



Comune di
Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n° 44 del 31/08/2026

Oggetto : AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO", AI FINI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA - INDIRIZZI PER LE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

L'anno **duemilaventisei** addì **trentuno** del mese di **agosto** alle ore **18:04**, nella Residenza Municipale, adunatosi il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti nei termini di legge, sono intervenuti i Signori:

Eseguito l'appello, risultano:

1	ROSSI LUCA
2	MAGGI FLAVIA
3	BARONE TIZIANA
4	ROTELLINI ENZO
5	ARMENI LORENZO
6	LORENZONI MICHELANGELO
7	BUCCI MORENO
8	BINIARIS ARTEMIS
9	ANTIPASQUA GIUSEPPE
10	DI DONATO EVELISE
11	BARNI VINICIO

Sindaco
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere

PRESENTE	ASSENTE
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
	X
X	
X	
X	

TOTALE

9	2
----------	----------

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Dott. Giannicola Simari**
Consiglieri Scrutatori Maggi Rotellini e Antipasqua
E' presente Assessore Marzocchi

Dott. Luca Rossi nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita i Sig.ri Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente oggetto **“AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO”, AI FINI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA - INDIRIZZI PER LE ATTIVITA’ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE”** presentata dal Responsabile Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio Stefano Pecci;

RITENUTO di approvare la suddetta proposta;

VISTI i pareri favorevoli resi ai sensi dell’art.49 del D.Lgs n.267/2000;

UDITI gli interventi come da allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Con la seguente votazione, resa nei modi e forme di legge:

Presenti n. 9

Favorevoli n. 7

Contrari n. 0 ()

Astenuti n. 2 (ANTIPASQUA GIUSEPPE e DI DONATO EVELISE)

DELIBERA

- di approvare la suddetta proposta di deliberazione avente per oggetto: **“AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO”, AI FINI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA - INDIRIZZI PER LE ATTIVITA’ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE”** nel testo allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, facendo proprie le motivazioni della medesima proposta.
- Con successiva e separata votazione espressa in forma palese, che ha il medesimo esito, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 c.4 del D.Lgs. 267/2000.



*Comune di
Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)*

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



• Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio •

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Rif. n° PRDC 52 – 2026

Oggetto : AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO”, AI FINI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA - INDIRIZZI PER LE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i., con particolare riferimento all'art.42 “Attribuzioni dei consigli”;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTA la Legge 17 agosto 1942, n.1150 “Legge urbanistica”;

VISTA la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” ed in particolare l'art.111 relativo alla procedura di approvazione dei piani attuativi;

VISTA la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)...”;

VISTO il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015;

VISTO il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena) approvato ai sensi dell'art.17 della L.R.n.1/05 con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.124 del 14.12.2011;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Provinciale n.33 del 13.07.2020 con la quale è stato avviato il procedimento per l'aggiornamento del P.T.C.P. della Provincia di Siena;

VISTO l'Accordo tra la Regione Toscana e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) sottoscritto in data 17/05/2018 per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Castiglione d'Orcia è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale, divenuto pienamente efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.19 del 09.05.2012;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.80 del 26/11/2019 è stata approvata la “Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa al complesso turistico ricettivo termale di Bagni San Filippo”, la quale ha individuato l'area del complesso termale come soggetta a trasformazione tramite lo strumento del Piano di Recupero di iniziativa privata, i cui termini di efficacia sono stati prorogati con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 11/09/2024;
- in data 29/04/2022 (prott.nn.3860-3862-3863-3864-3866-3868-3870 e ulteriori seguenti) la società “Nuove Terme San Filippo s.r.l.” ha depositato presso il Comune di Castiglione d'Orcia l'istanza di approvazione del piano attuativo di iniziativa privata denominato “PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO” (più avanti anche solo “Piano di Recupero” o “Piano Attuativo”), corredata da documentazione tecnica (Relazioni, Tavole grafiche, Rapporto Ambientale e Documento Preliminare VAS);
- in data 17/09/2022 (prot.n.8277) il proponente ha depositato integrazioni per superare la comunicazione di inammissibilità formulata dal Comune con nota prot.n.4401 del 13/05/2022, pur permanendo carenze documentali;
- la Giunta Comunale, con Deliberazione n.72 del 28/12/2022, ha formalizzato l'avvio condizionato del procedimento urbanistico e della VAS, subordinando il prosieguo dell'iter alla risoluzione delle carenze documentali emerse nello screening tecnico;
- in data 17/07/2024 (ns.prott.nn.5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 5999, 6001 e 6002) sono stati effettuati nuovi depositi documentali, in relazione ai quali il Comune con nota del 12/08/2024 (prot. n. 6760) ha disposto la sospensione rilevando, principalmente, incoerenze con i contenuti della vigente normativa pianificatoria comunale;
- in data 13/06/2025 sono stati depositati studi geologici integrativi finalizzati all'attivazione della procedura di valutazione presso la Provincia di Siena della compatibilità delle previsioni con la classificazione ad area sensibile degli acquiferi ai sensi dell'art.10.1.4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- in data 15/10/2025 il Nucleo Tecnico di Valutazione (NTV) della Provincia di Siena ha espresso il parere sulla fattibilità degli interventi in relazione alla sensibilità degli acquiferi;
- nel corso del corrente anno è stata depositata ulteriore documentazione, anche sostitutiva della precedente, in data 04/02/2026 (prott.nn.1037, 1038, 1039, 1040, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048), in data 30/03/2026 (prot.n.2755), in data 01/04/2026 (prot.n.2835), in data 29/07/2026 (prott.nn.6216, 6217 e 6218), in data 21/08/2026 (prot.n.6912) e in data 26/08/2026 (prot.n.7028);

