S.r.l., con sede in Località Castiglion del Bosco, 53024 Montalcino (Siena).

La necessità di ampliare l'offerta ricettiva ha preso definizione poiché in seguito alla definitiva apertura dell'attività nel 2008, la proprietà ha potuto analizzare approfonditamente

l'andamento delle presenze e le richieste degli ospiti, valutando i possibili ambiti di sviluppo dell'attività. Così è stato valutato di importanza fondamentale per il progredire dell'esercizio alberghiero, la necessità di ampliare il numero delle camere a disposizione. Allo stesso tempo si è ritenuta non più funzionale l'offerta della vinoterapia e quindi inutile la previsione di volumi ad essa destinati dalla norma precedente alla variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015.

Così come descritto ai punti precedenti, l'implementazione dei posti letto a disposizione della struttura avverrà all'interno della sola *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e non interesserà invece la *Sottozona F del Campo da Golf* dove rimarrà immutata la capacità ricettiva delle case vacanze esistenti, pari a 93 posti letto.

L'implementazione dei posti letto così delineata verrà concretizzata dando seguito alle previsioni di cui alla variante al P.R.G., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, secondo la quale all'interno della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, in particolare nell'area *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* è prevista la realizzazione di edifici destinati all'attività alberghiera e quella di attrezzatura funzionali ad essa.

Tali edifici, secondo le quantità definite nella normativa di sotto riportata, saranno realizzati tramite la ricollocazione dei volumi di alcuni annessi agricoli di pessimo valore architettonico preventivamente demoliti ed ubicati in località Collino.

La normativa approvata per l'ambito *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* prevede un'individuazione molto dettagliata di sub ambiti per ognuno dei quali sono previsti specifici interventi e/o misure di salvaguardia. Parallelamente a tale impostazione normativa, la cartografia, oltre a rappresentare i limiti dell'ambito e dei sub ambiti, raffigura in modo puntuale le emergenze paesaggistiche presenti nell'area. Tutto ciò al fine di assicurare il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico caratterizzato da sistemazioni agrarie a ciglioni e terrazzamenti e dalla presenza nella parte marginale (sud) dell'ambito di una zona boscata.

Di seguito si riporta per maggiore chiarezza il testo integrale delle norme suddette

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

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

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

*b2.1 – Sub ambito a concentrazione volumetrica*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*2.5 La progettazione degli interventi dovrà prevedere un inserimento che consenta il minor impatto possibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, privilegiando collocazioni, soluzioni planivolumetriche, uso dei materiali, idonei ed adeguati rispetto al contesto territoriale e paesaggistico direttamente interessato e quello circostante, e che riducano al minimo la visibilità dei medesimi dai punti di vista panoramici esterni, se necessario anche con l'adozione di opere di schermatura, e con l'utilizzo di pietra a faccia vista tipica del luogo o con l'uso di intonaci di tipo tradizionale nelle colorazioni tipiche del contesto territoriale. Gli edifici dovranno essere collocati in*



*modo tale da evitare disboscamenti che comunque, ove si rendessero necessari, dovranno essere oggetto di rimboschimenti paesaggistici compensativi la cui collocazione sarà determinata in fase di progettazione, e comunque in modo tale da garantire l'adozione e la realizzazione di tutte le opere e gli accorgimenti utili per la sicurezza anti-incendio ai sensi della normativa vigente.*

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

- *massima semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari);*
- *copertura a falde in forma di capanna o padiglione.*

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

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

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

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

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

*Le piscine nonché i relativi vani tecnici ed ambienti di servizio, dovranno essere collocate in*

*modo tale da evitare disboscamenti che comunque, ove si rendessero necessari, dovranno essere oggetto di rimboschimenti paesaggistici compensativi la cui collocazione sarà determinata in fase di progettazione ed in modo da garantire l'adozione e la realizzazione di tutte le opere e gli accorgimenti utili per la sicurezza anti-incendio contenuti nella normativa vigente.*

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

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

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

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

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

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

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

**3.** Nel sub ambito b2.2 è ammessa la realizzazione di massimo due piscine e dei vani tecnici interrati destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali alla piscina e gli ambienti di servizio

*per gli utenti (spogliatoi, servizi igienici, locali adibiti alla sorveglianza, ecc.). secondo le modalità di cui al precedente punto 3 della disciplina relativa all'ambito b2.1.*

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

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

*b2.3 – Sub ambito boscato inedificabile*

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

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

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

*Nei procedimenti relativi ai titoli abilitativi delle attività edilizie per la realizzazione degli interventi previsti, tramite la comparazione di almeno tre soluzioni, si dovrà procedere all'accertamento del recepimento delle ulteriori condizioni espresse all'art.13.14 della Disciplina del PTCP, compresa la valutazione delle soluzioni ingresso/uscita alle superfici interrato, affinché non rechino danno al rapporto storicamente consolidato tra pertinenze e bene e dei criteri per le sistemazioni ambientali.*

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

*Nell'attuazione degli interventi, dovrà essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale approvato con*

*Delibera Consiglio Provinciale n° 146 del 20.12.2012, nonché a prevedere impianti ed apparecchi finalizzati all'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana per le esigenze parziali o totali dell'intera struttura al fine di assicurare un fattivo contributo della pianificazione urbanistica comunale al raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 dell'intero territorio della Provincia di Siena.*

*Per gli edifici, con relative pertinenze ed accessori, ubicati in adiacenza o prossimità di aree definite boscate dalla vigente legge regionale in fase di progettazione e richiesta dei relativi titoli abilitativi dell'attività edilizia, dovrà essere valutata la necessità di installare rete idrica antincendio a protezione degli stessi edifici, ed anche ai fini della prevenzione di eventuali incendi boschivi. Per le attività soggette ai controlli del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'Allegato I al D.P.R. n.151/2011 dovranno essere attivati i procedimenti di prevenzione incendi previsti dallo stesso D.P.R..*

*Considerata la sensibilità archeologica dell'area interessata, i titoli abilitativi delle attività edilizie correlate alle previsioni della Variante al P.R.G. in oggetto contengano la prescrizione di comunicazione anche alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio dell'inizio lavori con un congruo anticipo, al fine dei controlli anche di relativa competenza.*

### **3.3 Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (Rif. ALLEGATO 04 E TAVOLE DI PROGETTO)**

Su tali presupposti normativi sono stati progettati i nuovi interventi secondo le caratteristiche architettoniche di seguito descritte la cui valutazione è da completare per mezzo della visione delle relative tavole tecniche.

L'obiettivo principale del progetto architettonico, in linea con gli intenti da sempre dimostrati dalla proprietà di salvaguardia del contesto esistente, ed al contempo la sua intrinseca difficoltà, è quello di coniugare la particolare morfologia del terreno con la realizzazione di edifici che si adattino alle condizioni morfologiche esistenti, riducendo al minimo l'impatto sui luoghi.

Il progetto prevede quindi che arrivando dalla strada principale di Castiglion del Bosco, si incontri un primo edificio, "Colombaia" che occupa parte del pianoro già esistente. Tale edificio, che ospita una suite e due camere, si rifà a quello esistente denominato delle "Scuderie" che attualmente ospita la Reception dell'Hotel, riproponendone alcuni elementi tipologici, già presenti nel contesto territoriale, quali: il portico antistante, la copertura a falde e l'altana posta al Primo piano, rispecchia i canoni tipologici e le caratteristiche architettoniche degli edifici della zona.

Attraverso un piccolo collegamento di servizio, "Colombaia" è collegata ad un altro immobile denominato "Casino di Caccia" che ospita tre grandi suites su tre livelli che si adagiano sul terreno, mantenendo sempre un unico livello al di fuori di quello del terreno. Negli spazi interrati trovano la loro collocazione i locali di servizio e i locali tecnici che si collegano con altri spazi tecnici al piano

interrato della Colombaia.

A valle della “Colombaia”, seguendo l’andamento del terreno, è prevista un tracciato stradale secondario che sfocia in una piazzetta contornata dagli edifici. Su tale piazza si affacciano il già citato “Casino di Caccia” ed un altro edificio denominato “Fienile”.

Proseguendo lungo l’asse Nord-Sud, incontriamo gli altri tre edifici “Frantoio”, “Limonaia” e “Forno” che prevedono gli accessi al piano superiore dal citato tracciato stradale secondario, e al piano inferiore attraverso i giardini delle varie camere e suites. Infatti anche questi edifici si sviluppano sempre sfruttando l’andamento della scarpata esistente prevedendo due livelli sfalsati tra loro che consentono di avere la terrazza per le camere superiori ed il giardino per le camere al livello inferiore.

Dal suddetto tracciato stradale minore si accede anche al piano interrato della “Colombaia” dove sono collocati sia i servizi di magazzini e deposito necessari alla struttura alberghiera, sia i locali tecnici dedicati agli impianti.

Al livello degli edifici collocati a quota più bassa (livello -2), è previsto un corridoio di servizio completamente interrato e raggiungibile attraverso alcuni corpi scala e, dall’esterno, da un accesso nelle vicinanze dell’area della piscina, che consente un collegamento dall’interno sia a tutte le camere e le suites, che ai locali

Tali volumi interrati rispettano i requisiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, che consentono la realizzazione di una volumetria pari al 30% di quella massima consentita con un unico lato fuori terra per consentire l’accesso all’interno dei locali.

A Sud degli edifici, sull’altro pianoro naturale inserito all’interno della perimetrazione dell’Ambito b2, sarà collocata la Piscina, anche questa sfruttando l’andamento del terreno e posizionata lungo la direttrice Nord-Sud.

A monte della piscina, in direzione Ovest, sarà realizzato un piccolo manufatto, ad un piano con coperture a falde, in cui sarà collocati il Bar-ristoro della piscina e i relativi servizi igienici e spogliatoi.

Come si evince quindi dagli elaborati grafici, lo sviluppo planivolumetrico degli edifici, oltretutto l’uso dei materiali, insieme al disegno delle sistemazioni esterne, si sono basati sulla presenza vincolante dei muri a secco e delle originarie sistemazioni agrarie presenti sul posto.

#### Caratteristiche architettoniche e materiali dell’intervento

Anche per ciò che riguarda in particolare i materiali utilizzati, vengono rispettate le indicazioni delle NTA, infatti:

- Alcuni degli edifici citati, avranno le pareti esterne trattate con intonaco e tinteggiate con colori tenui e simili a quelli già realizzati negli edifici della struttura esistente.
- Altri edifici, dalle forme più caratterizzate, saranno rivestite con muratura “faccia-vista” con

bozzette di pietra locale, così come alcuni degli edifici realizzati di recente nel nucleo storico di Castiglion del Bosco.

- Gli infissi esterni saranno realizzati in legno e verniciati a smalto. In alcuni spazi di servizio gli infissi saranno in ferro con effetto ruggine o colorati;
- Il manto di copertura previsto in embrici e coppi saranno realizzati con elementi di recupero o con effetto antichizzato per meglio adattarsi alle caratteristiche degli edifici esistenti.
- Le gronde saranno realizzate in travetti in legno con la tipica smensolatura toscana e con piastrelle in cotto o in alternativa, nei casi di edifici molto bassi, con la gronda ad elementi di cotto sfalsati tipica degli edifici della zona senese.
- Grondaie e pluviali saranno realizzate in rame.

La piscina avrà un rivestimento in Pietra Serena o in Travertino o simile pertanto manterrà colori previsti dalle NTA quali il grigio e le terre.

