

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

# PIANO OPERATIVO

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

*Sindaco*

Luigi Vagaggini

*Assessore all'urbanistica*

Franco Capocchi

*Responsabile del procedimento*

Laura Frosoni

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

Federico Lorenzoni

*Progetto e*

*Procedura di VAS*

Fabrizio Milesi

*Collaborazione al progetto*

Tommaso Di Pietro

*Indagini geologiche*

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.



**NOVEMBRE 2021**

**Indice**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INQUADRAMENTO GENERALE .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Avvio del procedimento .....  | 4         |
| 2.2 Conferenza di copianificazione.....   | 5         |
| 2.3 Conformazione al PIT-PPR .....  | 5         |
| 2.4 Attività di informazione e partecipazione della cittadinanza .....  | 6         |
| 2.5 Contributi pervenuti in fase di formazione del PO .....   | 7         |
| 2.6 Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali e Varianti anticipatorie .....                     | 8         |
| <b>3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1 Disciplina generale per la gestione degli insediamenti esistenti.....                                       | 10        |
| 3.2 Disciplina del Territorio rurale .....  | 12        |
| 3.3 Disciplina del Territorio urbanizzato .....   | 16        |
| 3.4 Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ..... | 20        |
| <b>4. COERENZA CON LO STATUTO DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>   | <b>25</b> |
| 4.1 Patrimonio territoriale.....  | 25        |
| 4.2 Beni paesaggistici.....   | 31        |
| <b>5. COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>   | <b>35</b> |
| 5.1 UTOE Cono dell'Amiata .....   | 36        |
| 5.2 UTOE Valle del Paglia.....  | 39        |
| 5.3 SUB-UTOE Capoluogo .....  | 40        |
| 5.4 SUB-UTOE Quaranta .....   | 43        |
| 5.5 SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case.....  | 43        |
| SUB-UTOE Casa del Corto .....   | 44        |
| <b>6. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD URBANISTICI .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>7. DIMENSIONAMENTI PRELEVATI DAL PS PER IL QUINQUENNIO 2022-2027 .....</b>                                   | <b>48</b> |

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente documento riporta una descrizione di sintesi dei contenuti del nuovo Piano Operativo (PO) del Comune di Piancastagnaio, redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e avviato con Del. C.C. n. 63 del 04/09/2019.

Con l'adozione del nuovo PO l'Amministrazione comunale completa il percorso di adeguamento dei propri strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale, avviato nel 2017 con la riadozione<sup>1</sup>, con Del. C.C. n. 23 del 27/03/2017, del Piano Strutturale (PS) ai sensi delle sopravvenute *Norme per il governo del territorio* disposte dalla Regione Toscana.

Il PS è stato successivamente approvato con Del. C.C. n. 19 del 13/02/2019 e trasmesso alla Conferenza paesaggistica, al fine della verifica della conformazione dei suoi contenuti alle disposizioni del Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014.

La conferenza, nella seduta del 10/05/2019, ha espresso parere positivo, come risultante dal verbale del 14/05/2019.

Il PS è stato quindi pubblicato sul BURT in data 22/05/2019 ed è entrato definitivamente in vigore dal 22/06/2019.

L'adozione del nuovo PO determina, inoltre, la decadenza delle misure di salvaguardia previste ai sensi dell'art. 234, comma 4, della L.R. 65/2014, risolvendo definitivamente una situazione che ha visto il protrarsi della mancanza di strumenti aggiornati a fronte dei profondi cambiamenti intercorsi nella disciplina regionale di governo del territorio.

Nel territorio comunale, infatti, era finora vigente il PRG approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000, già sottoposto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 39 della L.R. 5/1995, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 7/2001, entrate in vigore nel territorio comunale in data 29.05.2007. Tale strumento si configurava, per sua stessa natura, come direttamente conformativo e sostanzialmente privo di garanzie in ordine al principio della sostenibilità, denotando una sostanziale indifferenza in relazione ai profondi mutamenti di orientamento intercorsi nella disciplina regionale che hanno caratterizzato il periodo 1995-2014.

Pertanto, con l'adozione del nuovo PO, il Comune di Piancastagnaio ritorna finalmente in un regime 'ordinario' di governo del proprio territorio, obiettivo, questo, prioritario per l'Amm. comunale.