DATO ATTO CHE, in estrema sintesi, l'intervento proposto interessa il complesso termale afferente alla “Nuove Terme San Filippo s.r.l.”, di natura turistico-ricettiva e termale, prevedendo il recupero senza demolizione degli edifici ricadenti all'interno del tessuto storico, la demolizione di volumi esterni al predetto tessuto e la realizzazione di nuove volumetrie, in attuazione dei parametri dettati dalla disciplina urbanistica vigente sopra richiamata, come meglio specificato nella documentazione prodotta dal proponente alla quale si fa integralmente riferimento;

PRESO ATTO CHE in relazione alla proposta di ubicazione degli standard ex D.M.n.1444/1968, la documentazione presentata prevede una soluzione progettuale, rappresentata, tra le altre, alle tavole 03

- Aree da cedere al Comune per Standard Minimi, 08.4 - Progetto Parcheggio Pubblico, 45 - calcolo superfici parcheggi, nonché nella Relazione Tecnica Illustrativa e Paesaggistica opere a standard e nel Computo metrico estimativo opere a standard, così riassumibile:

- **PARCHEGGIO PUBBLICO:** il richiedente ha fornito documentazione circa la disponibilità di un'area situata in via del Bolloro, dove propone l'ubicazione delle aree a parcheggio da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, contraddistinta al foglio 166 particelle 505 e 487; detta area, che risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2025 "PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DI CASTIGLIONE D'ORCIA E SAN QUIRICO D'ORCIA. APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI AI CONTRIBUTI E ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATI AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA L.R 10 NOVEMBRE 2014 N.65", ha la seguente disciplina urbanistica:

- ☐ **PIANO STRUTTURALE:** Ambiti di Tutela e Sviluppo (art.94.06 delle Norme Tecniche di Attuazione del PS), quali ambiti dove raggiungere una complementarietà di obiettivi, col duplice scopo di permettere l'utilizzo di aree idonee al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario (sviluppo urbano), che partecipano al soddisfacimento degli standard a verde pubblico, ove il Regolamento Urbanistico è incaricato di definire interventi tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, privilegiando gli ambiti già oggetto di previsioni nel PRG previgente e comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti; a tal proposito si dà atto che il PRG, strumento urbanistico generale approvato nell'anno 1998 e previgente al Regolamento Urbanistico di cui al seguente alinea, prevedeva per tale ambito la destinazione EPT1 "Zone di espansione produttiva-turistica-ricettiva", area pertanto destinata a nuova edificazione e realizzazione dei relativi standard;
- ☐ **REGOLAMENTO URBANISTICO:** stante quanto sopra, il Regolamento Urbanistico ha destinato i terreni di cui trattasi a Zona C-A (art.81.01 delle NTA), mutuando quindi la denominazione della zonizzazione dallo stesso DM n.1444/1968 (Zone C: *...parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate...*);
- ☐ **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI BAGNI SAN FILIPPO:** strumento attuativo della previsione generale del Regolamento Urbanistico. Il Piano Particolareggiato prevede, sui terreni in argomento, oltreché la edificazione di costruzioni ad uso abitativo, la realizzazione di parcheggi per un numero di 16 stalli, determinati solo in via sommaria e comunque suscettibili di variazione in fase attuativa, per espressa disposizione dello stesso strumento. Le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato stabiliscono, all'art.1, c.7, che il Piano deve essere realizzato entro dieci anni dalla data della sua approvazione, decorsi i quali esso diviene inefficace per la parte non attuata, ai sensi dell'art.110, comma 3, della L.R.n.65/2014; detto termine risulta spirato in data 31/07/2026;

- **AREA VERDE PUBBLICO:** il richiedente individua tale area in parte all'interno del perimetro dell'ambito soggetto a Piano di Recupero e in parte in terreni confinanti con questa, interessante le particelle 11 e 666 del foglio 166, aventi, per la porzione esterna al perimetro del Piano di Recupero, la seguente disciplina urbanistica:

- ☐ **PIANO STRUTTURALE:** Aree a parco (art.145.03.11 delle NTA), quali parti di territorio il cui obiettivo primario è la realizzazione di ambiti solo in minima parte attrezzati che, pur mantenendo le funzioni agricola e silvicolturale proprie dei luoghi, consentano una fruizione aperta sia alla popolazione residente sia alla componente turistica;

- **REGOLAMENTO URBANISTICO:** coerentemente, stante quanto sopra, il Regolamento Urbanistico ha destinato i terreni di cui trattasi a Parco urbano (art.78.2 delle NTA), ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio per il quale è spirato il termine quinquennale ex art.9 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", nel quale sono previsti interventi, di iniziativa pubblica, rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato alla conservazione e riqualificazione del sito, favorendo un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi; si dà atto che la cessione al Comune dell'area, in quanto standard a verde ex D.M.n.1444/1968 del piano attuativo, avverrà comunque a titolo gratuito da parte del proponente, proprietario dell'area, e non richiede pertanto l'attivazione né la rinnovazione della procedura espropriativa;