#### Caratteristiche dimensionali del Progetto

- Tutto l'intervento di "Borghetto" prevede quindi la realizzazione di n° 19 tra camere e suites, suscettibili di possibili variazioni in funzione delle diverse esigenze che eventualmente saranno riscontrate.
- Come indicato nell'elaborato grafico di verifica dei Parametri Dimensionali, la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) prevista dall'intervento, è di **mq. 1599**, entro il limite quindi di mq. 1600 imposto dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- Sono previsti inoltre locali interrati (posti al di sotto dell'attuale quota del terreno), costituiti da collegamenti di servizio, magazzini, depositi e locali accessori non computabili in termini di SUL con una superficie di 472 mq. e per un volume totale di 1133mc e quindi nel limite del 30% del volume fuori terra previsto dalle NTA (Mc. 1440). L'altezza massima dell'edificio più alto, il prospetto Nord del "Casino di Caccia" in corrispondenza della Piazzetta è di **circa 6,80 ml**, quindi inferiore rispetto all'altezza massima possibile di ml. 7,00.
- Come previsto dalle NTA gli edifici previsti rimangono all'interno del sub ambito a concentrazione volumetrica b2.1, e sono ubicati a monte dei due terrazzamenti indicati nella tavola 7bis del nuovo P.R.G. e denominati residui di muri a secco.

Anche per ciò che riguarda le piscine sono state rispettate le indicazioni normative delle NTA, infatti la Piscina prevista con i relativi servizi, è stata ubicata a valle dei medesimi terrazzamenti e residui di muri a secco già citati

#### Requisiti Igienico Sanitari

Per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari, come meglio si può rilevare dalle tabelle e dagli elaborati grafici allegati, si sottolinea che:

- tutti gli ambienti permanentemente abitabili quali camere o soggiorni, hanno un'altezza

minima utile di cm. 270

- Tutti gli ambienti di servizio e accessori, hanno un'altezza uguale o superiore a cm. 240
- Tutti gli ambienti di soggiorno e le camere hanno ottime caratteristiche di illuminazione ed areazione naturale e tutte soddisfano il requisito minimo di rapporto 1/8 tra la superficie finestrata e la superficie del locale.
- Inoltre nei bagni dove tale rapporto risulta insoddisfatto, verrà previsto comunque un sistema di areazione forzata, convogliata in tubazioni che sfociano direttamente sulla copertura.

#### **4\_QUADRO PROGRAMMATICO**

In questo capitolo si descrive la relazione degli interventi previsti all'interno dell'ambito *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e descritti diffusamente ai punti precedenti con i vincoli e le previsioni normative vigenti in materia.

Va detto comunque, come dimostrato nella parte inerente la descrizione del progetto architettonico, come gli interventi progettati delineati siano sostanzialmente coerenti con la norma vigente nell'ambito suddetto così come delineati nella variante al P.R.G. comunale approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 29.04.2015. Variante che durante il suo iter di approvazione è stata sottoposta a verifica di coerenza rispetto agli strumenti della pianificazione e agli atti del governo del territorio. Tale verifica ha dimostrato, conducendo all'approvazione definitiva, una sostanziale coerenza dei contenuti della variante proposta rispetto alle indicazioni/prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione e agli atti del governo del territorio. Si può per questo evincere che essendo il progetto oggetto del presente studio di impatto ambientale coerente con la normativa di variante, esso risulta quindi anche coerente gli strumenti della pianificazione e agli atti del governo del territorio

##### **4.1. Vincoli ambientali**

L'area classificate dal P.R.G. Comunale vigente come *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, risulta:

- esterna a Centri abitati, ai sensi del Codice della Strada e Regolamento di attuazione attualmente vigenti, in particolare da quello di Montalcino che risulta essere quello più prossimo agli stessi;
- non soggetta a Vincolo storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, e neppure ricompresi tra gli immobili di proprietà pubblica da assoggettare ad accertamento per l'apposizione dello stesso Vincolo, per la parte esterna agli immobili di seguito precisati:

---

Località: Castiglione del Bosco

Indirizzo: Strada comunale di Castiglion del Bosco

Oggetto: Castellare di Castiglion del Bosco

Foglio 28, Part. 11, 12, 15, 16.

Tipo proprietà: privata

Vincolo: 1089

Art.: -

Decreto: 1972

---

Località: Castiglione del Bosco

Indirizzo: Strada comunale di Castiglion del Bosco

Oggetto: Chiesa di San Michele Arcangelo a Castiglion del Bosco

Foglio 28, Part. A.

Tipo proprietà: Ente E.

Vincolo: 1089

Art.: 4

Decreto: -

---

che invece risultano già soggetti a Vincolo storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

- in ambito non soggetto a Vincolo archeologico, e neppure dichiarato di interesse archeologico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42, e del P.I.T.-PPR adottato con Delib. C.R.T. n.58 in data 02.07.2014; di Montalcino, che nell'anno 2004 è stato iscritto tra i siti U.N.E.S.C.O. (patrimonio mondiale dell'umanità) a seguito del riconoscimento dell'eccezionalità dei suoi valori culturali e naturalistici;

- completamente esterni ad ambiti soggetti a Vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, posto con D.M.;

- in minima parte ricompresi in ambiti soggetti a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 (Aree tutelate per legge) del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137, comma 1 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, quindi in aree classificabili come bosco, ai sensi della L.R.n.39/2000, che conseguentemente sono soggetti a vincoli idrogeologico e paesistico;

- privi di individui arborei classificati come Alberi monumentali, soggetti alla specifica normativa di tutela e salvaguardia regionale (L.R. 13.08.1998 n.60, con s.m.);

- completamente ricompresi in ambiti sottoposti a Vincolo idro-geologico ex R.D. n. 3267/1923 con specifico provvedimento;



- ricompresi nel territorio di Comune in precedenza non classificato sismico (N.C.), ma attualmente soggetto a Vincolo sismico ex art.2 Legge 02.04.1974 n. 64 in quanto classificato in Zona 3 sismica ai sensi dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 in data 20 marzo 2003, confermato in Zone 3 tra i Comuni a bassa sismicità con D.G.R. 16.06.2003 n.604;
- ricompresi nel bacino idrografico del Fiume Ombrone, soggetti alla disciplina del relativo P.A.I. ed a quanto di competenza della relativa Autorità di Bacino Regionale e del Genio Civile di Area Vasta sede di Siena;
- esterni agli ambiti dei corsi d'acqua ricompresi nell'Elenco dei corsi d'acqua principali ai fini di un corretto assetto idraulico, su cui sono previste le salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali di cui all'art.36 comma 3, 4 e 5 della Disciplina del P.I.T.-2007 regionale vigente;
- interessati dai contenuti programmatori e disciplinari del P.I.T. della Regione Toscana, approvato con Delib. C.R.T. n.72 in data 24.07.2007 ed efficace dal 17.10.2007, nonché delle relative Varianti di implementazione dei contenuti paesaggistici adottate con Delib.C.R.n.32 in data 16.06.2009 e con Delib. C.R.n.58 in data 02.07.2014;
- interessati dai contenuti programmatori e disciplinari del P.T.C. della Provincia di Siena, con revisioni ed aggiornamenti approvati dalla Provincia di Siena con Delib.C.P.n.124 in data 14.12.2011, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURT n.11 in data 14.02.2012 del relativo avviso, con successive Varianti parziali;
- completamente ricompresi nell'ambito definito Val d'Orcia, comprendente il territorio di più comuni compreso quello del Comune di Montalcino, che nell'anno 2004 è stato iscritto tra i siti U.N.E.S.C.O. (patrimonio mondiale dell'umanità) a seguito del riconoscimento dell'eccezionalità dei suoi valori culturali e naturalistici;
- interessati solo in parte (quella relativa ad A - Aree a dominante agricola, A1 - Tessuti agrari a maglia fitta, con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, A4 - Seminativi collinari, e con esclusione quella relativa a C - Le aree a dominante insediativa, Insediamenti urbani e Zone per attività produttive e siti estrattivi) interessati dai contenuti "cedevoli" (nei termini che in modo esplicito si possono desumere dalla parte di seguito riportata per estratto delle relative norme) con del Regolamento dell'A.N.P.I.L. Val d'Orcia, approvato dal Comune di Montalcino con Delib. C.C. n.92 in data 22.10.2003 (avviso nel B.U.R.T. n.47 del 19.11.2003);

#### **4.2. Piani urbanistici vigenti**

##### **Strumento Urbanistico Generale (S.U.G) attualmente vigente**

Lo S.U.G. attualmente vigente è costituito dal P.R.G. (formato ai sensi della L.R. n.74/1984 con s.m.) definitivamente approvato con Delib. C.R.T. n.91 in data 29.02.2000 e con Delib. C.C. n. 41 in data 01.06.2000, dalle parti del Regolamento edilizio con annesso P. di F. previgenti, e dalle successive Varianti approvate, formate ai sensi dell'art.40 c.2 e 8 L.R.n.5/1995 e L.R.n.1/2005.

##### **Procedimento di formazione ed approvazione del Piano Strutturale (P.S.)**

Con la Delib. C.C. n.23 in data 24.02.2005 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale del Comune di Montalcino, ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n.1/2005 con s.m..

Con la Delib. C.C. n. 68 in data 09.10.2009 il Comune di Montalcino ha adottato il proprio Piano Strutturale, di cui agli artt. 9, e 53 ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n.1/2005 con s.m., procedendo ai relativi adempimenti per la V.A.S. ai sensi degli artt.13-18 del D. Lgs. n.152/2006 con s.m..

Con la Delib. C.C. n. 45 in data 04.11.2011 il Comune di Montalcino ha favorevolmente concluso la V.A.S. ai sensi degli artt.13-18 del D. Lgs. n.152/2006 con s.m. ed approvato il proprio Piano Strutturale, di cui agli artt. 9, e 53 ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n.1/2005 con s.m..

Sul B.U.R.T. n.8 parte seconda del 22.02.2012 è stato pubblicato avviso relativo a Piano Strutturale, procedimenti di V.A.S. ai sensi degli artt. 13-18 del D. Lgs. n. 152/2006 con s.m. e di formazione ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n. 1/2005 con s.m.; informazioni su parere motivato art. 15 c. 1 D. Lgs. n.152/2006, decisione finale art. 16 D. Lgs. n. 152/2006 ed approvazione definitiva art. 17 c. 4 L.R. n. 1/2005. Ed alla Delib.C.C.n.45 in data 04.11.2011 suddetta, e da tale data il Piano Strutturale è divenuto efficace.

Termini dell'intesa ai sensi dell'art.39 c.1 L.R.n.5/1995

Con l'Intesa ai sensi dell'art.39 c.1 della L.R.n.5/1995, siglata in data 11.04.2001 da Regione Toscana, Provincia e Comuni della Provincia di Siena, e ratificata dal Comune di Montalcino con Delib. C.C. n.60 in data 25.06.2001, per il procedimento di formazione del P.S. del Comune di Montalcino sono stati concordati i termini seguenti:

Avvio del procedimento entro il 29.02.2005; Adozione entro il 29.02.2007.

Con l'inutile decorso del termine suddetto, dal 01.03.2007 e fino alla data del 18.11.2009 di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso relativo all'atto di adozione del P.S., sono state in vigore le salvaguardie di cui all'art.39 c.2 della L.R.n.5/1995. *Ai sensi dell'art.39 c. 2 bis della L.R.n.5/1995 con s.m.*, le sanzioni suddette si dovranno applicare altresì dalla data dell'eventuale decadenza delle salvaguardie del Piano strutturale e fino alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'atto d'adozione del Regolamento urbanistico.

Con la Delib. C.C. n.30 in data 19.05.2014 avente ad oggetto Presa d'atto degli esiti delle verifiche tecniche di coerenza tra S.U.G. vigente e P.S. approvato con il P.T.C.P.-2013 della Provincia di Siena e delle salvaguardie di indispensabile applicazione, e disposizioni finalizzate alla sottoscrizione di Protocollo d'intesa con la Provincia ai sensi dell'art.30 (direttive per la coerenza dei piani comunali) della disciplina del P.T.C.P. vigente, ed il Protocollo d'intesa ai sensi dell'art.30 della Disciplina del PTCP-2013 sottoscritto in data 10.09.2014 dai rappresentanti di Comune di Montalcino e Provincia di Siena in attuazione della stessa Delib. C.C. n.30 in data 19.05.2014, si sono definite le salvaguardie ai sensi dell'art.30 della Disciplina del PTCP-2013.