---

<sup>1</sup> Il PS era stato precedentemente avviato e adottato ai sensi della previgente L.R. 1/2005.

## **2. PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

Il processo di formazione del PO, dal punto di vista strettamente tecnico, si configura principalmente quale attività di conformazione dei suoli, attraverso la definizione del quadro qualitativo e dimensionale delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e della relativa disciplina, in attuazione del quadro strategico e nel rispetto delle disposizioni statutarie definite dal PS, conformato alla disciplina del PIT-PPR.

Nel caso del Comune di Piancastagnaio, visto lo stato attuale della pianificazione sinteticamente riportato nell'introduzione, il processo di formazione del nuovo PO ha costituito la 'naturale' prosecuzione del percorso di adeguamento degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale alle vigenti disposizioni in materia di governo del territorio, prefigurando la costituzione di uno strumento sostanzialmente nuovo rispetto alla situazione previgente.

In questo senso, la definizione dei contenuti del nuovo PO si configura quale prima declinazione sul territorio, riferita al prossimo quinquennio, del quadro strategico definito dal nuovo PS, in un quadro di sostenibilità e di coerenza con le disposizioni statutarie definite dallo stesso strumento comunale.

### **2.1 Avvio del procedimento**

Con l'avvio del procedimento del PO, formalizzato con Del. C.C. n. 63 del 04/09/2019, l'Amm. comunale ha individuato gli obiettivi di indirizzo e le azioni da intraprendere nel quinquennio della sua attuazione, attraverso il confronto con la situazione attuale e con gli scenari ipotizzabili per il breve periodo, in un quadro di approfondimento dell'attività di analisi delle dinamiche socio-economiche avviata con la stesura del PS, al fine di valutarne potenzialità e criticità.

Riguardo a questo aspetto, il territorio di Piancastagnaio presenta aspetti peculiari rispetto al contesto amiatino e, più in generale, rispetto al livello sovralocale, configurando uno scenario sostanzialmente positivo e ricco di potenzialità, legato alla vitalità del comparto manifatturiero, specificatamente nel settore della pelletteria di qualità, al potenziamento delle attività di sfruttamento della risorsa geotermica e, in particolare, alle ricadute dirette sul territorio determinate dalla realizzazione di impianti di teleriscaldamento a costi contenuti, ai primi segnali di ripresa del comparto florovivaistico dopo una fase di forte crisi, alle dinamiche di crescita del settore turistico registrabili per il comprensorio Amiata-Val d'Orcia, ma soprattutto in relazione alle potenzialità, finora sostanzialmente inespresse, correlate al ricco patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale presente nel territorio comunale.

A questo proposito, non possiamo non accennare, seppur brevemente, alla sopravvenuta emergenza sanitaria, tuttora in atto, che ha giocato forza determinante, a fronte della grave situazione, oltre a un comprensibile rallentamento dell'attività di pianificazione, la necessità (e, forse, anche l'opportunità) di confrontarsi con le conseguenze di tale emergenza sul territorio e sul suo tessuto socio-economico. In questo senso, il territorio di Piancastagnaio ha evidenziato una relativa capacità di resilienza in relazione alla forte e generalizzata contrazione delle attività economiche conseguente agli effetti della pandemia, che ha di fatto interrotto un trend di crescita registrabile a seguito dalla generale congiuntura economica negativa verificatasi nel periodo 2008-2014.

La situazione contingente di emergenza sanitaria, che ha determinato un conseguente slittamento delle tempistiche programmate in relazione al procedimento di formazione del PO, ha indotto quindi l'Amministrazione comunale a procedere alla formazione di una Variante anticipatoria al fine di accelerare la possibilità di attuare prioritariamente gli interventi relativi alla costituzione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali e nuova sede della stazione dei carabinieri, localizzato nel capoluogo nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, che costituisce certamente l'elemento più significativo e caratterizzante dell'importante programma di interventi di iniziativa pubblica prefigurato in sede di avvio di procedimento.

In quella sede, l'Amministrazione comunale aveva individuato nella valorizzazione e nel potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni, l'obiettivo strategico principale da raggiungere durante il quinquennio di attuazione del nuovo PO, al fine di qualificare Piancastagnaio quale luogo capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale, capace di coniugare la vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio territoriale.