RITENUTO CHE, preliminarmente e sempre in riferimento alla ubicazione degli standard urbanistici, la proposta che accompagna il "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO" sia meritevole di valutazione, in quanto detti standard, pur ipotizzati, in parte, in ambiti esterni al perimetro del Piano di Recupero come graficamente definito con la variante approvata il 26/11/2019, sono comunque ubicati nel centro abitato, nella stessa unità territoriale organica elementare (UTOE 4 di Bagni San Filippo) nonché interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sopra richiamato (ad eccezione di una parte dell'area verde, soggetta solo alla cessione gratuita al Comune), fatta salva la verifica di compatibilità rispetto ai vincoli ivi insistenti, da effettuarsi di concerto con gli enti preposti alle relative tutele;

PRESO ATTO CHE, sempre in riferimento agli standard urbanistici, ed in particolare per quanto attiene alla previsione del parcheggio:

- in ragione delle discipline di pianificazione sopra richiamate, in fase di vigenza del Piano Particolareggiato di Bagni San Filippo il proponente ha ritenuto necessario accompagnare le previsioni del "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO" con elaborati atti a descrivere la variante che questo comportava, per la sola previsione dello standard a parcheggio, allo stesso Piano Particolareggiato, che, nelle fasi di perfezionamento del deposito della documentazione è nel frattempo divenuto inefficace, come sopra riportato; detti elaborati si mantengono comunque nel complesso della documentazione di avvio di procedimento per dare una ancor migliore descrizione delle previsioni progettuali;
- la previsione del parcheggio rappresenta comunque un aggiornamento della disciplina urbanistica vigente di cui alla ricognizione sopra richiamata e costituisce pertanto variante a detta pianificazione, che, poiché la fattispecie risulta riferibile a quelle semplificate di cui all'art.30 della L.R. n.65/2014, in quanto
 - non comporta incremento o spostamento di dimensionamenti;
 - non comporta diminuzione degli standard;
 - interessa un'area interna al territorio urbanizzato;
 - non introduce previsioni di grandi strutture di vendita.

implica che le successive fasi del procedimento teso alla approvazione del "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO" costituiscono anche procedura di variante semplificata ex art.30 della L.R. n.65/2014, come sarà specificato in sede di adozione, ricordato che detta fattispecie di variante, semplificata appunto, non è soggetta ad avvio di procedimento per quanto disposto all'art.28 bis c.1 della L.R.n.65/2014;

DATO ATTO CHE, in riferimento alla previsione del parcheggio pubblico e agli indirizzi definiti con Deliberazione della Giunta Comunale n.72 del 28/12/2022:

- il proponente ha introdotto la previsione di interventi finalizzati a migliorare la fruibilità del transito pedonale tra il centro storico - nel quale ricade, seppur parzialmente, la struttura termale - e la nuova area di parcheggio pubblico, rappresentati in particolare da:
 - o nuovo marciapiede di collegamento tra l'area di parcheggio e la strada provinciale;
 - o interventi di miglioramento delle modalità di attraversamento della strada provinciale, da sottoporre alla valutazione dell'ente proprietario della strada (Amministrazione Provinciale di Siena);
- la previsione di realizzazione del predetto marciapiede interessa, in parte, anche particelle di proprietà comunale; tale previsione potrà essere confermata in sede di adozione del Piano di Recupero esclusivamente a seguito di valutazione positiva da parte dei competenti servizi comunali (Gestione Patrimonio e Polizia Municipale), e comunque solo a condizione che sia garantita la larghezza della viabilità a doppio senso di circolazione di Via del Bolloro, ai sensi del Codice della Strada, del relativo Regolamento di attuazione e del D.M.05/11/2001-prot.n.6792; al fine del rispetto della disciplina sopra richiamata, si precisa sin d'ora che le eventuali porzioni di marciapiede eccedenti tali misure dovranno essere realizzate sulle particelle n.487 e n.505, intestate al medesimo soggetto richiedente;

VALUTATO altresì, con riferimento al complesso della documentazione presentata, quanto segue:

- che la convenzione proposta è da intendersi quale schema/bozza suscettibile di ulteriori conformazioni alle previsioni del Piano di Recupero, alle peculiarità degli ambiti di intervento e ad ogni altro profilo che l'Amministrazione Comunale e gli enti chiamati alla valutazione di detto strumento riterranno necessario contemperare in relazione all'equilibrato sviluppo del territorio;
- che i contenuti di cui al paragrafo 4 dell'elaborato R4_02 "Relazione tecnica illustrativa" sono da intendersi formulati ai soli fini di una valutazione preliminare dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria soggetti a scomputo, atteso che la puntuale quantificazione e attuazione di detto scomputo sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, sulla base delle tabelle parametriche vigenti in tale momento; lo scomputo così determinato in sede di rilascio del titolo edilizio potrà, in ogni caso, essere assoggettato a conguaglio all'esito delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero;

CONSIDERATO CHE:

- il vigente Regolamento Urbanistico (artt.76 e 77) stabilisce espressamente che l'attuazione delle previsioni per il comparto termale di Bagni San Filippo deve avvenire mediante la preventiva approvazione di un Piano di Recupero;
- la medesima disciplina urbanistica, con particolare riferimento all'art.76.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ha già determinato che tale Piano di Recupero debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), precludendo l'attivazione della fase preliminare di verifica di assoggettabilità (screening) e imponendo l'avvio diretto della procedura valutativa;
- gli artt.4, 12 e 15 della vigente L.R.n.10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- per quanto di conoscenza di questo Comune, come disposto con Deliberazione della Giunta Comunale n.72 del 28/12/2022, deve essere avviata l'attività di consultazione ex art.23 della

L.R.n.10/2010 e che, a tal fine, il proponente ha prodotto gli elaborati “R8 Sintesi non tecnica” (nome file: R8_02_Sintesi non tecnica.pdf) e “R9 Rapporto Ambientale” (nome file: R9_02_Rapporto Ambientale.pdf), ai quali, ancorché quest’ultimo rechi la denominazione di “Rapporto Ambientale”, si attribuisce valore di Documento Preliminare ex art.23, c.1, della L.R.n.10/2010, utile alla procedura di consultazione propedeutica alla redazione del Rapporto Ambientale definitivo e della Sintesi non Tecnica, fatte salve le competenze e determinazioni riservate all’Autorità Competente;

- ai sensi dell’art.23 della L.R.n.10/2010, spetta al Consiglio Comunale, in qualità di Autorità Procedente, provvedere agli adempimenti finalizzati alla formazione del Piano, alla contestuale collaborazione ex c.2 del medesimo articolo, e alla trasmissione del Documento Preliminare all’Autorità Competente per l’avvio delle consultazioni, Autorità che per il territorio del Comune di Castiglione d’Orcia è individuata presso l’Unione dei Comuni Amiata Val d’Orcia - Gestione Associata “Autorità Competente per la VAS”, ai sensi dell’art.7, c.4, dello Statuto dell’Unione e della deliberazione di Giunta dell’Unione n.2 del 15.01.2015, ritenendo di consultare i seguenti enti ed organismi:

Ministero della Cultura (MiC)

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo

Regione Toscana

- Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
 - Settore Pianificazione del territorio
 - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- Direzione Ambiente ed Energia
 - Settore Valutazione impatto ambientale (VIA) – Valutazione ambientale strategica (VAS) – Opere pubbliche di interesse strategico regionale
 - Settore Tutela della natura e del mare;
 - Settore Servizi pubblici locali, energia ed inquinamenti
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
 - Settore Genio Civile Toscana Sud – Sede di Siena

Provincia di Siena

- Settore Servizi Tecnici e Pianificazione Territoriale
- Settore Viabilità e Infrastrutture

Unione dei Comuni Amiata Val d’Orcia

- Ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche
- Ufficio Vincolo Idrogeologico / Difesa del Suolo e Assetto Idrogeologico
- Ufficio Concessioni Acque Termali / Servizi relativi alle acque termali
- Centro Intercomunale di Protezione Civile
- Polizia Municipale – Corpo Associato

Comune di Castiglione d’Orcia

- Area Gestione del Patrimonio

Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale

ARPAT – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana

- Dipartimento di Siena

Azienda USL Toscana Sud Est

- Dipartimento di Prevenzione (Area Amiata Val d’Orcia)

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siena

Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud

Autorità Idrica Toscana (AIT)

- Conferenza Territoriale n. 6 “Ombrone”

ATO Rifiuti Toscana Sud – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani

Società e Gestori di Servizi Pubblici ed Infrastrutture

- **Acqua:** AdF S.p.A. – Acquedotto del Fiora (Gestore del Servizio Idrico Integrato)
- **Rifiuti:** Sei Toscana S.r.l. (Gestore unico del ciclo integrato dei rifiuti)
- **Energia Elettrica:**
 - E-Distribuzione S.p.A.
 - Terna S.p.A.
- **Gas Naturale:**
 - Centria S.r.l.
 - Estra Reti Gas
- **Telecomunicazioni:**
 - Open Fiber S.p.A.
 - TIM

Associazioni

- Legambiente
- WWF Italia
- Italia Nostra

- l'avvio formale del procedimento è atto necessario altresì all'attivazione della Conferenza Paesaggistica (ex art.23 della disciplina del PIT-PPR), i cui lavori dovranno concludersi prima della approvazione del Piano di Recupero, e per acquisire eventuali contributi tecnici degli enti partecipanti (Regione, Provincia, Soprintendenza) utili all'integrazione del quadro conoscitivo prima della fase di adozione, stante la ricadenza delle aree interessate in zona a vincolo paesaggistico ex art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DM [Regione Toscana] 85/2019);

RICORDATO CHE il Comune, in presenza di un'istanza presentata da soggetto avente titolo e coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ha l'obbligo procedimentale di dare seguito all'iter istruttorio e valutativo richiesto dal proponente, non configurandosi tale avvio come scelta discrezionale bensì come adempimento dovuto ai sensi della normativa regionale sul governo del territorio e delle scelte di pianificazione generale precedentemente assunte;