**NECESSARIA COERENZA CON I CONTENUTI DEL P.S. APPROVATO** *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della*

### *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*

Il Piano Strutturale del Comune di Montalcino è stato approvato con Delib. C.C. n. 45 in data 04.11.2011, di cui è stato pubblicato il relativo Avviso sul B.U.R.T. n.8 parte seconda del 22.02.2012, data da cui decorre la sua efficacia.

Dalla ricognizione dei suoi contenuti, relativamente agli immobili previsti all'interno dell'area classificata dal P.R.G. comunale vigente *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* emerge quanto segue:

Tavole di Progetto:

#### PG-G1 (Carta della pericolosità geomorfologica)

Ricompresi in parte in ambiti G3 a Pericolosità geologica elevata, ed in parte in ambiti G2 a Pericolosità geologica media.

#### PG-G2 (Carta della pericolosità geomorfologia di adeguamento al PAI Ombrone):

Solo in parte ricompresi in ambiti a pericolosità geomorfologica elevata PFE.

#### PG-G3 (Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL) e pericolosità sismica):

Completamente esterni a *Perimetrazioni delle aree con elementi rilevanti esposti a rischio, esistenti ed in previsione*, ed a Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) e della Pericolosità Sismica specificatamente individuate.

#### PG-G4 (Carta delle aree sensibili):

Completamente esterni ad Aree sensibili di classe 1 o 2, per la vulnerabilità degli acquiferi.

#### PG-G5 (Carta della pericolosità idraulica):

Sono ricompresi in ambiti a Pericolosità idraulica elevata I3 solo per la parte relativa all'Ambito b3 che nella Variante P.R.G. è oggetto di stralcio, con delocalizzazione della dei relativi volumi ivi previsti all'interno dell'Area del Borgo di Castiglion del Bosco.

#### PG-G6 (Carta della pericolosità idraulica di adeguamento al PAI Ombrone):

Sono ricompresi in Aree a Pericolosità Idraulica Elevata PIE solo per la parte relativa all'Ambito b3 che nella Variante P.R.G. è oggetto di stralcio, con delocalizzazione della dei relativi volumi ivi previsti all'interno dell'Area del Borgo di Castiglion del Bosco, mentre sono completamente esterni ad Aree a Pericolosità idraulica Molto Elevata PIME, od Aree di pertinenza fluviale, nel Bacino dell'Ombrone.

#### P02 – (Lo statuto del territorio: invarianti strutturali e sistemi territoriali e di paesaggio):

Ricompresi nell'Unità 3 - Nord-Ovest del Sistema territoriale di paesaggi. Completamente ricompresi in Area di pertinenza paesaggistica di BSA - Villa di Castiglion del Bosco, mentre sono completamente esterni ad Aree di pertinenza paesaggistica di Centri ed Aggregati, censiti e disciplinati dal PS e dal PTCP-2013.

Interessati/ricompresi da Componenti del sistema geologico, quali le Linee di crinale e Gli ambiti di rispetto delle linee di crinale;

Interessati/ricompresi da Componenti del sistema naturale e rurale, quali Aree coperte da boschi (in minima parte),

Elementi di naturalità diffusa (Maglia agraria fitta, Aree a vegetazione naturale, Formazioni lineari vegetali arboree e filari);

Esterni ad aree soggette a Vincolo archeologico e Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs.n.42/2004 con s.m. Posto con specifico provvedimento, e solo minima parte (porzioni modeste di aree boscate) ricompresi in Aree soggette a

Vincolo paesaggistico ex art.142 del D. Lgs.n.42/2004 con s.m.;

Interessati/ricompresi da Componenti del Sistema insediativo Storico , quali Edifici notificati ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, Presenza di edifici e contesti tradizionali, con edifici di pregio s. a. e Presenza di edifici e contesti tradizionali, PTC della Provincia di Siena - BSA - Beni storico architettonici - Art.L9 ed Aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA, Itinerari per la fruizione del paesaggio (Itinerari ciclo-pedonali).

#### P03 (Il quadro delle criticità):

Completamente esterni a Criticità da presenza antropiche, ma relativamente prossimi a Patrimonio edilizio dismesso e Linee aeree ed elettrodotti e ad Altre criticità quali Corpi di frane quiescenti e Aree sensibili in classe 2 per la vulnerabilità degli acquiferi, e nessun'altra particolare criticità in corrispondenza degli immobili interessati.

#### P04 (La maglia poderale e le zone a esclusiva e prevalente funzione agricola):

Completamente ricompresi in Aree a prevalente funzione agricola – in Ambiti a maglia fitta (parte) e media (parte), da interpretare secondo quanto disposto all'art. 87 (Zone con esclusiva e prevalente funzione agricola) delle norme.

#### P05 (Quadro delle Strategie per il territorio):

Strategie correlate ad U.T.O.E. n.1 (Montalcino e Castelnuovo dell'Abate) ed all'Unità 3 Nord-Ovest del Sistema territoriale di paesaggi, con specifica indicazione di :

Progetti di valorizzazione degli itinerari naturalistici ed escursionistici, La rete di fruizione lenta del territorio e

del paesaggio,

Strategie per la qualità del territorio (Strade di connessione fra i centri urbani e strategici)

#### P06 (Centri urbani strategie e criteri insediativi):

ambito esterno e relativamente prossimo a Centri urbani (il più vicino è quello di Montalcino) e Centri minori (il più vicino è quello Badia Ardenga);

#### P07 (Il sistema insediativo extraurbano e le U.T.O.E.):

Completamente ricompresi nell' U.T.O.E. n.1 (Montalcino e Castelnuovo dell'Abate)

#### P.r.3 (Norme, con relativo Allegato):

Norme e discipline generali e relative alle indicazioni sopra riportate, a cui si fa rinvio. In particolare si ritiene opportuno precisare che il P.S.:

- all'art. 108 (Le U.T.O.E.) delle relative Norme, e nella Tavola P07\_NO\_ (Il sistema insediativo

extraurbano e le U.T.O.E.) ricomprende gli immobili interessati dalla Variante P.R.G. in oggetto nell'U.T.O.E. n.1 Montalcino e Castelnuovo dell'Abate;

- stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili e le condizioni poste per la trasformabilità, in relazione alle criticità del territorio, che sono contenute nella Parte II (Statuto del territorio) e nella Parte III (Il sistema delle strategie), Titolo IV (Il dimensionamento del Piano Strutturale) ed in particolare per l'U.T.O.E. n.1 Montalcino e Castelnuovo dell'Abate nell'art. 109 (L'U.T.O.E. di Montalcino e Castelnuovo dell'Abate) della relative Norme;

- all'art. 81 (Le strategie progettuali) delle relative Norme dispone quanto di seguito riportato per estratto:

1. Il P.S., sulla base delle strategie generali, ne individua ulteriori e più dettagliate, che dovranno essere sviluppate dai successivi atti di governo del territorio, quali:

... (omissis) ...

t. la valorizzazione della presenza di importanti centri sportivi e attrezzature turistico, prevedendone anche l'adeguamento, l'integrazione ed il potenziamento;

... (omissis) ...

- con la Scheda Castiglion del Bosco Pa13 dell'Elaborato P.r.4 Documento per la valutazione integrata: relazione di sintesi, ha considerato e ritenuto compatibile la previsione di P.R.G. vigente della [Sottozona F - Campo da Golf, n.d.r.] Area Piano attuativo di Castiglion del Bosco in loc. Poderi Collino ecc., che tuttavia non interessa l'area di intervento in oggetto.

Tra l'altro il P.S. ha le seguenti previsioni:

#### U.T.O.E. n.1 di MONTALCINO e CASTELNUOVO DELL'ABATE

Nuove superfici residenziali S.U.L. in mq 16'500

Nuove superfici produttive S.U.L. in mq 8400

Nuove superfici direzionali S.U.L. in mq 2000

Nuove medie superfici di vendita S.U.L. in mq 2000

Nuove attività turistico ricettive Posti letto 600

#### U.T.O.E. n.2 di TORRENIERI

Nuove superfici residenziali S.U.L. in mq 12'000

Nuove superfici produttive S.U.L. in mq 60.000

Nuove superfici direzionali S.U.L. in mq 3000

Nuove medie superfici di vendita S.U.L. in mq 1500

Nuove attività turistico ricettive Posti letto 200

#### U.T.O.E. n.3 S. ANGELO IN COLLE E SCALO

Nuove superfici residenziali S.U.L. in mq 8'000

Nuove superfici produttive S.U.L. in mq 6000  
Nuove superfici direzionali S.U.L. in mq 500  
Nuove medie superfici di vendita S.U.L. in mq 1000  
Nuove attività turistico ricettive S.U.L. in mq 600  
Nuove attività turistico ricettive Posti letto 400

**Dalle verifiche effettuate sugli atti ed elaborati del P.S. approvato, risulta che gli interventi previsti all'interno dell'area classificata dal P.R.G. comunale vigente *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* sono coerenti con i contenuti del P.S. Approvato.**

#### **NECESSARIA COERENZA CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ED ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEGLI ALTRI ENTI INTERESSATI**

Non emergono elementi di incompatibilità od incoerenza con Strumenti di pianificazione od Atti di governo del territorio di Regione e Provincia, degli interventi previsti all'interno dell'area classificata dal P.R.G. comunale vigente *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* emergendo quanto segue:

- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (P.T.C.P.), approvato con Delib. C.P. n.109 in data 20.10.2000, efficace dall'11.02.2001, e la Variante di revisione ed aggiornamento del P.T.C.P. approvata dalla Provincia di Siena con Delib.C.P.n.124 in data 14.12.2011, divenuta efficace con la pubblicazione nel BURT n.11 in data 14.02.2012 del relativo avviso, e successive Varianti parziali;
- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 in data 24.07.2007 ed efficace dal 17.10.2007, nonché la relativa Variante di implementazione dei contenuti paesaggistici adottata con Delib. C.R.n.32 in data 16.06.2009, la Delib. G.R.T. n.538 del 27.06.2011 con cui la Regione Toscana ha avviato un nuovo procedimento di formazione e la successiva Delibera di C.R.T. n.58 in data 02.07.2014 con cui è stata adottata l'Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico;

#### **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP)**

Vi è qui l'esigenza di porre in evidenza quanto segue, facendo riferimento e rinvio per i restanti contenuti del PTCP- 2013 agli approfondimenti contenuti nei capitoli successivi della presente relazione.

Gli interventi previsti all'interno dell'ambito *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali della Sottozona C4c ricettiva alberghiera di*

Castiglion del Bosco:

- sono completamente ricompresi in Aree con Classe o grado di sensibilità 3 - nessun vincolo, quindi esterni ad Aree sensibili di classe 1 (1- Vincolo elevato) o 2 (2 – Vincolo medio) per la vulnerabilità degli acquiferi, di cui all'art.10.1.3 (Disciplina delle aree sensibili di classe 2) delle Norme ed alla Tavola ST IG1 (Indagini geologiche applicate – Carta della sensibilità degli acquiferi)

- sono completamente ricompresi all'interno dell'Area di pertinenza paesaggistica del BSA - Ville Castiglion del Bosco, in cui si applica l'art. 13.14 (Pertinenze dei beni storico-architettonici) della Disciplina del PTCP-2013;

Gli interventi previsti all'interno *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* emergendo quanto segue essendo coerenti con la normativa ivi vigente risultano a loro volta coerenti con i contenuti del P.T.C.-2013 della Provincia di Siena.

### **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) regionale**

Visto e considerato che la Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014, n.58. prot.n. AOOGR210011 del 27.08.2014 della Giunta Regionale - Direzione generale Governo del Territorio, ed in particolare i seguenti paragrafi che si riportano per estratto in quanto attinenti alla Variante al P.R.G. in oggetto ed ai relativi procedimenti di formazione e di V.A.S.;

### **Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014, n.58.**

Il Piano paesaggistico regionale, che costituisce parte del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), ai sensi dell'articolo 48 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) è stato adottato con la deliberazione del Consiglio Regionale 2 luglio 2014, n.58.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 38 "Misure generali di salvaguardia" del Piano Paesaggistico si chiarisce quanto segue.