Tale indirizzo è certamente rafforzato dalla contestuale realizzazione, già avviata e ad oggi in fase di completamento, di una rete di teleriscaldamento alimentato da fonte geotermica a servizio del centro abitato di Piancastagnaio, frutto di un'intesa fra l'Amministrazione comunale e Enel Green Power, sottoscritta attraverso la stipula di un apposito accordo alla fine del 2017, che si aggiunge agli impianti, già realizzati e funzionanti, che forniscono calore agli insediamenti artigianali "La Rota" e "Casa del Corto".

Coerentemente, il PO ha assunto il compito di definire un progetto integrato del sistema dei servizi e degli spazi pubblici in termini di *Parco urbano*, nel rispetto degli indirizzi specifici definiti in sede di PS, i cui contenuti sono descritti sinteticamente nel successivo par. 3.3.

## **2.2 Conferenza di copianificazione**

Successivamente all'avvio del procedimento del PO, sono stati individuati gli interventi che prefigurano nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato, da sottoporre al preventivo parere della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

La Conferenza, con Verbale del 12/02/2020, si è espressa favorevolmente rispetto alla fattibilità degli interventi proposti, evidenziando le direttive e prescrizioni riferibili all'area di intervento in conseguenza dei beni paesaggistici direttamente interessati e definendo specifiche condizioni.

L'elenco e una descrizione sintetica degli interventi sottoposti alla Conferenza è riportato nel successivo par. 3.3.

## **2.3 Conformazione al PIT-PPR**

La procedura di conformazione del Piano Operativo alle disposizioni del PIT/PPR, prevista ai sensi dell'articolo 21 della disciplina dello stesso PIT/PPR e disciplinata *dall'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della*

*pianificazione*, sottoscritto il 17 maggio 2018, si configura come prosecuzione della analoga procedura svolta contestualmente al procedimento di formazione del PS.

Tale procedura ha determinato, nel caso del PS, la definizione di un quadro generale di disposizioni statutarie e strategiche finalizzato ad assicurare la coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR in termini di perseguimento degli obiettivi, applicazione degli indirizzi per le politiche e le direttive, rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso, così come stabilito dall'art. 20, comma 1, della *Disciplina di Piano* del PIT-PPR, configurandosi, quindi, quale attività di 'declinazione' e approfondimento alla scala comunale dello strumento regionale.

A fronte dell'avvenuta conformazione del PS ai contenuti del PIT/PPR, le previste verifiche di coerenza delle disposizioni contenute nel PO sono state svolte in relazione al quadro statutario e strategico definito dallo strumento della pianificazione territoriale comunale.

Conseguentemente, la procedura di conformazione applicata al PO ha assunto sostanzialmente la forma di attività di controllo e verifica di coerenza delle previsioni di trasformazione definite dal PO, al fine di assicurarne la piena compatibilità con il quadro definito dal PS in termini di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale comunale, presupposto imprescindibile per l'attuazione di strategie sostenibili di sviluppo del territorio.

Le risultanze di tali verifiche sono riportate nei par. 5 e 6 del presente documento.

#### **2.4 Attività di informazione e partecipazione della cittadinanza**

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. 65/2014, il Comune ha provveduto all'organizzazione di un incontro pubblico aperto alla cittadinanza e a tutti i soggetti interessati, svoltosi in data 16/10/2019, dove sono stati illustrati i contenuti programmatici previsti in sede di avvio del procedimento del PO e le modalità con le quali trasmettere eventuali contributi. A tal fine, è stato predisposto un apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune.

Successivamente, si sono svolte presso l'Uff. tecnico comunale due sessioni di incontri su appuntamento dedicate ai professionisti e ai portatori di interesse, alla presenza del responsabile del procedimento e del progettista incaricato, che hanno consentito di chiarire ulteriormente gli indirizzi dell'Amministrazione e, conseguentemente, le modalità e i requisiti richiesti in relazione alla formulazione di eventuali contributi in coerenza con tali indirizzi, anche rispetto alle condizioni imposte dalle nuove norme regionali, con particolare riferimento alle trasformazioni ammesse all'esterno del territorio urbanizzato.