DATO INFINE ATTO CHE il procedimento per l'approvazione del Piano Attuativo sarà quello indicato all'art.111 della Legge Regionale n.65 del 10.11.2014, fatta salva l'integrazione procedimentale derivante dagli obblighi inerenti la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L.R.n.10 del 12/02/2010, combinato con l'art.32 della L.R.n.65/2014 per quanto attiene alla variante semplificata relativa alla previsione di ubicazione degli standard ex DM n.1444/1968;

RICHIAMATA la necessità che siano prodotte le schede funzionali al deposito delle indagini geologiche presso la struttura regionale competente, ai sensi dell'art.16, c.2, del D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n.5/R, quale adempimento propedeutico all'adozione;

ACQUISITO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49, c.1, del D.Lgs.n.267/2000;

PRESO ATTO del solo parere di regolarità tecnica, non comportando l'atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell'Ente;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di approvare le premesse della presente proposta, che si intendono integralmente trascritte e facenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;
2. di dare avvio al procedimento teso alla valutazione e, ai sensi dell'art.111 della L.R.n.65/2014, alla adozione ed approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO", presentato dalla società "Nuove Terme San Filippo s.r.l.", ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex L.R. 10/2010 e della Conferenza Paesaggistica ex art.23 c.3 della Disciplina del PIT di Regione Toscana;
3. di dare atto che il Responsabile del Procedimento teso alla approvazione del "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO", presentato dalla ditta "Nuove Terme San Filippo s.r.l.", quale piano attuativo di previsioni generali contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, è individuato nella figura del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio;
4. di dare atto, con le finalità di cui al c.2 art.111 della L.R.n.65/2014, che l'indicazione di massima dei tempi previsti di approvazione del Piano Attuativo, soggetta ad aggiornamento sulla base delle valutazioni che emergeranno durante il procedimento, può essere rappresentata come di seguito:
 - le consultazioni sul Documento Preliminare di cui all'avvio del procedimento dovranno concludersi "*...entro quarantacinque giorni dall'invio del documento medesimo, salvo quanto diversamente comunicato dall'autorità competente*" ai sensi del c.3 art.23 della L.R.n.10/2010, fatte salve le prerogative e competenze autonome riservate dalla legge a detta Autorità;
 - concluse le consultazioni ex art.23 della L.R.n.10/2010 e in coerenza all'esito delle stesse, il Soggetto Proponente può predisporre la versione definitiva dal Piano di Recupero da proporre all'attenzione del Consiglio Comunale, affinché lo stesso possa essere adottato (artt.111 e 32 della L.R.n.65/2014) unitamente al Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica per la VAS; il documento adottato sarà oggetto di pubblicazione e consultazione anche ai sensi dell'art.25 della L.R.n.10/2010, attività che, per effetto di detta disposizione, si dovranno concludere entro il termine di 45 giorni dall'avviso di avvenuta adozione sul BURT;
 - al termine del periodo di pubblicazione dello strumento adottato, lo stesso, il Rapporto Ambientale, i contributi e le osservazioni saranno inviate all'Autorità Competente per la VAS (individuata per il Comune di Castiglione d'Orcia presso l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia), che entro 45 giorni dal termine di pubblicazione dell'avviso di adozione dello strumento deve esprimere il Parere Motivato ex art.26 della L.R.n.10/2010;
 - i contributi, le osservazioni, le relative controdeduzioni, unitamente al Parere Motivato dell'Autorità Competente saranno sottoposti alla approvazione del Consiglio Comunale, quale atto utile alla richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica da inoltrare a Regione Toscana ex art.23 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;
 - sulla base del Parere Motivato e delle risultanze della Conferenza Paesaggistica, il proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvederà, prima della presentazione del piano per l'approvazione, alle opportune revisioni del piano, dandone conto nella dichiarazione di sintesi (ex art.26 della L.R.n.10/2010);
 - il Piano di Recupero così presentato potrà essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale affinché possa valutarne l'approvazione;
 - Il Piano di Recupero e la variante contestuale relativa all'ubicazione degli standard ex DM n.1444/1968 diverrà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) - art.32 c.3 e art.111 della L.R.n.65/2014;
5. di approvare, esclusivamente per le finalità istruttorie di avvio di procedimento sopra indicate, la documentazione tecnica depositata dal proponente di seguito elencata:
 - Integrazione Relazione Conformità
(nome file: 2026_04_01_2835_INTEGRAZIONE_RELAZIONE_CONFORMITA.pdf)
 - Relazione Bagni San Filippo 13.3.2026-signed
(nome file: Relazione Bagni San Filippo 13.3.2026-signed.pdf)
 - Relazione generale integrazioni luglio 2026
(nome file: Relazione generale integrazioni luglio 2026.pdf)
 - Relazione Tecnica Descrittiva: Caratteristiche Idrogeologiche e Stratigrafiche dell'Area - Riepilogo Indagini Geognostiche
(nome file: 02_01CU26D_BSF_PDR_2026_R3_REL_C_E_M.pdf)
 - R1 Relazione coerenza interna esterna (aggiornamento PSI)
(nome file: R1-02 Relazione coerenza interna esterna (aggiornamento PSI).pdf)