#### **1 - Strumenti Urbanistici**

La disposizione stabilisce il regime da applicare agli strumenti urbanistici dal momento dell'adozione del nuovo Piano paesaggistico, momento dal quale sono efficaci le misure di salvaguardia, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 143 del D. Lgs. 42/2004.

... (omissis) ...

**1.3) L'articolo 38, comma 1, lettera c)** si riferisce ai regolamenti urbanistici e loro varianti, nonché alle varianti ai P.R.G. che, alla data del 2 luglio 2014, **non risultano ancora adottati.**

La disposizione prevede al riguardo che **per la loro adozione**, detti piani o varianti debbano essere elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenute nelle

seguenti specifiche sezioni:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.
- Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4.
- Allegato C - N. 11 Schede dei sistemi costieri.
- Allegato H - N. 110 Schede e Cartografia delle zone di interesse.
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da

biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].

- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].
- Allegato 5 - Schede dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane.

Inoltre, se tali strumenti **sono approvati** prima dell'approvazione del Piano paesaggistico non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle Schede d'ambito, nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, non possono contenere previsioni in contrasto con le specifiche disposizioni correlate ai suddetti obiettivi di qualità (direttive).

In altri termini, questi strumenti urbanistici, formati **nel regime delle salvaguardie del Piano paesaggistico**, al momento dell'adozione devono rispettare le prescrizioni relative ai beni paesaggistici. Al momento della loro approvazione è necessaria anche la coerenza di detti piani con gli obiettivi di qualità e alle direttive delle Schede d'ambito.

La ratio della disposizione è la stessa indicata con riferimento all'articolo 38, comma 1, lettera b), per cui, sin dal momento dell'adozione, si richiede che i regolamenti urbanistici e loro varianti, nonché le varianti ai P.R.G. siano elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici.

Al momento della loro approvazione si richiede anche il non contrasto con gli obiettivi di qualità e alle direttive delle Schede d'ambito.

... (omissis) ...

**3 – Punto 5 della deliberazione del 2 luglio 2014, n.58 “Integrazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell’art. 17 , comma 1, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)”**

Il punto n.5 del deliberato testualmente stabilisce “di abrogare i seguenti documenti già contenuti nel P.I.T. approvato

con deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n. 72:

- elaborato 3. Quadro conoscitivo e quadri analitici di riferimento allegati di corredo:

· I territori della Toscana



- L'evoluzione recente delle spiagge toscane
- Elenco dei beni culturali e paesaggistici
- Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico
- Criteri applicativi della disciplina del patrimonio costiero”
- elaborato 4. Allegati documentali per la disciplina paesaggistica:
  - atlante dei paesaggi toscani:
  - schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità
  - scheda tipo dei vincoli paesaggistici
  - documentazione relativa ai beni paesaggistici (schede dei vincoli e cartografie) in formato digitale
  - documento “La qualità dei paesaggi nei P.T.C.” (in formato digitale)”.

Posto che il piano paesaggistico è stato adottato in data 2 luglio 2014, a partire da tale data hanno acquisito efficacia – solo - le misure di salvaguardia del piano.

A partire dal 2 luglio 2014, pertanto, le disposizioni contenute nei documenti del P.I.T. approvato con deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n. 72, citati al punto 5 della deliberazione del Consiglio regionale 58/2014, che risultino in contrasto con le misure di salvaguardia del piano paesaggistico adottato, sono inefficaci.

I documenti già contenuti nel P.I.T. approvato con deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n. 72 saranno definitivamente abrogati, al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano paesaggistico regionale, secondo quanto disposto dall'articolo 48 della l.r.1/2005 e dagli articoli 143, 144 e 145 del d. Lgs. 42/2004.

Pertanto, per le parti non in contrasto con le misure di salvaguardia del piano adottato con la deliberazione del Consiglio regionale 58/2014, i documenti contenuti nel P.I.T. approvato con deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n. 72 sono ancora validi ed efficaci e verranno meno solo al momento dell'approvazione del nuovo piano paesaggistico.

In correlazione ai contenuti del paragrafo **1.3) L'articolo 38, comma 1, lettera c)** che riguarda ... varianti ai P.R.G. che, alla data del 2 luglio 2014, **non risultano ancora adottati**. ... prevede al riguardo che **per la loro adozione**, detti piani o varianti debbano essere elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenute nelle seguenti specifiche sezioni: ... Inoltre, se tali strumenti **sono approvati** prima dell'approvazione del Piano paesaggistico non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle Schede d'ambito, nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, non possono contenere previsioni in contrasto con le specifiche disposizioni correlate ai suddetti obiettivi di qualità (direttive). ...

**si pone in evidenza che nel caso della Variante al P.R.G. approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 che costituisce il riferimento normativo per gli interventi previsti nella Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco:**

- ... Le prescrizioni da rispettare sono solo e soltanto quelle ... contenute nelle seguenti specifiche sezioni:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice riferite ai beni ed immobili di cui all'art.142 (Aree tutelate per legge) c.1 lettera g) i i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, in correlazione alla porzione di "area boscata" ricompresa nell'Ambito b2 della Sottozona C4c della Variante al P.R.G. in oggetto.

- ... non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle Schede d'ambito, nonché, ... non possono contenere previsioni in contrasto con le specifiche disposizioni correlate ai suddetti obiettivi di qualità

(direttive). ... della **Scheda d'Ambito n.17 Val d'Orcia e Val d'Asso** in cui è ricompreso il territorio del Comune di Montalcino, con particolare riferimento alla relativa sezione 5.1 Obiettivi di qualità e direttive.

Allo stato attuale di avanzamento del relativo procedimento di formazione, per quanto detto in precedenza, e contenuto nella documentazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale, si ritiene che la Variante al P.R.G. in oggetto risulti sostanzialmente coerente ai contenuti del P.I.T.-2007 (vigente) ed il P.I.T.-2014 (adottato) della Regione Toscana, fatti salvi specifici contributi da parte delle Strutture Tecniche della Regione Toscana che sino ad ora non sono pervenuti.

### **Coerenza con il Regolamento per la gestione dell'A.N.P.I.L. Val d'Orcia**

Il Regolamento all'art.2 dispone quanto di seguito riportato per estratto:

Art. 2 – Efficacia ed ambiti di applicazione del Regolamento

1. Il presente Regolamento è redatto in attuazione delle funzioni di gestione dell'ANPIL attribuite ai Comuni in forma associata dall'art. 6, comma 3 e dall'art. 19 comma 1 della legge regionale Toscana n. 49/95 e contiene le modalità di gestione indicate dall'art. 19, comma 2, lettera b) della legge citata.

2. Il Regolamento si applica alle "aree a dominante agricola" ed alle "aree a dominante naturale" di cui al successivo art. 6.

3. Il presente Regolamento non si applica alle zone omogenee A (centro storico), B (completamento), C (espansione), D (industria ed artigianato), F (servizi) ai sensi del DM 2.4.1968 n. 1444 così come perimetrati dagli strumenti urbanistici comunali nei centri appartenenti al sistema urbano provinciale di cui all'art. L1 del PTCP, o comunque all'interno dei medesimi centri così come delimitati dagli strumenti urbanistici comunali redatti ai sensi della LR 5/95.

4. Sono considerati centri urbani ai fini del presente Regolamento i seguenti insediamenti:

i. Comune di Castiglione d'Orcia: Castiglione d'Orcia, Bagni S. Filippo, Campiglia d'Orcia, Gallina, Vivo d'Orcia;

- ii. Comune di Montalcino: Montalcino, Castelnuovo, S. Angelo in Colle, S. Angelo stazione, Torrenieri, M. Amiata scalo, Camigliano;
- iii. Comune di Pienza: Pienza, Monticchiello;
- iv. Comune di Radicofani: Radicofani, Contignano;
- v. Comune di S. Quirico d'Orcia: S. Quirico d'Orcia, Bagno Vignoni.

5. Tali aree sono graficizzate, con valore indicativo, come “aree a dominante insediativa”, nella tav. A “Perimetrazioni a fondamento tipologico dell’ANPIL” allegata al presente Regolamento.

6. Al fine di assicurare il governo unitario del territorio dell’ANPIL, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano in una logica di coerenza con i contenuti del presente Regolamento le relazioni funzionali e percettive tra le aree a “dominante insediativa” e quelle a “dominante naturale” oppure a “dominante agricola” ricomprese nell’ANPIL

7. Le modificazioni ai perimetri delle aree di cui al precedente comma 3, contenute in nuovi strumenti urbanistici comunali redatti ai sensi della L.R. 5/95 oppure in varianti agli strumenti urbanistici vigenti, vengono recepite dal Regolamento dell’ANPIL contestualmente alla entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici comunali o delle varianti stesse.

8. Il presente Regolamento costituisce strumento concorrente per la disciplina delle trasformazioni di natura urbanistica, edilizia e territoriale nelle zone con prevalente o esclusiva funzione agricola dell’ANPIL, così come definite dagli strumenti urbanistici comunali, coincidenti nel loro complesso con le “aree a dominante agricola” e con le “aree a dominante naturale” di cui al successivo art. 6.

9. In attesa dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla LR 5/95, da operarsi con l’obiettivo di assicurare una disciplina unitaria del territorio dell’ANPIL, nonché della approvazione del Regolamento edilizio unificato dei Comuni della Val d’Orcia, i Comuni governano le trasformazioni di natura urbanistica, edilizia e territoriale sulla base degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi vigenti applicando, ove non in contrasto, le indicazioni contenute

10. nel presente Regolamento.

**Pertanto il Regolamento è sostanzialmente riferito agli ambiti del territorio aperto, nelle zone con prevalente o esclusiva funzione agricola dell’ANPIL, così come definite dagli strumenti urbanistici comunali, e non si applica alle Zone Territoriali Omogenee “C4c” (Ricettive - Alberghiere) ed “F” (per attrezzature di interesse generale), come quelle in loc. Castiglion del Bosco oggetto della presente relazione, tuttavia gli interventi qui concepiti e precedentemente delineati si pongono in un rapporto di sostanziale coerenza con gli obiettivi ed i contenuti generali del Regolamento per la gestione dell’A.N.P.I.L. Val d’Orcia.**

## **5\_QUADRO AMBIENTALE**

### **5.1 Inquadramento territoriale e geomorfologico**

**Come accennato nei capitoli precedenti il presente studio preliminare ambientale ha come oggetto il complesso dell’attività ricettiva della CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL S.r.l..**

Dette attività si articolano secondo due tipologie diverse così definite:

- albergo (Art. 26 L.R. 42/2000)
- case vacanze (Art. 40 L.R. 42/2000)

L'albergo (Art. 26 L.R. 42/2000) è collocato nel nucleo di Castiglion del Bosco e nelle aree limitrofe, all'interno dell'area che il P.R.G. comunale vigente classifica come *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e conta all'attualità 90 posti letto. Con variante al suddetto P.R.G., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, la struttura alberghiera potrà essere implementata di ulteriori 52 posti così da raggiungere un totale di 142 posti letto.

Le 7 case vacanze (Art. 40 L.R. 42/2000) sono collocate all'interno dei terreni aziendali, in parte in aree classificati dal P.R.G. comunale vigente come di seguito riportato:

- *Zona E1 – Zone agricole di speciale interesse storico ambientale di cornice ai centri abitati;*
- *Zona E6 – Terreni collinari con prevalenza di grandi proprietà fondiarie pubbliche private con paesaggio misto a prevalenza di boschi sulle coltivazioni agrarie;*
- *Zona E10 – Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo estensivo;*
- *Zona F1 – Attrezzature di uso pubblico e collettivo;*
- *Zona F2 – Attrezzature per lo sport.*

Una delle case vacanze denominata Castello è collocata invece all'interno della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*.