Il riscontro avuto a fronte di tale impostazione è stato certamente positivo: durante il periodo di formazione del PO sono stati depositati oltre 100 contributi (numero certamente significativo per un Comune di dimensioni contenute come quello di Piancastagnaio), quasi tutti formulati in termini di compatibilità con il quadro previsionale del PO, tanto da essere accolti per la maggior parte, parzialmente o totalmente, come riscontrabile nell'elenco riportato in appendice al presente documento. In questo senso, l'insieme degli interventi di iniziativa privata previsti dal PO è da considerarsi come diretta trasposizione delle proposte formulate da cittadini e soggetti interessati durante la sua formazione.

La sopravvenuta situazione di emergenza sanitaria ha, di fatto, impedito la possibilità di svolgere ulteriori incontri pubblici. Solo recentemente, in data 21/10/2021, si è potuto svolgere un ulteriore incontro durante il quale è stato possibile illustrare i contenuti del PO nella proposta finale delineata

dall'Amministrazione. La presentazione utilizzata a supporto di tale illustrazione è stata messa a disposizione sulla pagina web del Comune.

## 2.5 Contributi pervenuti in fase di formazione del PO

Successivamente all'avvio del procedimento del PO, sono pervenuti numerosi contributi da parte di cittadini e altri soggetti interessati. L'elenco completo di tali contributi, con una sintesi dei loro contenuti e delle modalità con cui sono stati presi in considerazione nella formazione del PO è riportato in appendice al presente documento.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei contenuti dei contributi formulati da parte di Enti competenti in materia di governo del territorio.

| N.   | Prot.        | Data              | Ente   |
|--|--------------|-------------------|--|
| 1  |              |                   | <b>Terna Rete Italia</b>   |
| <p><b>Sintesi contenuti</b><br/>           Il contributo riporta le distanze di prima approssimazione (DpA) degli elettrodotti AT di proprietà dell'ente presenti all'interno del territorio comunale.</p>   |              |                   |  |
| N.   | Prot.        | Data              | Ente   |
| 2  |              | <b>24/09/2019</b> | <b>Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio</b>  |
| <p><b>Sintesi contenuti</b><br/>           Il contributo fornisce indicazioni di metodo relative al previsto procedimento di conformazione del PO ai contenuti del PIT-PPR, con particolare riferimento alle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda e terza del D. Lgs. 42/2004.<br/>           Il contributo riporta un quadro di sintesi delle tutele vigenti nel territorio comunale, fornendo indicazioni in merito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenuti delle Schede norma relative alle previsioni di trasformazione, con particolare riferimento all'individuazione dei caratteri identitari degli ambiti interessati e all'intervisibilità degli interventi da punti e percorsi riferiti al contesto vasto, intermedio e ravvicinato;</li> <li>- Orientamenti di metodo nel Restauro Architettonico ed Urbano;</li> <li>- modalità di redazione delle carte del rischio archeologico.</li> </ul> <p>Il contributo riporta le seguenti osservazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella formazione del Piano Operativo la premessa generale è l'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato, dei margini dell'edificato a fronte del territorio aperto;</li> <li>- si suggerisce nella compilazione del Piano Operativo di prevedere un Regolamento Edilizio per il centro storico, che disciplini l'uso degli spazi pubblici per le attività commerciali e/o gli eventi e le manifestazioni;</li> <li>- nelle Norme Tecniche di Attuazione devono essere disciplinati i seguenti possibili interventi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività estrattive in genere (interventi su cave esistenti, nuovi fronti di cava ecc.);</li> <li>- interventi relativi ad energie rinnovabili.</li> </ul> </li> </ul> <p>Al contributo è allegato il documento <i>Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana</i>.</p> |              |                   |  |
| N.   | Prot.        | Data              | Ente   |
| 3  | <b>10817</b> | <b>02/10/2019</b> | <b>Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile<br/>Settore Genio Civile Toscana Sud</b> |