- R2 Quadro conoscitivo
(nome file: R2_Quadro_conoscitivo.pdf)
- R3 Relazione Generale degli interventi
(nome file: R3_02_Relazione Generale degli interventi.pdf)
- R4 Relazione Tecnica Illustrativa e Paesaggistica opere a standard
(nome file: R4_02_Relazione Tecnica Illustrativa e Paesaggistica opere a standard.pdf)
- R5 Computo metrico estimativo opere a standard
(nome file: R5_02_Computo metrico estimativo opere a standard.pdf)
- R6 Relazione Tecnica-Illustrativa Paesaggistica interventi
(nome file: R6_02_Relazione Tecnica-Illustrativa Paesaggistica interventi.pdf)
- R7 NTA (nome file: R7_04_NTA.pdf)
- R8 Sintesi non tecnica (nome file: R8_02_Sintesi non tecnica.pdf)
- R9 Rapporto Ambientale (nome file: R9_02_Rapporto Ambientale.pdf)
- R10 Conformità edilizia e urbanistica
(nome file: R10_02_CONFORMITA EDILIZIA E URBANISTICA.pdf)
- R11 Ricognizione risorsa termale (nome file: R11_02_RICOGNIZIONE RISORSA TERMALE.pdf)
- R12 Bozza Convenzione (nome file: R12_02_Bozza Convenzione.pdf)
- R13 Business Plan (nome file: R13_02_BUISNESS PLAN.pdf)
- R14 Relazione Archeologica (nome file: R14_02_Relazione Archeologica.pdf)
- R15 Relazione Geologica - Parte 1 (nome file: R15_02_RELAZIONE GEOLOGICA_PARTE 1.pdf)
- R15 Relazione Geologica - Parte 2 (nome file: R15_02_RELAZIONE GEOLOGICA_PARTE 2.pdf)
- R16 Relazione ottemperanza integrazione fonti rinnovabili
(nome file: R16_02_Relazione ottemperanza integrazione fonti rinnovabili.pdf)
- R17 Verbale Nucleo Valutazione (nome file: R17_02_Verbale Nucleo Valutazione.pdf)
- R18 Variante Piano Particolareggiato Bagni San Filippo NTA
(nome file: R18_04_Variante Piano Particolareggiato Bagni San Filippo NTA.pdf)
- R19 Dimensionamento locali tecnici
(nome file: R19_04_Dimensionamento locali tecnici.pdf)

- Tav. 01 Inquadramento Territoriale (nome file: 21256-01-02 inquadramento territoriale.pdf)
- Tav. 02 Inquadramento Interventi CTR (nome file: 21256-02-02 CTR interventi.pdf)
- Tav. 03 Aree da cedere all'Amministrazione per Standard Minimi
(nome file: 21256-03-02 inquadramento urbanistico.pdf)
- Tav. 04 Inquadramento Urbanistico e Catastale
(nome file: 21256-04-02 inquadramento urbanistico e catastale-.pdf)
- Tav. 05 Planimetria Punti di Captazione (nome file: 21256-05-02 planimetria punti di captazione.pdf)
- Tav. 06 Planimetria Generale Bagni San Filippo (nome file: 21256-06-02 planimetria generale SF.pdf)
- Tav. 07 Planimetria Generale San Filippo (nome file: 21256-07-02 planimetria generale SP.pdf)
- Tav. 08.1A Zoning Piano Particolareggiato - Stato di Fatto
(nome file: 21256-08.1A-02 TAV02_Zoning_PP SF.pdf)
- Tav. 08.1B Zoning Piano Particolareggiato - Stato di Progetto
(nome file: 21256-08.1B-02 TAV02_Zoning_PP SP.pdf)
- Tav. 08.2A Progetto di Piano: Piano Particolareggiato - Stato di Fatto
(nome file: 21256-08.2A-02 TAV06_ProgettodiPiano_SF.pdf)
- Tav. 08.2B Progetto di Piano: Piano Particolareggiato - Stato di Progetto
(nome file: 21256-08.2B-02 TAV06_ProgettodiPiano_SP.pdf)
- Tav. 08.3A Vignone: Piano Particolareggiato - Stato di Fatto
(nome file: 21256-08.3A-02 TAV10_Vignone_SF.pdf)
- Tav. 08.3B Vignone: Piano Particolareggiato - Stato di Progetto
(nome file: 21256-08.3B-02 TAV10_Vignone_SP.pdf)
- Tav. 08.4 Progetto Parcheggio Pubblico - Standard Urbanistici
(nome file: 21256-08.4-02 Realizzazione nuovo parcheggio.pdf)
- Tav. 09 Pianta Piano Quarto - Stato Attuale (nome file: 21256-09-02 pianta +4 SF.pdf)
- Tav. 10 Pianta Piano Terzo - Stato Attuale (nome file: 21256-10-02 pianta +3 SF.pdf)
- Tav. 11 Pianta Piano Secondo - Stato Attuale (nome file: 21256-11-02 pianta +2 SF.pdf)
- Tav. 12 Pianta Piano Primo - Stato Attuale (nome file: 21256-12-02 pianta +1 SF.pdf)
- Tav. 13 Pianta Piano Terra - Stato Attuale (nome file: 21256-13-02 pianta 0 SF.pdf)
- Tav. 14 Pianta Piano -1 - Stato Attuale (nome file: 21256-14-04 pianta -1 SF.pdf)
- Tav. 15 Pianta Piano -2 - Stato Attuale (nome file: 21256-15-02 pianta -2 SF.pdf)