Gli edifici all'interno dei quali si svolge l'attività turistico - alberghiera hanno tutti destinazione d'uso a civile abitazione per un numero complessivo di 93 posti letto.

Le due attività ricettive, con il loro patrimonio immobiliare, sono collocate in aree che facevano parte dell'antica Azienda di Castiglion del Bosco, che pur essendo oggi gestita da una società diversa, fa capo comunque alla medesima proprietà delle attività stesse. Sia l'attività ricettiva che quella agricola rientrano quindi all'interno di un progetto di gestione unitaria, che a fianco della produzione enologica di grande livello affianca quella dell'accoglienza di alta qualità.

L'azienda di Castiglion del Bosco è collocata nella zona nord-occidentale del Comune di Montalcino ed ha un'estensione territoriale di circa 1750 ha di cui la maggior parte (circa 1250 ha) occupata da bosco.

Nelle zone della Capanna, a sud-ovest, ed in quella delle Gauggiole, a nord-est, sono collocate le aree di produzione vitivinicola per una superficie complessiva di 64 ha. La rimanente parte dell'azienda è coltivata ad oliveto e, quella più prossima all'Ombrone, verso nord, a seminativo.

Data la sua notevole superficie, il territorio dell'azienda presenta notevoli diversità geomorfologiche: le aree di altitudine maggiore, tra cui quella dell'antico Borgo di Castiglion del Bosco, occupano parte di quel crinale disposto secondo l'orientamento appenninico che attraversa

in diagonale e per intero il territorio comunale, dai poggi di Murlo al fiume Orcia e ne costituisce pertanto la principale struttura fisica.

Esso separa il bacino Neogenico di Siena da quello della bassa Val d'Orcia ed è formato prevalentemente da litotipi appartenenti alle unità alloctone austroalpine e liguri. Vi dominano infatti i flysch, successioni stratificate di bancate robuste alternate a livelli marnosi e argillitici, quasi sempre piegate e in giaciture non orizzontali. Sono rocce sedimentarie, deposte in ambiente marino, da processi dinamici detti correnti di torbida di cui se ne distinguono due varietà principali. Quelle della zona di Castiglion del Bosco, coperti e dissimulati sotto la vegetazione della grande area boscata, risultano essere flysch a prevalenza argillitica, suddivisibili in molte formazioni differenziate dal diverso peso delle componenti marnose, siltose, argillose e calcaree. Queste aree oltre che dalla notevole presenza del bosco, sono caratterizzate dalla bassissima antropizzazione, da terreni di notevole pendenza (15 – 35 %) e da una viabilità storica composta da strade di crinale e da un fitto sistema di sentieri.

La parte dell'azienda altimetricamente più bassa, quella in parte urbanisticamente destinata alla Sottozona F del campo da Golf, che occupa il versante a settentrione della dorsale Murlo – Montalcino, presenta invece caratteristiche geologiche differenti. In tale versante, che discende verso nord fino all'Ombrone, dominano incontrastati i litotipi argillosi e argilloso sabbiosi; sedimenti di colore azzurro cinerino deposti in ambiente marino durante la lunga fase pliocenica, quando tra cinque e tre milioni di anni fa il mare occupò la regione. I caratteri morfologici delle argille sono per la massima parte uniformi: gobbe e impluvi dalle linee dolci e particolare densità della rete idrografica a causa della impermeabilità del substrato. Per questo il paesaggio qui è definito da esili trame paesistiche, da aste fluviali regolari e parallele, tributarie dell'Ombrone, da coltivazioni perlopiù a seminativo nudo e da un complesso sistema poderale formatosi dopo un lungo processo storico.

L'attuale proprietà ha intrapreso da anni, sul territorio aziendale, un percorso di riqualificazione ampia e profonda dell'azienda, con l'obiettivo di strutturare definitivamente un'attività agricola con una produzione moderna e razionale, e contemporaneamente, di creare, sulle risorse paesaggistiche e architettoniche e su parte dell'ampio patrimonio rurale, un'attività alberghiera di altissimo livello. La rinnovata gestione agricola, di cui la produzione vitivinicola costituisce comunque la punta di eccellenza, congiuntamente alla nuova attività alberghiera, stanno permettendo di fronteggiare le difficoltà economiche che l'amministrazione di un'azienda come quella di Castiglion del Bosco, di grandi dimensioni e perlopiù coperta da bosco, congenitamente porta con sé. Inoltre la realizzazione di questo disegno complessivo permette di promuovere e garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività.

In tale processo di riqualificazione sono inseriti anche gli interventi di miglioramento ambientale che, in generale, negli anni hanno risolto e risolveranno alcune criticità pregresse e, in casi specifici, miglioreranno anche l'immagine del territorio aziendale. Sono stati recuperati alcuni

movimenti franosi in atto in diverse località dell'azienda, è progettato il recupero dei terrazzamenti in pietra in prossimità del podere Agresto che, per la scarsa manutenzione, si trovano in condizioni di avanzato degrado, sono stati effettuati interventi sugli argini degli invasi artificiali che, in alcune situazioni, presentano pericolosi cedimenti, infine sono stati ripuliti i letti di alcuni dei corsi d'acqua che solcano il territorio aziendale.

Si è inoltre provveduto all'interramento delle numerose linee elettriche e telefoniche della zona "bassa" dei terreni argillosi, operazione questa che ha permesso di restituire a tale area gran parte del suo aspetto paesaggistico originario.

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

## **5.2 Atmosfera**

Il possibile aumento di automobili legato al maggior numero di posti letto realizzati nell'ambito del progetto oggetto del presente studio preliminare ambientale si inserisce in un contesto di traffico esistente dovuto alla presenza delle diverse attività aziendali e che si impernia sulla S.P. di Castiglion del Bosco, tracciato di uso pubblico che risulta ancora di notevole importanza ed utilizzo come collegamento della parte nord occidentale del territorio comunale con il capoluogo Montalcino e verso Buonconvento. In tal senso si ritiene quindi che il potenziale aumento di traffico dovuto alla realizzazione del progetto non incida sui flussi già esistenti.

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

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

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

### **Climatizzazione**

Il complesso sarà dotato di un impianto di climatizzazione invernale ed estiva alimentato dalle

esistenti centrali termica e frigorifera già a servizio dell'esistente Borgo di Castiglion del Bosco.

La distribuzione dei fluidi termovettori avverrà mediante tubazioni precoibentate installate in un cunicolo tecnologico, collegato ai locali tecnici ubicati ai piani interrati, dove saranno installate le sottocentrali di smistamento e di trattamento aria.

La climatizzazione interna sarà realizzata con un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, integrato da un impianto a fan-coils a quattro tubi con integrazione di aria primaria.

L'impianto di integrazione ad aria primaria assicurerà il ricambio di aria negli ambienti sprovvisti di aerazione naturale nonché il lavaggio dei servizi igienici mediante estrazione in misura di 10 vol/h.

L'impianto di trattamento aria prevede l'installazione di più unità a servizio dei diversi corpi di fabbrica.

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

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

La regolazione sarà per singolo ambiente.

### **Sistema di produzione acqua calda sanitaria**

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà mediante bollitori alimentati da un impianto solare termico integrato dalla centrale termica esistente.

L'impianto solare termico verrà installato nell'area delle esistenti centrali tecnologiche sulle coperture dei parcheggi al fine di garantire la massima integrazione.

L'impianto solare provvederà al preriscaldamento dell'acqua sanitaria che verrà nel caso integrata da ulteriori bollitori alimentati dalla centrale termica.

### **Impianto antincendio**

Il complesso sarà dotato di un impianto di spegnimento incendi alimentato da una centrale di pressurizzazione.

### **Impianto elettrico**

Il nuovo Borgo sarà collegato per la parte elettrica all'esistente cabina di trasformazione MT/BT.

È previsto un collegamento al quadro generale di smistamento e la realizzazione di un quadro generale di bassa tensione dal quale saranno alimentati i quadri di zona.

Ogni unità sarà dotata di proprio quadro elettrico. La distribuzione interna alle singole camere sarà

sotto traccia con gruppi prese a parete. Una parte dei fabbisogni saranno garantiti da un impianto fotovoltaico installato nell'area delle centrali tecnologiche.

L'impianto prevede una rete esterna di terra ed equipotenzialità.

### **Impianto di illuminazione**

L'illuminazione degli ambienti avverrà con corpi illuminanti da arredo privilegiando l'utilizzo di lampade a led per garantire il contenimento dei consumi energetici.

L'impianto di illuminazione sarà dotato di corpi illuminanti per l'emergenza.

Le aree esterne saranno dotate di impianto di illuminazione con corpi illuminanti a led.

### **Impianti speciali**

È prevista la realizzazione di:

Impianto di rivelazione incendi

Impianto di diffusione sonora

Impianto di trasmissione dati

Impianto TVCC

Impianto antintrusione.

Le piazzole di sosta delle auto elettriche saranno dotate di colonnine di ricarica delle batterie.

Per ulteriori approfondimenti sulla risorsa atmosfera, in particolare sugli aspetti climatici della zona, si rimanda alla relazione del Dott. Geolog. Paolo Bosco (**Rif. ALLEGATO 05**).

### **Effetti ambientali dell'intervento sulla risorsa Atmosfera**

Dati gli interventi in progetto, si presuppone che le maggiori interferenze a carico della componente atmosfera saranno legate alla diffusione di polveri in fase di cantiere, in particolare al sollevamento di polveri dovuto alle operazioni di transito mezzi sulle piste di cantiere e alla movimentazione di materiali sciolti pulverulenti oltre a lavorazioni caratterizzate da un elevato potenziale di emissione di polveri, quali la pulizia e il livellamento delle aree, scavi e riporti con relativa movimentazione della terra, e rimodellamento superficiale. Benché queste emissioni siano di carattere discontinuo e limitate alla fase di costruzione, e quindi determinino un impatto reversibile e transitorio, è tuttavia possibile che nel corso dei lavori si rilevino carichi emissivi con



effetti non irrilevanti sulla qualità dell'aria all'interno dell'ambito di diffusione e trasporto degli inquinanti. Sono da considerarsi trascurabili gli impatti legati al traffico lungo gli itinerari di cantiere e sulla viabilità ordinaria, che non causa generalmente alterazioni significative degli inquinanti primari e secondari del traffico.

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

### **5.3 Rumore**

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

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

Secondo all'Art. 4 Co. 6 il Regolamento comunale delle Attività Rumorose, le attività ricettive, se sprovviste delle sorgenti sonore di cui al Co. 5 del medesimo articolo, sono escluse dalla Valutazione di Impatto Acustico.

#### **Effetti ambientali dell'intervento dovuti al rumore**

Si ritiene che i maggiori impatti sull'ambiente dovuti al rumore avranno origine durante la fase di cantiere in alcune lavorazioni che potranno comportare il superamento dei limiti acustici previsti per legge, ma che per loro natura avranno comunque durata limitata nel tempo e per le quali, se necessario, saranno adottate le misure di contenimento necessarie.

### **5.4 Acqua**

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

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

La verifica della portata dell'acquedotto pubblico è stata effettuata con esito positivo anche in funzione degli interventi di implementazione dell'attività ricettiva collocati nella *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, peraltro destinata dalle precedenti previsioni urbanistiche ad ospitare l'edificio della Vinoterapia. Come succede attualmente, sia per l'attività

alberghiera che per tutte le case vacanza, la gestione dell'acqua proveniente dall'acquedotto prevederà l'installazione di vasche di accumulo, calcolate in funzione della nuova attività, per garantire la continuità di flusso idrico anche nei momenti di maggior picco. Saranno peraltro collocate delle nuove vasche per la raccolta di acque piovane.

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

Il sistema di scarico degli ambienti previsti in progetto sarà connesso all'impianto di fitodepurazione esistente che eventualmente, qualora necessario, sarà adeguatamente ridimensionato secondo le norme vigenti in materia.

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

Il progetto non incide in termini di inquinamento sulle falde in quanto le funzioni ammesse non prevedono fonti contaminanti.