|  |              |             |                      |
|--|--------------|-------------|----------------------|
| <b>Sintesi contenuti</b>   |              |             |                      |
| Il contributo fornisce un quadro sintetico degli adempimenti procedurali previsti relativamente alle materie di competenza, delle modalità di recepimento della pianificazione di bacino e un riferimento alle disposizioni relative al reticolo idrografico, al rischio alluvioni e alla tutela dei corsi d'acqua.  |              |             |                      |
| <b>N.</b>  | <b>Prot.</b> | <b>Data</b> | <b>Ente</b>          |
| <b>4</b>   | 12161        | 08/11/2019  | ARPAT                |
| <b>Sintesi contenuti</b>   |              |             |                      |
| La documentazione inviata comprende i contributi dei settori:  |              |             |                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Settore Centro Regionale Tutela della Qualità dell'ARIA</u>, che illustra i dispositivi normativi regionali di gestione della qualità dell'aria, fornendo indicazioni specifiche per la definizione del quadro conoscitivo di riferimento della matrice aria e dei relativi indicatori e per le verifiche di coerenza con il Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA). Il documento indirizza la valutazione a analizzare i seguenti aspetti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenimento delle emissioni di materiale particolato fino PM10 primario e ossidi di azoto nelle aree non critiche;</li> <li>- riduzione delle emissioni dei precursori del PM10 sull'intero territorio;</li> <li>- interventi strutturali nell'urbanistica, promuovendo soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle.</li> </ul> </li> <li>- <u>Settore agenti fisici</u>. Il documento contiene indicazioni relative all'implementazione del quadro conoscitivo relativo alle sorgenti elettromagnetiche presenti nel territorio e specifici indirizzi per le valutazioni da svolgere riguardo alle componenti rumore, campi elettromagnetici a radiofrequenza e a bassa frequenza.</li> </ul> |              |             |                      |
| <b>N.</b>  | <b>Prot.</b> | <b>Data</b> | <b>Ente</b>          |
| <b>5</b>   | 13348        | 09/12/2019  | Acquedotto del Fiora |
| <b>Sintesi contenuti</b>   |              |             |                      |
| Il documento riporta un elenco degli impianti e scarichi liberi presenti e degli interventi strategici programmati nel territorio comunale.  |              |             |                      |
| Il documento segnala l'esistenza di alcune criticità relative alla risorsa idrica e alla capacità depurativa:  |              |             |                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianto di depurazione di Formelle, soprattutto nel periodo estivo di massimo afflusso turistico;</li> <li>- centro abitato di Casa del Corto: la zona artigianale, sede privilegiata per l'insediamento di attività produttive, è servita da una fognatura che recapita in uno scarico libero mentre l'abitato vero e proprio scarica nella fossa Imhoff di Casa del Corto;</li> <li>- centro abitato di Saragiolo: il fitodepuratore realizzato dalla Comunità Montana non è gestito da adf che gestisce solo lo scarico a valle.</li> <li>- in alcune zone le reti di distribuzione risultano già adesso appena sufficienti a soddisfare le esigenze attuali.</li> </ul>  |              |             |                      |

## 2.6 Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali e Varianti anticipatorie

Il PO recepisce le seguenti previsioni, derivanti da atti di governo sovracomunali e Varianti anticipatorie intervenute durante la fase della sua formazione:

- Interventi previsti dall'Autorizzazione unica di cui al decreto n. 15696 del 20/09/2019, relativi alla costruzione e esercizio della centrale geotermoelettrica denominata "Saragiolo";
- Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014:

- CV 1 - Realizzazione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali e nuova sede della stazione dei carabinieri, localizzato nel capoluogo nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021;
- CV 2 - Realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio, approvata con Del. C.C. n. 12 del 03/03/2020;
- Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:
  - CV 3 - Progetto di ampliamento di attività artigianale in Loc. Poggio Grande, approvata con Del. C.C. n. 55 del 31/07/2019;
  - CV 4 - Progetto di ampliamento e ristrutturazione di un complesso produttivo in località Casa del Corto, approvata con Del. C.C. n.53 del 31/7/2019.

### 3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, strumento della pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014, si configura, per definizione, quale atto di governo finalizzato a disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale.

Tale disciplina si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Il Piano Operativo definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

#### 3.1 Disciplina generale per la gestione degli insediamenti esistenti.

Gli interventi ammessi in relazione agli insediamenti esistenti si attuano, di norma, mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato o meno alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti, sulla base dell'acquisizione del titolo abilitativo previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti in relazione a ciascuna tipologia di intervento. Il PO individua specifiche casistiche di interventi la cui attuazione è subordinata alla redazione di un Piano attuativo di recupero.