- Tav. 16 Pianta Piscina e Mulino - Stato Attuale (nome file: 21256-16-02 piante mulino e piscina.pdf)
- Tav. 17 Prospetti Stato Attuale: Est e Nord (nome file: 21256-17-02 prospetti SF.pdf)
- Tav. 18 Prospetto Ovest - Stato Attuale (nome file: 21256-18-02 prospetti SF.pdf)
- Tav. 19 Sezioni Stato Attuale: Sezione B-B (nome file: 21256-19-02 sezione SF.pdf)
- Tav. 20 Sezioni Stato Attuale: Sezione D-D (nome file: 21256-20-04 sezione SF.pdf)
- Tav. 21 Sezioni Stato Attuale: Sezione F-F (nome file: 21256-21-02 sezione SF.pdf)
- Tav. 22 Planimetria Interventi (nome file: 21256-22-02 planimetria interventi SP.pdf)
- Tav. 23 Planimetria Stato di Progetto (nome file: 21256-23-04 planimetria.pdf)
- Tav. 24 Pianta Piano Terzo - Stato di Progetto (nome file: 21256-24-04 pianta +3 SP.pdf)
- Tav. 25 Pianta Piano Secondo - Stato di Progetto (nome file: 21256-25-04 pianta +2 SP.pdf)
- Tav. 26 Pianta Piano Primo - Stato di Progetto (nome file: 21256-26-04 pianta +1.pdf)
- Tav. 27 Pianta Piano Terra - Stato di Progetto (nome file: 21256-27-04 pianta 0 SP.pdf)
- Tav. 28 Pianta Piano -1 - Stato di Progetto (nome file: 21256-28-04 pianta -1 SP.pdf)
- Tav. 29 Pianta Piano -2 - Stato di Progetto (nome file: 21256-29-04 pianta -2 SP.pdf)
- Tav. 30 Pianta Piano -3 - Stato di Progetto (nome file: 21256-30-04 pianta -3 SP.pdf)
- Tav. 31 Pianta Piano -4 - Stato di Progetto (nome file: 21256-31-04 pianta -4 SP.pdf)
- Tav. 32 Progetto Depuratore - Stato di Progetto (nome file: 21256-32-02 Depuratore SP.pdf)
- Tav. 33 Schema Smaltimento Liquami (nome file: 21256-33-02 Schema smaltimento liquami SP.pdf)
- Tav. 34 Prospetti Stato di Progetto (nome file: 21256-34-04 prospetti SP.pdf)
- Tav. 35 Prospetti Stato di Progetto: Prospetto Ovest (nome file: 21256-35-04 prospetti SP.pdf)
- Tav. 36 Sezioni Stato di Progetto: Sezione B-B (nome file: 21256-36-04 sezione SP.pdf)
- Tav. 37 Sezioni Stato di Progetto: Sezione D-D (nome file: 21256-37-04 sezione SP.pdf)
- Tav. 38 Sezioni Stato di Progetto: Sezione F-F (nome file: 21256-38-04 sezione SP.pdf)
- Tav. 39 Foto aerea Stato Attuale (nome file: 21256-39-02 Fotoaerea SF.pdf)
- Tav. 40.1 Viste Prospettiche e Fotoinserimento
(nome file: 21256-40.1-02 Viste prospettiche e fotoinserimento.pdf)
- Tav. 40 Fotoinserimento planimetria SP (nome file: 21256-40-02 Fotoinserimento planimetria SP.pdf)
- Tav. 41 SUL SF (nome file: 21256-41-04 SUL SF.pdf)
- Tav. 41.1 Ricognizione SUL (nome file: 21256-41.1-04 Ricognizione SUL.pdf)
- Tav. 42.1 SUL SP (nome file: 21256-42.1-04 SUL SP.pdf)
- Tav. 42.2 SUL SP (nome file: 21256-42.2-04 SUL SP.pdf)
- Tav. 42.3 SUL SP (nome file: 21256-42.3-04 SUL SP.pdf)
- Tav. 43 parametri urbanistici (nome file: 21256-43-04 parametri urbanistici.pdf)
- Tav. 44.1 Layout loc. tecnici 1 (nome file: 21256-44.1-02 Layout loc. tecnici 1.pdf)
- Tav. 44.2 Layout loc. tecnici 2 (nome file: 21256-44.2-02 Layout loc. tecnici 2.pdf)
- Tav. 44.3 Layout loc. tecnici 3 (nome file: 21256-44.3-02 Layout loc. tecnici 3.pdf)
- Tav. 45 calcolo superfici parcheggi (nome file: 21256-45-04 calcolo superfici parcheggi.pdf)
- Tav. 46 Verifica titolarità delle particelle interessate dal piano di recupero
(nome file: 21256-46-02 Verifica titolarità delle particelle interessate dal piano di recupero.pdf)
- Tav. 47 planimetria SC (nome file: 21256-47-04 planimetria SC.pdf)
- Tav. 48 pianta +3 SC (nome file: 21256-48-04 pianta +3 SC.pdf)
- Tav. 49 pianta +2 SC (nome file: 21256-49-04 pianta +2 SC.pdf)
- Tav. 50 pianta +1 SC (nome file: 21256-50-04 pianta +1 SC.pdf)
- Tav. 51 pianta 0 SC (nome file: 21256-51-04 pianta 0 SC.pdf)
- Tav. 52 pianta -1 SC (nome file: 21256-52-04 pianta -1 SC.pdf)
- Tav. 53 pianta -2 SC (nome file: 21256-53-04 pianta -2 SC.pdf)
- Tav. 54 pianta -3 SC (nome file: 21256-54-04 pianta -3 SC.pdf)
- Tav. 55 pianta -4 SC (nome file: 21256-55-04 pianta -4 SC.pdf)
- Tav. 56 prospetti SC (nome file: 21256-56-02 prospetti SC.pdf)
- Tav. 57 prospetti SC (nome file: 21256-57-02 prospetti SC.pdf)
- Tav. 58 sezione SC (nome file: 21256-58-04 sezione SC.pdf)
- Tav. 59 sezione SC (nome file: 21256-59-04 sezione SC.pdf)
- Tav. 60 sezione SC (nome file: 21256-60-04 sezione SC.pdf)

