



Prot. n. 8538

Siena, 01-06-2021

Reg. Int. AT n. 038/2021

Alla **REGIONE TOSCANA**
Assessorato alle Infrastrutture, alla
Mobilità e al Governo del Territorio
Sede

Alla **UNIONE dei COMUNI della**
VALDICHIANA SENESE
Sede

Oggetto: **UNIONE dei COMUNI della VALDICHIANA SENESE**
Piano Strutturale Intercomunale
Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR n.65/2014

Su richiesta dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, la Regione Toscana, con nota trasmessa a mezzo PEC registrata al protocollo della Provincia di Siena al n.21971 del 03.12.2020, ha convocato in data 18.12.2020 il primo incontro della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per esaminare le previsioni di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato contenute nel Piano strutturale Intercomunale, al quale ne sono seguiti altri con integrazione di n.3 previsioni di seguito in elenco:

- 1.1.1. *Potenziamento struttura turistico ricettiva esistente – Chiusi (CHIU IV);*
- 1.1.2. *Turistico ricettivo Castelluccio Bifulchi – Pienza (PIE IV);*
- 1.1.3. *Ampliamento dell'area artigianale e commerciale esistente – Sarteano (SAR V)*

DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI - CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE

- **1.1.1. Potenziamento struttura turistico ricettiva esistente – (CHIU IV)** – Comune di Chiusi:
Con la previsione si intende potenziare un'attività turistico ricettiva esistente (campeggio pesce d'oro) posta sulla riva orientale del lago di Chiusi, consentendo la realizzazione di n.5 bungalow, una piscina ed una struttura da adibire a servizi comuni

Dimensionamento:

Superficie territoriale mq.3.000;
n. 5 bungalow (SE 300 mq.);
n. 1 fabbricato per servizi comuni (SE 70mq.);
n. 1 piscina.

Risorse PTCP:

- All'interno UdP n. n.12 – Valo di Chiana Senese;
- Esterna ad aree di pertinenza di BSA;
- Esterna aree di pertinenza aggregati;
- Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione, seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea;



- Sensibilità acquiferi: **VINCOLO MEDIO Classe 2;**
- Zone di protezione ambientale e termale: **NON INTERESSATA;**

Interessamento in parte della classe di sensibilità degli acquiferi in Vincolo Medio (Classe 2), di cui alla Disciplina del PTCP art.10.1.3, necessità pertanto della verifica di compatibilità della previsione.

1.1.2. Turistico ricettivo Castelluccio Bifolchi – (PIE IV) – Comune di Pienza:

In area prossima al confine con i Comuni di Montepulciano e Chianciano Terme, è proposto in territorio di Pienza un intervento di ... *ristrutturazione con contestuale ampliamento dell'immobile denominato Castelluccio Bifolchi/Castelluccio di Pienza. La realizzazione dell'opera ha come fine la trasformazione dell'immobile in una struttura ricettiva di grande richiamo ed interesse. Le attività di ristrutturazione conservativa dell'esistente sono già in corso.*

La proposta prevede i seguenti interventi:

- 1. intervento di restauro e risanamento conservativo dell'attuale volumetria** (3.007 mq. di SE pari all'attuale consistenza) con contestuale cambio di destinazione d'uso in turistico ricettivo per servizi di vitto alloggio per un albergo di alta fascia;
- 2. realizzazione di nuove volumetrie interrato o parzialmente interrato per servizi connessi all'attività ricettiva per 2.000 mq. di SE (SPA e cantina vinicola).** La presenza dei volumi ipogei proposti potrà essere apprezzata solo una volta all'interno dell'area boscata posta lungo il versante sud-est del castello e si renderà nota attraverso pochi tagli nel terreno;
- 3. variazione della viabilità esistente finalizzata alla riduzione dei problemi alle costruzioni circostanti derivanti dall'elevato volume di traffico, quali in particolare polverosità e rumori.** La proposta prevede il mantenimento dell'attuale tracciato pur estromettendolo, una volta realizzato il percorso alternativo, dalla circolazione ordinaria e riservandolo al solo servizio turistico e dei frontisti. Tale operazione consente la valorizzazione del bene storico e del contesto paesaggistico limitrofo, oltre a migliorare il sistema di innesto tra la SP88 e la SP40. La nuova strada proposta va a ricalcare un vecchio percorso attualmente in disuso e non comporta pertanto la realizzazione di un nuovo tracciato stradale.