Con l'obiettivo di rendere più agevole l'applicazione delle disposizioni del PO e maggiormente comprensibili e valutabili anche dai non addetti ai lavori, si è ritenuto utile operare una semplificazione rispetto al gran numero di tipologie di intervento contemplate dalle normative vigenti, riducendole alle seguenti:

- a) **TUTELA**: Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione o il ripristino delle caratteristiche dell'intero organismo edilizio e di tutte le sue parti, nei loro aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti che li qualificano a livello architettonico o ambientale, nonché nei loro consolidati caratteri tipologici legati alle funzioni storiche che ne hanno caratterizzato nel tempo l'uso.

Gli interventi di tutela sono finalizzati alla conservazione o al recupero dell'integrità materiale, dell'efficienza funzionale e dell'identità dell'organismo edilizio e delle sue parti, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Gli interventi di tutela comprendono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibile con tali elementi e caratteri tipologici, anche attraverso l'adattamento degli altri elementi, considerando comunque eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia finalizzato alla salvaguardia o al ripristino della funzionalità dell'organismo edilizio. L'eventuale inserimento di elementi accessori o impianti richiesti dalle esigenze d'uso è ammesso purché non comporti alterazione degli elementi tipologici formali e strutturali oggetto di tutela.

- b) **CONSERVAZIONE**: Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, attraverso l'esecuzione di opere

non comportanti la demolizione dell'organismo edilizio e eseguite nel rispetto dell'involucro edilizio, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela.

- c) **ADEGUAMENTO**: Interventi intesi a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del volume dell'organismo edilizio. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela e conservazione.

- d) **SOSTITUZIONE**: Interventi di integrale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, comunque configurati, che possono determinare incrementi volumetrici comunque non superiori al 10% del volume dell'edificio demolito. Vi sono ricompresi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

- e) **AMPLIAMENTO**: Gli interventi, comunque configurati, che determinano un incremento superiore al 10% del volume dell'organismo edilizio.

Gli interventi di ampliamento, se espressamente specificato nelle presenti norme, possono comprendere:

- interventi che determinano l'integrale demolizione del fabbricato esistente;
- la realizzazione di nuove volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.

- f) **NUOVA EDIFICAZIONE**: Gli interventi, comunque configurati, che determinano la formazione di nuovo volume edificato, diversi da quelli di cui alle lettere c), d), e).

Al fine di consentire, in ogni caso, di ricondurre tali tipologie di intervento a quelle definite dalla L.R. 65/2014, si è proceduto alla definizione di una tabella comparativa, riportata in appendice al presente documento.

Il Piano Operativo, all'art. 4 delle NTA individua i parametri urbanistici ed edilizi utilizzati ai fini dell'applicazione della disciplina di attuazione degli interventi, così come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione, a cui si fa diretto riferimento.

Il Piano Operativo utilizza, inoltre, le seguenti definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi:

- a) *Unità abitativa*: unità immobiliare utilizzata a fini abitativi, ivi compresa la residenza rurale;
- b) *Edificio/i principale/i*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d);
- c) *Edificio originario*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d) e dei volumi di cui alla lettera e);
- d) *Volumi secondari*: manufatti collocati in aderenza all'edificio principale o isolati all'interno del lotto urbanistico di riferimento; comprendono, oltre alle pertinenze propriamente dette di cui al comma 2, le volumetrie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio comunque individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive rispetto all'edificio principale di riferimento. Vi sono ricompresi i manufatti localizzati nel territorio rurale che, seppur utilizzati a fini abitativi, risultino gerarchicamente subalterni, per caratteristiche dimensionali e/o

funzionali, all'edificio principale, quali manufatti destinati ad attività ricettiva extra-alberghiera, foresterie, dependance, ecc.

- e) *Superfetazioni*: porzioni dell'edificio principale, utilizzate a fini abitativi, che risultino chiaramente distinguibili come aggiunte successive al suo completamento per differenti caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive.

### 3.2 Disciplina del Territorio rurale

La disciplina relativa al territorio rurale, che costituisce il Capo I del Titolo II delle NTA del PO, si configura quale sostanziale recepimento delle disposizioni regionali di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione n. 63/R.

Il Piano Operativo, in coerenza con le vigenti normative regionali e con i contenuti del Piano Strutturale, riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva e persegue la qualità del territorio rurale e il contenimento del consumo di suolo agricolo, con riferimento ai seguenti obiettivi specifici:

- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

Il Piano Operativo definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente all'esecuzione degli interventi ammessi in relazione alla tipologia e alle caratteristiche degli stessi, sulla base dell'analisi del contesto oggetto di tali interventi (art. 22, comma 2 delle NTA).

Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina del territorio rurale, individua le seguenti tipologie di intervento (articoli da 23 a 31 delle NTA del PO):

- costruzione di nuovi edifici rurali, distinguendo:
  - a) Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA;
  - b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA;
  - c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA.
- installazione di manufatti aziendali temporanei;
- realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
- interventi sulle aree di pertinenza degli edifici;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

Il Piano Operativo ha individuato, all'interno del Territorio rurale, la seguente ripartizione in ambiti omogenei, che trova un riscontro grafico nei contenuti della Tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, che riporta una mappa in scala 1:10.000 del territorio comunale:



Per ciascuna delle zone individuate il PO definisce la disciplina degli interventi ammessi sui manufatti e sugli spazi aperti, riportata negli articoli da 32 a 45 delle NTA del PO, specifici per ciascuna zona, di cui si riporta di seguito una sintesi.

#### Zone a prevalente naturalità

Il PO, al fine di promuovere le attività compatibili con le aree a prevalente naturalità in un'ottica di massima tutela, limita la possibilità di realizzare nuove volumetrie di carattere stabile:

- mediante PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alle aziende per la conduzione di attività agricole condotte prevalentemente all'interno di tali aree;
- in assenza di PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o

silvicoltura, o all'allevamenti di fauna selvatica, ovvero per il ritrovamento e l'organizzazione delle attività venatorie, definendo specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi.

Specifici parametri sono definiti anche per la realizzazione di manufatti temporanei aziendali o per l'attività agricola amatoriale.

#### Zone a prevalente funzione agricola

Ricomprendono le aree produttive agricole, gli ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati e le aree destinate all'attività florovivaistica.

Il PO promuove le attività produttive agricole assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

Il PO definisce specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi in relazione agli interventi eseguiti da parte dell'imprenditore agricolo, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti, ammettendo la realizzazione di nuove costruzioni stabili, ivi comprese le nuove abitazioni rurali (limitatamente alle aree produttive agricole), ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, fatti salvi i casi di aziende agricole dove non siano ricompresi insediamenti individuati dal PO, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalle normative vigenti e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale.

#### Insedimenti del territorio rurale

Il sistema insediativo del territorio rurale del Comune di Piancastagnaio presenta caratteristiche che, come in altri ambiti del territorio amiatino, testimoniano della presenza importante dell'attività mineraria e della relativa fragilità del territorio ai rischi territoriali. Il patrimonio edilizio si presenta in gran parte sostanzialmente alterato rispetto ai suoi caratteri originari, presentando, inoltre, numerose situazioni di abbandono, spesso costituite ormai da ruderi.

I nuclei rurali presenti, così come gli insediamenti presenti in ambito periurbano, risultano per la quasi totalità destinati alla residenza, quando non direttamente realizzati a tal fine.

Il Piano Operativo individua e classifica gli insediamenti del territorio rurale nel modo seguente:

- Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
- Insediamenti isolati in ambito periurbano;
- Insediamenti sparsi;
- Insediamenti con funzioni specialistiche.

Il Piano Operativo opera un'ulteriore sottoclassificazione degli *Insediamenti sparsi*, distinguendo:

- Insediamenti consolidati
- Insediamenti da adeguare
- Insediamenti da recuperare

Il Piano Operativo individua, inoltre, gli edifici che, ancorché alterati, conservano caratteri tipologici e architettonici di valenza testimoniale dell'identità storico-culturale del territorio rurale, limitando gli interventi ammessi su tali edifici a interventi di conservazione coerenti con l'impianto morfologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che ne qualificano il valore.

Il Piano Operativo indirizza tutti gli interventi di trasformazione ammessi, distinti in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata, alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico, con particolare riferimento agli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.

Per quanto riguarda gli insediamenti isolati presenti nel territorio rurale e destinati a funzioni specialistiche, per gli insediamenti a destinazione artigianale il PO esclude la possibilità di incrementi volumetrici, incentivando interventi di sostituzione con trasferimento delle volumetrie esistenti all'interno di aree con la stessa destinazione localizzate all'interno del territorio urbanizzato, attraverso una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Per quanto riguarda gli unici insediamenti a destinazione commerciale e turistico-ricettiva presenti, il PO ammette la possibilità di incrementi fino al 10% del volume esistente esclusivamente se finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività in atto.