-Planimetria degli immobili urbani denunciati (Catastale 1939)
(nome file: 2026_03_30_2755_catastale_1939.pdf)

-Pubblicazione G. Contorni (nome file: Pubblicazione G. Contorni.pdf)

allegati alla presente sotto la lettera "a";

6. di dare atto che l'eventuale adozione ed approvazione della proposta di Piano di Recupero in oggetto, per quanto occorrer possa e per quanto in premessa, costituirà variante semplificata di cui all'art.30 della L.R.n.65/2014, fatti salvi eventuali ulteriori approfondimenti istruttori che potranno intervenire durante la fase valutativa conseguente all'avvio di procedimento medesimo, e di ritenere pertanto gli elaborati allegati alla presente che riportano la denominazione variante al piano particolareggiato esclusivamente aventi funzione illustrativa;
7. di inviare comunicazione dell'avvenuta deliberazione di cui alla presente e della conseguente pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet del Comune di Castiglione d'Orcia di tutta la relativa documentazione, affinché sia interamente e liberamente consultabile:
 - all'Autorità Competente per la VAS (Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia), ai sensi della L.R.n.10/2010, per le attività di competenza e, in particolare, per:
 - a. l'individuazione, anche sulla base della presente, dell'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare, integrando ove ritenuto necessario quelli indicati in premessa;
 - b. l'invio a tali soggetti del Documento Preliminare, ai fini dello svolgimento delle attività di consultazione di cui all'art.23, c.2, della L.R.n.10/2010;
 - alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena e alla Provincia di Siena, secondo le finalità previste dall'Accordo sottoscritto in data 17.05.2018 tra il MiBACT e la Regione Toscana ai sensi dell'art.31, c.1, della L.R.n.65/2014 e dell'art.23, c.3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), dando atto che, come previsto dal medesimo Accordo, sarà richiesta alla Regione Toscana l'indizione della Conferenza Paesaggistica a seguito della approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi che saranno presentati, e che dovrà concludersi prima della approvazione del Piano di Recupero;
8. di confermare quale Garante dell'informazione e della partecipazione ex art.36 della L.R.n.65/2014 per il presente procedimento il Segretario Comunale, come da nomina di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n.16 del 25/03/2026, incaricandolo della definizione e attuazione del PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA, assicurando le prestazioni minime come indicate nelle Linee Guida di Regione Toscana per la pianificazione attuativa, e comunque prevedendo almeno un evento di presentazione pubblica del Piano di Recupero preliminare alla adozione dello stesso, fatta salva ogni altra iniziativa riservata all'autonomia decisionale del Garante stesso; a tal fine la presente dovrà essere comunicata a detto Garante per quanto di competenza;
9. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito web istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio", al fine di garantire la libera consultabilità degli atti e attivare una partecipazione quanto più ampia possibile da parte di Enti, Istituzioni, Associazioni, e soggetti comunque interessati al relativo processo di formazione;
10. di comunicare altresì la Deliberazione di cui alla presente, per le varie finalità di cui sopra, al richiedente l'approvazione del "PIANO DI RECUPERO TERME SAN FILIPPO", il quale è tenuto a collaborare con il predetto Garante al fine di rendere effettiva ed efficace l'attività di informazione che sarà intrapresa, nonché con l'Autorità Competente per la VAS per quando alla disciplina conferente;
11. di dare infine atto:
 - ai sensi dell'articolo 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'articolo 1, comma 9, lettera e) della Legge n. 190/2012, dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del responsabile del presente procedimento;

-che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione previsti dal Decreto Legislativo n.33/2013.

PROPONE INOLTRE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4 del D.Lgs.n.267 del 18/08/2000, per la necessità di attivare senza indugio le consultazioni VAS ex art. 23 L.R.n.10/2010, i cui termini decorrono dalla trasmissione da parte dell'Autorità Competente del Documento Preliminare.

Castiglione d'Orcia, lì 26/08/2026

Il Responsabile
Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio
Stefano Pecci

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giannicola Simari

IL SINDACO

Dott. Luca Rossi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.