L'intero intervento sarà comunque dotato di un sistema di raccolta e smaltimento dei reflui opportunamente dimensionato e realizzato, così come da vigente normativa. Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata o la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri. I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

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

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

### **Impianto idrico sanitario**

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

Le acque di scarico saranno separate tra acque nere e acque grigie e faranno capo all'impianto di

fitodepurazione esistente nell'area limitrofa la cantina.

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

### **Impianto di innaffiamento**

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

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

Per ulteriori approfondimenti sulla risorsa acqua si rimanda alla relazione del Dott. Geolog. Paolo Bosco (**Rif. ALLEGATO 05**).

### **Effetti ambientali dell'intervento sulla risorsa acqua**

In tal senso quindi non si riscontrano criticità per l'utilizzo della risorsa acqua in quanto l'implementazione dell'attività ricettiva si colloca all'interno di una struttura già consolidata e adeguatamente attrezzata da tempo.

### **5.5 Paesaggio (Rif. ALLEGATO 03).**

L'area definita *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, si colloca nella zona a monte del nucleo storico di Castiglion del Bosco, lungo uno dei crinali che scendono verso la valle del fiume Ombrone. Durante il processo di approvazione della variante (approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015 ) è stato prodotto un elaborato dal titolo *Analisi paesistico percettive e valutazione degli effetti della variante al P.R.G. sulla pertinenza del bene storico-architettonico del territorio aperto "Castiglione del Bosco" ai sensi dell'Art 13.14 della disciplina del PTCP-2013*, dal quale si può desumere, attraverso una lettura del paesaggio codificata in base a segni convenzionali, i livelli di panoramicità e intervisibilità dell'area oggetto di indagine, rendendo così disponibili una serie di elementi utili a valutare l'inserimento del nuovo intervento nel territorio dal punto di vista della visibilità paesaggistica. Da tale analisi si ricava che l'intervisibilità dell'area oggetto di progetto con il centro urbano di Montalcino, punto di vista panoramico privilegiato, è resa possibile dal dislivello che corre tra i due nuclei; 350 m.l.m per Castiglion del Bosco e 550 m.l.m. per il borgo di Montalcino. La posizione rialzata di Montalcino permette una vista panoramica privilegiata, ma la distanza che intercorre tra i due nuclei, 5800 m, non permette una percezione puntuale degli immobili esistenti, quindi anche su quelli in progetto. Inoltre analizzando

l'area dall'interno verso l'esterno, si evince che il rapporto di intervisibilità con il nucleo di Castiglion del Bosco è pressoché nulla.

Dati gli elementi suddetti, il progetto previsto in applicazione della normativa vigente di zona, elaborata anche in funzione dell'analisi paesaggistica precedentemente citata, non risulta incidere sulla componente visuale del territorio né lungo il percorso di fruizione visiva della Strada Provinciale n. 103 Castiglion del Bosco, né dai punti panoramici esterni.

Il progetto prevede la collocazione dell'edificio della reception parallelamente alla Strada provinciale di Castiglion del Bosco, caratterizzato dalla presenza di un corpo centrale più alto (2 piani fuori terra) che riprende la tipologia tipica della colombaia.

Gli altri corpi di fabbrica di progetto sono tutti posti alle spalle di detto edificio, secondo un andamento planimetrico curvilineo, al margine dell'esistente pianoro, oggi utilizzato come parcheggio. Essi sono articolati in corpi di fabbrica distinti, ma tra loro collegati, con un'articolazione dei livelli che riprende l'altimetria del terreno, con corpi di fabbrica con un piano fuori terra ed uno seminterrato. Nel pianoro più basso, al limite est della sottozona, al margine del bosco, si prevede la collocazione della piscina con la struttura degli spogliatoi.

Tale disposizione planivolumetrica dell'edificato, come già precedentemente spiegato, è legata ad una dettagliata normativa di zona, tesa alla preservazione dei caratteri paesaggistici e naturali dell'area, consente quindi di mantenere inalterati le strutture agrarie presenti, caratterizzate da residui di muri a secco e ciglionamenti, posti però nella parte più bassa dell'area. A salvaguardia e recupero di dette strutture, il rilascio del Permesso di Costruire degli interventi da realizzare nella Sottozona, è legato alla sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo con l'Amministrazione comunale avente ad oggetto il recupero dell'area evidenziata graficamente nelle tavole di variante e che risulta più grande della Sottozona stessa. **(Rif. ALLEGATO 04)**.

Preme infine sottolineare che il borgo di Castiglion del Bosco è il risultato dell'aggregazione diacronica di più edifici, che a partire dal nucleo storico del castello, si è successivamente sviluppato lungo il tracciato stradale di crinale. Gli interventi previsti dalla variante in oggetto all'interno dell'ambito b2 sono sviluppati secondo questo schema evolutivo, riconsiderando la relazione tra l'edificato storico e quello di più recente formazione con il tracciato stradale di crinale e quindi più in generale con il contesto paesaggistico di riferimento.

### **Effetti ambientali dell'intervento sulla risorsa paesaggio**

Come deducibile da quanto spiegato ai punti precedenti, gli interventi di progetto sono concepiti in ottemperanza ai contenuti della norma di P.R.G. vigente, la cui definitiva approvazione è stata il frutto di approfondite valutazioni dal punto di vista dell'impatto paesaggistico e della tutela delle strutture agrarie presenti nell'ambito. Nel rispetto di tali presupposti si ritiene che la realizzazione di quanto progettato sia paesaggisticamente compatibile con il contesto di

riferimento.

## **5.6 Viabilità**

Come descritto ai punti precedenti l'area denominata *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* è collocata in prossimità della Strada Provinciale di Castiglion del Bosco sulla quale si apre il varco di accesso all'area stessa. La S.P. quindi continua ad essere il tragitto stradale su cui si basa tutta la viabilità aziendale. La proprietà al fine di implementare gli standards qualitativi dell'attività ricettiva, aumentando il grado di riservatezza della struttura alberghiera, ha intenzione di concretizzare quanto possibile secondo il P.R.G. comunale vigente, spostando il tracciato stradale, nel tratto in cui questa transita in prossimità del nucleo, più a valle di quello attuale **(Rif. ALLEGATO 01/01a)**. In tal modo il tratto di strada esistente che attualmente costeggia il borgo, sarà comunque mantenuto per il solo utilizzo interno.

*L'approvazione del progetto relativo alla variante della Strada Provinciale di Castiglion del Bosco, secondo gli elementi di sopra delineati, procederà secondo un iter burocratico indipendente rispetto a quello relativo ai progetti oggetto del presente studio di impatto ambientale.*

## **Effetti ambientali dell'intervento sulla viabilità**

Si ritiene che il quanto previsto nel progetto degli edifici da realizzare nell' *Ambito b2. - Ambito di localizzazione di edificio destinato all'attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* non comportino impatti sulla struttura viabilistica già esistente

## **5.8 Assetto economico e sociale**

La necessità di ampliare l'offerta ricettiva ha preso definizione poiché in seguito alla definitiva apertura dell'attività nel 2008, la proprietà ha potuto analizzare approfonditamente l'andamento delle presenze e le richieste degli ospiti, valutando i possibili ambiti di sviluppo dell'attività. Così è stato valutato di importanza fondamentale per il progredire dell'esercizio alberghiero, la necessità di ampliare il numero delle camere a disposizione. Allo stesso tempo si è ritenuta non più funzionale l'offerta della vinoterapia, e inutile la previsione di volumi destinati a telefunzione e acconsentiti dalla norma precedente alla variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015.

Così come descritto ai punti precedenti, l'implementazione dei posti letto a disposizione della struttura avverrà quindi solo all'interno della sola *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e non interesserà invece la *Sottozona F del Campo da Golf* dove rimarrà immutata la capacità ricettiva delle case vacanze esistenti, pari a 93 posti letto.

L'implementazione dei posti letto così delineata verrà concretizzata dando seguito alle previsioni di cui alla variante al P.R.G., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 29.04.2015 e pubblicata nel BURT Regione Toscana n. 22 del 3 Giugno 2015, secondo la quale all'interno della *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, in particolare nell'area *b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* è prevista la realizzazione di edifici destinati all'attività alberghiera e quella di attrezzatura funzionali ad essa.

Gli effetti attesi a seguito del raggiungimento dell'obiettivo industriale sopra descritto sono riassumibili in:

4. a) incremento del personale, con contratti stagionali fino a 10 mesi;
5. b) incremento del numero di presenze di ospiti su base annua;
6. c) avvio del processo di destagionalizzazione della struttura.

La necessità di implementare i posti letto si è palesata verificando non più percorribile l'originario modello di accoglienza, basato sulla forma del club esclusivo accessibile a circa 150 soci, rivelatosi economicamente non percorribile. A partire dalla stagione 2010, e grazie al sostegno finanziario del socio di riferimento, la struttura turistico ricettiva di Castiglion del Bosco è stata protagonista di un importante riorganizzazione aziendale e di un significativo rilancio dell'attività. Abbandonato il progetto originario, infatti, si è scelto di perseguire un'attività turistico ricettiva di posizionamento alto, di spiccata vocazione internazionale, in grado di portare sul territorio soggetti con importanti disponibilità economiche.

Ciò sulla base necessitata di sfruttare appieno la bellezza del progetto architettonico originario e la cornice paesaggistico-naturalista della tenuta, pur in presenza di una capacità ricettiva limitata a 23 stanze (e quindi l'obiettivo di ricavi medi per stanza ai vertici del settore su base nazionale), notoriamente sotto la soglia della massa critica minima per una struttura ricettiva. Un altro motivo per cui risulta necessario l'aumento dei posti letto è una proiezione stagionale forzosamente ridotta a circa 8 mesi e la notevole complessità operativa e logistica (oltre 12 chilometri di strada prevalentemente sterrata dal centro di Montalcino). Al termine del prossimo quadriennio, è lecito sostenere che tutti gli indicatori diano conforto alla scelta di posizionamento effettuata.

A seguito della nuova collocazione dell'offerta così come di sopra delineata i dati di fatturato mostrano una crescita molto significativa, con incrementi medi superiori al 25% anno su anno, negli ultimi due anni.

Allo stesso tempo la dinamica dei costi ha subito una notevole compressione, stabilizzandosi oggi su livelli strutturali.

Ciononostante, la gestione economica del complesso turistico ricettivo continua a mostrare

un risultato negativo, che appare non colmabile sulla base della disponibilità attuale di stanze, nonché della difficoltà ad estendere l'apertura oltre il massimo di 10 mesi su base annua.

Tutto ciò quindi mostra in modo inequivocabile la mancanza di massa critica (stanze) della struttura ricettiva.

Per garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico, è infatti necessario incrementare il numero di stanze disponibili per la stagione.

Una volta raggiunto l'obiettivo della variante, è lecito attendersi un incremento del **numero totale di dipendenti**, in particolare nella forma dei contratti stagionali.

Ad oggi, il complesso turistico alberghiero impiega oltre 150 dipendenti diretti, 45 dei quali con contratto a tempo indeterminato. Per i soli servizi in outsourcing (sicurezza, giardinaggio) si stimano almeno ulteriori 30 unità lavorative indirette.

L'incremento del numero di stanze totali a circa 50-60 complessive, ci si attende comporterà un incremento di circa 100 dipendenti su base stagionale.

L'ulteriore effetto rilevante prodotto dal raggiungimento dell'obiettivo è quello del raddoppio del **numero di presenze su base annua** per la struttura alberghiera. Indicativamente, nel corso della stagione 2013 il numero totale di presenze individuali paganti (hotel e ville) è stato di circa 14.000. Alla data attuale il numero di presenze complessive è oltre le 12.770. Una stima prudente della capacità ricettiva raggiungibile all'indomani dell'incremento della massa critica si attese su oltre 20.000 presenze individuali.

Infine, il raggiungimento di una capacità di accoglienza per oltre 120 persone presso la struttura alberghiera consentirà l'ampliamento dell'attività commerciale presso nuovi segmenti di mercato (piccoli gruppi, incentive aziendali, matrimoni, competizioni golfistiche internazionali ad invito).