I parametri progettuali di riferimento sono i seguenti:

Destinazione d'uso: turistico ricettiva

Dimensionamento:

- *restauro e risanamento conservativo del castello con finalità turistico ricettive: SE 3.007 mq corrispondente all'attuale consistenza;*
- *nuovi volumi ipogei: SE 2.000 mq*

Risorse PTCP:

- All'interno UdP n. n.15 – Monte Cetona;
- interna ad aree di pertinenza di BSA: **scheda dell'Atlante Comunale n.020V - Castelluccio;**
- Esterna aree di pertinenza aggregati;
- Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari;
- Sensibilità acquiferi: **in parte NESSUN VINCOLO – in parte VINCOLO MEDIO Classe 2;**
- Zone di protezione ambientale e termale: **INTERESSATA;**

Per le risorse a specifica tutela del PTCP, quale elemento di criticità e di significativo impatto, si segnala che la previsione di cui al punto n.2 di nuova volumetria (sebbene non quantificata e non ben specificato, in parte a destinazione turistico-ricettiva, e in parte a destinazione rurale da attuare probabilmente con PAPMAA) si inserisce all'interno dell'area di pertinenza del BSA – Scheda 020V – Castelluccio (art.13.14 della Disciplina del PTCP). **Per le aree di pertinenza di BSA, a tutela della rilevante importanza paesaggistica, la Disciplina del PTCP stabilisce all'art.13.14 co.5 il principio di inedificabilità.**



Al momento è possibile prendere atto solo della consistenza complessiva (SE=2000mq.), affatto trascurabile confrontata all'attuale dimensione, da realizzarsi a mezzo di struttura/e ipogea/e non ancora localizzata/e pertanto non valutabile il rapporto di interferenza con il bene generatore della pertinenza. Per la dimensione dell'area di pertinenza preme segnalare che questa risulta limitata e circoscritta allo stretto interno dell'edificato storico, considerato che, insieme all'ampia struttura boschiva circostante e le altre porzioni contigue di valore archeologico, per sovrapposizione di vincoli, è stato inteso garantire un'ampia area di tutela ad una porzione di territorio di indubbio valore paesaggistico e storico-testimoniale.

Non secondaria è la richiesta di modifica di parte del tracciato della viabilità di cui al punto 3, per la quale si riscontra a pag.16 una ipotesi di sviluppo del tracciato. Trattasi di una porzione di strada bianca, la SP88, di matrice storica rappresentata nel catasto leopoldino, insieme alla viabilità delle strade bianche presenti nel territorio, costituisce risorsa paesaggistica e parte integrante della struttura del paesaggio, pertanto da tutelare.

Interessando la viabilità provinciale è opportuno e necessario concordare il preventivo assenso dell'ente proprietario.

Nell'occasione si segnala che in ipotesi simili, laddove ritenute paesaggisticamente coerenti, valutata la modifica al tracciato prioritariamente nell'interesse pubblico prima che privato, il transito è stato interdetto al solo traffico veicolare ordinario senza alcuna limitazione alla percorribilità lungo la viabilità storica al passaggio pedonale, cicloturistico e a cavallo, volendo garantire comunque la godibilità del paesaggio, con scorci e vedute panoramiche del territorio circostante. Per le stesse circostanze, per la finitura superficiale della pavimentazione, è stato indicato la conservazione dei caratteri tipologici attuali evitando interventi di impermeabilizzazione e soluzioni incoerenti con le caratteristiche del territorio.

Interessamento in gran parte la classe di sensibilità degli acquiferi in Vincolo Medio (Classe 2), di cui alla Disciplina del PTCP art.10.1.3, è necessario verificarne la compatibilità.

A quanto precede si aggiunge infine che, trattandosi di viabilità provinciale, l'eventuale nuovo ramo stradale dovrà essere valutato per i requisiti tecnici e dimensionali dall'ente proprietario, e sebbene sia indicato ... *ricalcare il percorso esistente attualmente in disuso* ..., per le future valutazioni economiche del proponente, è ragionevole ipotizzare sin da subito che l'intervento non potrà limitarsi alla sola ordinaria manutenzione.

- **1.1.3. Ampliamento dell'area artigianale e commerciale esistente – (SAR V) – Comune di Sarteano:** Ampliamento della attuale area artigianale posta nei pressi di Sarteano, già oggetto di altra previsione (SAR III) esaminata in sede della presente copianificazione, finalizzata a ... *delocalizzazione di una parte dell'attività di gommista-lavaggio auto che attualmente viene svolta in prossimità del centro storico* ...

Dimensionamento:

SE mq.1200 nuova edificazione

Risorse PTCP:

- All'interno UdP n. n.15 – Monte Cetona;
- Esterna ad aree di pertinenza di BSA;
- Esterna aree di pertinenza aggregati;
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia fitta:** tradizionale tipico del frazionamento periurbano;
- Sensibilità acquiferi: **in parte VINCOLO ELEVATO Classe 1 e in parte VINCOLO MEDIO Classe 2;**
- Zone di protezione ambientale e termale: NON INTERESSATA;



Provincia di Siena

Elementi di criticità rappresentati da interessamento di area censita con tessitura agraria di pregio (invariante strutturale), per la quale si riscontrano (orto-foto) trasformazioni in atto, e classe di sensibilità degli acquiferi in parte in Vincolo Elevato (Classe 1) e in parte in Vincolo Medio (Classe 2) di cui alla Disciplina del PTCP articoli 10.1.2 e 10.1.3. Rispetto a questi ultimi aspetti dovrà essere attentamente valutata la tipologia di attività che è inteso trasferire ovvero ... *delocalizzazione di una parte dell'attività di gommista-lavaggio auto* ...

La P.O.
Servizio Pianificazione Territoriale, SIT

Arch. Claudio Torsellini



DIRIGENTE
SETTORE VIABILITÀ,
OO.PP., EDILIZIA e TRASPORTI
Arch. Massimo Betti