L'accesso a questo segmento di mercato potrà consentire l'avvio del processo di **ampliamento della stagione** di esercizio dell'hotel, concentrando questo genere di clientela nella parte iniziale e finale della stagione.

### **Effetti sulla componente Assetto economico e sociale**

Per quanto sopra esposto si deve ritenere che l'impatto del progetto sulla componente sopra esposta debba considerarsi positivo:

- oneri di urbanizzazione
- incremento occupazionale
- incremento delle entrate di fiscalità generale

- presidio e salvaguardia del territorio
- In tal senso quindi non si riscontrano criticità per l'utilizzo della risorsa acqua in quanto l'implementazione dell'attività ricettiva si colloca all'interno di una struttura già consolidata e adeguatamente attrezzata da tempo.

## **5.8 Suolo**

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

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

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

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

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



Le attività di scavo devono essere autorizzate dagli enti competenti in quanto attività edilizie e quindi il processo di autocertificazione dovrà comunque essere coordinato, a cura del proponente, con l'iter edilizio. Il trasporto (comma 4) avviene come bene/prodotto.

## **5.9 Rifiuti**

Si consideri che l'azienda, date le sue notevoli dimensioni e la dislocazione delle diverse attività ha al suo interno un sistema di raccolta rifiuti, che poi vengono concentrati in un punto di raccolta ai confini del territorio aziendale stesso in direzione Buonconvento, dove poi vengono recepiti dall'azienda SEI TOSCANA.

In coerenza con quanto espresso nella Valutazione Integrata del Piano Strutturale, il nuovo progetto collocato nella *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, così come già attualmente accade e con le attività già in funzione, dovrà tener conto dei seguenti obiettivi generali relativi alla gestione dei rifiuti:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni – da prodotti riutilizzabili più volte;
- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;
- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

Più dettagliatamente si dovrà:

- adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti;
- promozione di campagne di sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;

## 6\_ESAME DELLE OPZIONI

La localizzazione degli interventi oggetto del presente studio di impatto ambientale è vincolata dalle previsioni del P.R.G. comunale vigente, per questo, non esistono sostanzialmente localizzazioni possibili diverse da quella scelta. Ciò comporta l'inutilità di verificare collocazioni alternative, in quanto si ritiene che quelle previste dal P.R.G. siano consone all'opera di progetto.

Concettualmente l'unica opzione di collocazione alternativa a quella di progetto è quella “zero”, ovvero la non realizzazione del progetto.

Nel caso specifico la collocazione dell' *Ambito b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato all'attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali* è già stata oggetto di una verifica di compatibilità ambientale nell'iter di approvazione dello strumento urbanistico.

Il requisito della compatibilità ambientale non può essere ridotto al solo criterio dell'accettabilità degli impatti, ma va esteso al più ampio concetto di ottimizzazione ambientale del progetto.

In tal senso le “principali soluzioni alternative” così come delineate dall'allegato V al D. Lgs. 152/06 trovano significato se la progettazione ha anche l'obiettivo di minimizzare gli impatti dell'opera, nel vincolo che gli impatti residui risultino di livello accettabile.

## 7 RIDUZIONE DELLE NEGATIVITÀ

Questo capitolo descrive le azioni da prevedere a livello progettuale per ridurre gli eventuali impatti negativi sulle singole variabili ambientali.

A livello generale possono quindi essere previste le seguenti misure di mitigazione e di compensazione:

- evitare l'impatto non eseguendo la un'attività o una parte di essa;
- minimizzare l'impatto limitando la magnitudo o l'intensità di un'attività;
- rettificare l'impatto, intervenendo sull'ambiente danneggiato con misure di riqualificazione e reintegrazione;
- ridurre o eliminare l'impatto tramite operazioni di salvaguardia e di manutenzione durante il periodo di realizzazione e di esercizio dell'intervento;
- compensare l'impatto, procurando o introducendo risorse sostitutive.

## **7.1 AZIONI DI MITIGAZIONE**

### **7.1.1 Criteri generali**

Le azioni mitigatrici devono tendere a ridurre gli impatti avversi, migliorando contestualmente l'impatto globale dell'intervento proposto.

Durante la realizzazione, al fine di ridurre gli impatti avversi adottando adeguate misure di mitigazione degli impatti avversi si terrà conto dei seguenti aspetti:

- caratteristiche topoclimatiche e microclimatiche;
- verifiche geotecniche ed idrauliche
- aspetti floristici
- utilizzo di inerti dei materiali tradizionali e locali

Per gli arredi, le costruzioni ed i camminamenti saranno utilizzati materiali e colori naturalistiche si integrano con l'ambiente circostante

### **7.1.2 Atmosfera**

Le possibili azioni di mitigazione sono volte al contenimento delle emissioni, sia a scala di area vasta attraverso il risparmio energetico e l'autoproduzione, sia a scala del sito con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili ed il controllo delle sorgenti.

Per quanto riguarda il primo punto sono previsti:

- la realizzazione di edifici in classe B o maggiore
- l'installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici sulla copertura dei parcheggi attualmente realizzata con teli ombreggianti

In fase di esercizio, è previsto l'utilizzo di macchine operatrici tecnologicamente avanzate ed estremamente specializzate, in modo tale da ridurre i tempi di lavorazione, caratterizzate da una notevole efficienza.

Per ciò che concerne gli impianti di climatizzazione degli edifici è previsto l'utilizzo di pannelli radianti a bassa temperatura.

### **7.1.3 Ambiente idrico**

Le azioni volte alla minimizzazione dei disturbi sono già previste dalla progettazione generale, sia per quanto riguarda le possibili contaminazioni in fase di cantiere e di esercizio (piani

di lavoro e di emergenza, presidi, piano di concimazione, autorizzazioni al prelievo, ecc.)

È prevista l'installazione di bacini di recupero delle acque piovane attraverso una progettazione adeguata del sistema di drenaggio. L'acqua sarà recuperata anche dal sistema di fitodepurazione.

Il sistema di smaltimento liquami ha il seguente funzionamento:

In base alle indicazioni del D.P.G.R. della Toscana del 08/09/2010 n. 46/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento e nello specifico dell'Allegato 3, CAPO 1, Tabella 2, Sistema di trattamento appropriato di cui al N° 4 s.m.i. Il sistema di trattamento delle acque reflue delle utenze di Castiglion del Bosco presentano il seguente schema:

#### *4.2 Trattamento primario di chiarificazione in vasca settica tri camerale*

#### *4.3 Trattamento di filtrazione delle acque*

#### *4.4 Ossidazione biologica mediante fitodepurazione a flusso verticale*

*Scarico in corpo idrico superficiale*

#### *Descrizione generale del trattamento*

Le acque reflue prodotte e scaricate sono trattate in vasca settica di tipo bicamerale dimensionata secondo il Punto 2.2 dell'Allegato 2 del D.P.G.R. della Toscana del 08/09/2010 n. 46/R s.m.i.

Il trattamento primario di chiarificazione ha per obiettivo la rimozione delle sostanze sedimentabili (BODs, COD parte dell'Azoto e del Fosforo) nonché dei solidi sospesi.

A valle del trattamento primario è previsto sottoporre il liquame ad una ulteriore fase di filtrazione.

Infatti i reflui di origine domestica possono contenere oltre agli inquinanti disciolti o sospesi anche solidi che possono fuoriuscire dalla vasca di chiarificazione, come residui di cellulosa provenienti da prodotti igienico sanitari, capelli ecc.. Tali residui possono determinare ostruzioni ai sistemi di ossidazione in fitodepurazione a flusso verticale o sui sistemi di subirrigazione e dispersione sul suolo.

Il refluo, in seguito al trattamento sopra descritto, è inviato alla sezione di ossidazione biologica anche mediante fitodepurazione al fine della rimozione ed ossidazione degli inquinanti disciolti (BODs, COD, Azoto). Al termine del trattamento le acque prodotte sono accumulate in una vasca di stoccaggio e di equalizzazione e per troppo pieno scaricate in corpo idrico superficiale.

**DIMENSIONAMENTO E DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO DI TRATTAMENTO - TRATTAMENTI PRIMARI: VASCA SETTICA TRADIZIONALE**

#### Descrizione

Si prevede l'adozione di una vasca settica di tipo tradizionale al fine di conseguire la massima rimozione della

componente sedimentabile e contestualmente, grazie al sistema di sifonature, rimuovere gli oli e grassi presenti negli scarichi.

Le vasche settiche tradizionali sono composte da tre sezioni, collegate tra loro da sifonature interne che oltre a impedire la fuoriuscita dei solidi, consentono la rimozione delle sostanze flottanti (oli e grassi) a garanzia di un efficace funzionamento del trattamento biologico posto a valle.

Le vasche settiche sono composte da prefabbricati monolitici in cls di forma parallelepipedici con soletta pedonabile e chiusini di ispezione in ghisa sferoidale classe 125.

Le singole vasche ovvero sezioni saranno tra loro collegate con tubazioni e sifonature.

### Criteria di dimensionamento

Nel dimensionamento della vasca settica si assumono a titolo di esempio i criteri riportati dalla delibera CIT I Alleato 5, punto 3 con un TRI di 12 ore del volume di liquame sversato giornalmente con aggiunta di un volume pari a circa 5-10lt/utente per l'accumulo dei fanghi sul fondo.

Al termine del trattamento di sedimentazione, e pertanto allo sbocco della terza sezione, il refluo chiarificato e privo, di parte, del suo carico inquinante verrà avviato ad una fase di filtrazione.

### **FILTRAZIONE**

A valle del trattamento primario di sedimentazione è previsto sottoporre il liquame ad una fase di filtrazione. Infatti i reflui di origine domestica possono contenere oltre agli inquinanti disciolti o sospesi anche solidi che possono fuoriuscire dalla vasca di sedimentazione, come residui di cellulosa provenienti da prodotti igienico sanitari, capelli ecc.. La presenza di detti residui può oltre che a compromettere il buon funzionamento delle parti elettromeccaniche poste a valle comportare l'ostruzione del sistema di distribuzione delle acque a servizio del letto di infiltrazione e percolamento.

Pertanto al fine della rimozione di detti solidi, si prevede, in uscita alla sezione di sedimentazione, il posizionamento di pozzetti posti in serie composti da una barriera filtrante, a pulizia manuale, costituita da un telaio in pvc o moplex estraibile contenente un filtro di materiale poliuretano a cellule calibrate avente uno spessore di mm 100. Il telaio è a sua volta verrà montato su guide e dotato di catena per il sollevamento. Le barriere filtranti in N° di (100 x 800 mm H=1000) verranno alloggiare in un pozzetto in cls, con dimensioni di cm 80 x 80 e dotato di coperchio in lamiera zincata e pedonabile.

### **OSSIDAZIONE BIOLOGICA MEDIANTE FITODEPURAZIONE A FLUSSO VERTICALE -FDV**

#### *Descrizione del processo biologico*

Con il termine fitodepurazione a flusso verticale si definisce un trattamento biologico di tipo aerobico. Nel

trattamento biologico mediante fitodepurazione, il trattamento depurativo del liquame avviene utilizzando l'azione delle colonie batteriche adese e sviluppate sotto forma di pellicola biologica sulla superficie del substrato nonché sulle radici della vegetazione presente. Il sistema di fitodepurazione è costituito da un substrato naturale composto da materiale inerte di granulometria diversa e decrescente dalla base verso l'alto . La distribuzione dell'acqua avviene al di sotto della superficie dell'impianto

(modalità sub superficiale) con la finalità di evitare sia il contatto diretto tra il refluo e l'ambiente sia il formarsi di odori sgradevoli. Inoltre la distribuzione sub-superficiale consente di evitare la dispersione termica del refluo ed il funzionamento dell'impianto, anche in periodo invernale, a temperature superiori eterotrofa, in grado di ossidare e metabolizzare la sostanza organica e di nitrificare l'Azoto ammoniacale. Dette condizioni consentono la crescita e l'ispessimento della pellicola biologica , con la creazione di uno strato interno anossico e lo sviluppo contestuale di biomassa autotrofa con il conseguente avvio dei processi di denitrificazione. La superficie dell'impianto di fitodepurazione è ricoperta con specie vegetali idonee al clima ed al carico idraulico superficiale. La presenza della vegetazione consente, oltre al mantenimento delle caratteristiche strutturali del letto fitodepurante, la rimozione di quota parte dei nutrienti, resi disponibili nella fase di degradazione, ed una significativa rimozione della carica batterica presente negli affluenti.

#### *CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE PARTI COSTITUTIVE DELL'IMPIANTO DI FITODEPURAZIONE A FLUSSO VERTICALE FDV*

Il trattamento di ossidazione biologica mediante fitodepurazione rappresenta la parte del trattamento di maggiore rilevanza tecnica e funzionale e pertanto oggetto di ulteriore e specifica descrizione.

La sezione FDV è composta da un bacino realizzato in scavo ed impermeabilizzato mediante la posa di geomembrana in PEAD. Le dimensioni del bacino di fitodepurazione sono esposti nella tabella dei Dati di Progetto preliminare. Contestualmente all'impermeabilizzazione vengono poste le tubazioni di arrivo e di scarico del refluo e collegate al telo mediante flange sempre in PEAD. A impermeabilizzazione completata, viene realizzato il sistema di drenaggio costituito da tubi fessurati in PEAD, in alternativa è possibile utilizzare geo-materiali drenanti. Il sistema di drenaggio viene connesso ai pozzetti di alloggiamento delle pompe di ricircolo. Il bacino di fitodepurazione così attrezzato viene successivamente riempito con substrato composto da inerti con granulometria decrescente dalla base verso l'alto. A riempimento ultimato il letto di fitodepurazione viene attrezzato con tubazioni forate per l'alimentazione e la distribuzione del refluo. A posa ultimata le tubazioni sono ricoperte da un'ulteriore strato di inerti al fine di evitare un contatto diretto tra il refluo e l'ambiente circostante ed il formarsi di aerosol. La distribuzione del refluo a pressione è garantita da pompe sommergibili di alimentazione, alloggiate nei pozzetti di collettamento del refluo. Tutte le opere elettro meccaniche dell'impianto sono controllate e comandate da un quadro automatizzato, provvisto di temporizzatori di pausa lavoro che consentono l'adduzione discontinua del refluo. A completamento dell'impianto di fitodepurazione vengono messe a dimora talee e rizomi di piante idonee al clima ed alle condizioni ambientali presenti.

### *Impermeabilizzazione*

Al fine di evitare infiltrazione e perdite di acque nel terreno si prevede un'impermeabilizzazione composta dai seguenti strati:

- Strato di separazione costituito da tessuto non tessuto agugliato in poliestere del peso di 200 gr/m;
- posizionato a secco sul fondo della vasca con adeguate sovrapposizioni;
- Geomembrana in polietilene ad alta densità (PEAD), saldata con apposita macchina saldatrice a doppia pista e giunzioni a tenuta, con raccordo della geomembrana con le tubazioni in uscita dalla vasca e dotate di flange passatelo in PEAD.

### *Sistemi di controllo*

Dato le dimensioni dell'utenza non sono previsti sistemi di tele controllo. L'impianto sarà altresì dotato di segnalatore visivo di mal funzionamento. Ultimato l'impianto, la superficie di fitodepurazione verrà piantumata con specie vegetali idonee all'ambiente ricreato e talee di piante arboree o erbacee con sistema radicale fascicolato. *Il ruolo della vegetazione presente nell'impianto di fitodepurazione ricopre diverse funzioni tra le quali: fornire una maggiore superficie di adesione alla pellicola biologica, assorbire i nutrienti, resi disponibili nel processo di degradazione, mantenere la strutturabilità del substrato, limitare le variazioni termiche sulla superficie, contribuire alla rimozione della carica batterica nei reflui. Nel prosieguo sono riportate alcune specie vegetali per le quali si ritiene possibile l'impiego nelle aree a clima temperato. Al fine dell'ottenimento del massimo risultato in termini fitodepurativi e contestualmente anche estetici è consigliabile la piantumazione di specie diverse e ciò sia per favorire l'accrescimento e lo sviluppo di quelle più idonee all'area di intervento, sia per consentire uno sviluppo della vegetazione ed una fioritura distribuita nel corso della stagione vegetativa.*

### **7.1.4 Vegetazione, flora e fauna**

Per quanto riguarda la protezione della fauna sono da ritenersi prioritari gli interventi di moderazione del traffico, necessari anche in funzione della sicurezza nel caso degli animali di taglia maggiore come il cinghiale.

Le modifiche alla viabilità riguarderanno solo l'adeguamento dell'accesso alla *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* dalla S.P. Di Castiglion del Bosco.

Costituisce comunque un miglioramento rispetto alla situazione attuale la manutenzione della rete scolante e della vegetazione ripariale.

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

La progettazione del verde sarà concepita secondo i seguenti presupposti: l'inserimento degli edifici progettuali nel contesto paesaggistico, rurale e naturale esistente è stato attentamente studiato in modo da minimizzare l'impatto di questi. Il reticolo dei nuovi edifici rispetta l'andamento planimetrico del versante e si integra, valorizzando, il tessuto agrario storico di terrazze e ciglioni ormai in totale stato di abbandono. In particolare ogni suite e camera è stata dotata di un'area esterna parzialmente o totalmente rinverdita, che ripristina lo sviluppo delle terrazze esistenti. La transizione tra verde naturale e verde costruito è progressiva e senza interruzioni, e l'obiettivo è quello di rendere il più possibile i nuovi edifici come facenti parte integrante del paesaggio naturale e storico. Le sistemazioni esterne rispecchiano appieno la filosofia progettuale degli edifici e dei materiali usati. Le pavimentazioni sono costituite da materiali tradizionali lapideo o in laterizio conformi alle pavimentazioni locali. I muri esterni avranno il più possibile l'aspetto di muri a secco dei ciglioni e delle sistemazioni a terrazze storiche. Ove possibile in fase progettuale si è cercato di preservare e rispettare gli alberi notevoli all'interno del nuovo complesso di edifici soprattutto per cercare mantenere invariato l'aspetto originario del paesaggio nell'ambito. Nuovi alberi sono previsti e posizionati in modo tale da ridurre il più possibile la visuale degli edifici dall'esterno dell'ambito pur garantendo le lunghe vedute ai futuri fruitori degli edifici che possono godere al presente. La progettazione del verde ha anche considerato attentamente la stratificazione naturale del bosco riproponendo lo stesso profilo vegetazionale: uno strato arboreo, uno strato arbustivo e uno strato erbaceo, che contribuiscono sia visivamente che acusticamente a ridurre l'impatto del nuovo complesso nell'ambiente circostante. Così facendo si vuole favorire anche l'insediamento dell'avifauna stanziale e migratoria non solo nell'ambito, ma in particolare all'interno dei giardini creati. Verranno studiati dove possibili ricoveri per nidi di balestrucci, di strigidi e di chiroteri. A tal proposito si è cercato di utilizzare specie arboree già presenti nel bosco che si trova nel sub-ambito b2.3 e nel bosco a monte dell'ambito b2 (a sud) che nell'ambiente rurale dei terrazzamenti storici. In particolare tra le principali specie autoctone utilizzate soprattutto nelle parti periferiche del nuovo gruppo di edifici, saranno presenti la roverella (*Quercus pubescens*), il cerro (*Quercus cerris*), il leccio (*Quercus ilex*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), specie tutte presenti nei boschi dell'ambito e nei boschi limitrofi. L'olivo (*Olea europaea*) specie arborea frequente nell'ambito e residuo delle vecchie coltivazioni a terrazze sarà reintrodotta nelle aree a verde all'interno delle sistemazioni esterne di progetto. Nello strato arbustivo e nelle siepi si utilizzeranno tra le altre specie il corbezzolo (*Arbutus unedo*), la fillirea (*Phillyrea angustifolia*), la lentaggine



(*Viburnum tinus*), il rosmarino (*Rosmarinus officinalis*), l'alaterno (*Rhamnus alaternus*) e la ginestra (*Spartium junceum*).

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

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

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

Il nuovo complesso sarà recintato come il Borgo di Castiglion del Bosco. La nuova recinzione, che si riallacerà alla recinzione esistente e in parte la sostituirà, avrà l'unico scopo di bloccare l'entrata nell'ambito di ungulati come il cinghiale e il daino particolarmente diffusi nell'area di Castiglion del Bosco che creano danni alle coltivazioni agricole e ai giardini, ma non agli animali di piccola taglia come arvicole e piccoli mammiferi in generale.

### **7.1.5 Paesaggio**

Come precedentemente descritto, verso l'area di sedime del progetto (Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco) non esistono direttrici preferenziali di intervisibilità con il nucleo storico di Castiglion del Bosco, mentre essa risulta parzialmente intervisibile rispetto al centro abitato di Montalcino. In tal caso però la notevole distanza con il capoluogo non rende possibile la percezione dei dettagli degli edifici in progetto, così come non avviene nei confronti dell'esistente nucleo.

Al fine di un corretto inserimento dei volumi in progetto rispetto al contesto sopra descritto, alla mitigazione degli stessi rispetto alle principali direzioni di intervisibilità, essi sono previsti con una disposizione planivolumetrica rispettosa dell'andamento altimetrico scosceso del terreno così da avere edifici che fuoriescano dal terreno solamente con il livello più alto, per un solo piano di altezza, mentre la rimanente parte della volumetria è seminterrata con il solo fronte fondovalle libero. Solo l'edificio di ingresso ("*Colombaia*") è caratterizzato da una parte centrale di due piani fuori terra che riprende la tipologia degli edifici realizzati ultimamente all'interno del centro nucleo storico di Castiglion del Bosco.

I paramenti esterni, per le coperture, saranno utilizzati materiali tipici della zona (pietra ed intonaco per i paramenti, cotto per la copertura).

## **8\_AZIONI DI COMPENSAZIONE**

### **8.1 Recupero ambientale**

Il rilascio del Permesso di Costruire è legato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo tra il Comune di Montalcino e la proprietà in cui si prevede il recupero delle sistemazioni agrarie presenti nella *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* e nell'area limitrofa rappresentata nella tavola xx della P.R.G. vigente.

La presenza delle nuove funzioni quindi garantirà una migliore manutenzione dell'area e la salvaguardia degli elementi paesaggistici ed ambientali caratterizzanti presenti, la realizzazione di un sistema di drenaggio efficiente, al fine del ripristino di un ecosistema in equilibrio con l'ambiente esistente che potrà autosostenersi dal punto di vista strutturale e funzionale e mostra una capacità di resilienza rispetto a una normale gamma di pressioni e di disturbi ambientali e un'interazione con gli ecosistemi contigui, in termini di flussi biotici e abiotici.

Particolare attenzione in tal senso è posta alla progettazione delle fasce tra ambiente costruito e ambiente seminaturale.

## **9 CONCLUSIONI**

Il presente studio di impatto ambientale preliminare ha analizzato le interazioni tra il progetto e la gestione dello stesso e l'ambiente ed il territorio di riferimento.

Da tali analisi si evince come l'impatto ambientale è complessivamente moderato e che la sua attività si integra con il contesto circostante.

I consumi e le emissioni derivanti dalla gestione del progetto sono tali da:

- richiedere un consumo idrico a scopo irriguo ridotto con effetti irrilevanti sul bilancio idrico globale dell'azienda;
- produrre effetti ridotti sul paesaggio per i quali sono previste azioni di mitigazione e compensazione;
- produrre effetti modestamente negativi sulla vegetazione locale per cui sono previste misure di compensazione; produrre effetti positivi sull'assetto economico e sociale.

Montalcino (SI), 04 Luglio 2016

Il tecnico  
**Arch. Tommaso Giannelli**