Il PO individua gli insediamenti sede di allevamenti intensivi, in alcuni casi di dimensioni molto consistenti e per la quasi totalità inutilizzati, prevedendone la riconversione verso funzioni residenziali e/o turistico-ricettive, ovvero il ripristino della destinazione agricola, subordinata alla redazione di specifici Piani attuativi di recupero e riqualificazione con integrale demolizione dei volumi non destinati alla presenza continuativa di persone.

#### Ambiti di pertinenza degli insediamenti

Il Piano Operativo individua:

- Aree di pertinenza paesistica del Centro storico, ammettendo esclusivamente interventi finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.
- Aree di pertinenza degli insediamenti, ammettendo interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti;
- Aree di riqualificazione paesistica e ambientale, indirizzando gli interventi alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto.




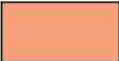
### 3.3 Disciplina del Territorio urbanizzato

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti localizzati all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato costituisce il Capo II del Titolo II delle NTA del PO.


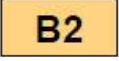
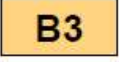
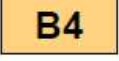
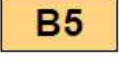
Il Territorio urbanizzato è la superficie continua costituita dai tessuti edilizi storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. Il PS ha individuato e definito le perimetrazioni del territorio urbanizzato del Capoluogo e delle frazioni di Saragiolo, Tre Case, Quaranta e Casa del Corto.

Il Piano Operativo ha individuato, all'interno del Territorio urbanizzato, la seguente ripartizione in ambiti omogenei, che trova un riscontro grafico nei contenuti della Tav. PO 2 – Disciplina del Territorio urbanizzato, che riporta una mappa in scala 1:2.000 di ciascun centro urbano.


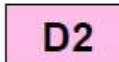
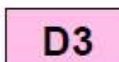
#### Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista

-  Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico
-  Tessuti urbani presenti al 1954

#### Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

-  **B1** Tessuti edilizi prevalentemente saturi
-  **B2** Tessuti edilizi originati da interventi pianificati
-  **B3** Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto
-  **B4** Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto
-  **B5** Tessuti edilizi dei centri minori





#### Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica

-  **D1** Aree a prevalente funzione artigianale
-  **D2** Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale
-  **D3** Aree a funzione turistico-ricettiva

## Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

- F1** Aree per attrezzature di interesse comune
- F2** Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero
- F3** Aree per il culto e/o per servizi religiosi
- F4** Aree per servizi impiantistici

## Ambiti prevalentemente inedificati

-  Verde a fruizione pubblica
-  Verde di pregio soggetto a tutela
-  Verde pertinenziale
-  Verde di connessione ecologica

Per ciascuna delle zone individuate il PO definisce la disciplina degli interventi ammessi sui manufatti e sugli spazi aperti, riportata negli articoli da 46 a 64 delle NTA del PO, specifici per ciascuna zona, di cui si riporta di seguito una sintesi.

### Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico

Il PO recepisce la perimetrazione del Centro storico definita dal PS e individua gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico localizzati sia all'interno che all'esterno dello stesso, che costituiscono, unitamente alle loro pertinenze, componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio, assicurandone la tutela.

All'interno del Centro del Centro storico tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, garantendo:

- la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
- la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
- la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
- il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e volumi secondari attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.

Tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale dovranno essere necessariamente supportati da analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendano in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio interessato e i caratteri identificativi e qualificanti delle relative aree di pertinenza.

Il PO definisce uno specifico *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*, allegato alle NTA, di cui costituisce parte integrante, che contiene disposizioni specifiche in relazione alle modalità di intervento previste per le diverse componenti degli edifici (facciate, coperture, ecc.)

Il Piano Operativo individua, inoltre, gli edifici e gli altri manufatti di interesse storico-testimoniale localizzati all'esterno del Centro storico, limitando gli interventi ammessi su tali edifici a interventi di conservazione coerenti con l'impianto morfo-tipologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che ne qualificano il valore.

#### Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

Il Piano Operativo articola tali aree, e i relativi interventi ammessi, in relazione alle differenti caratteristiche insediative, nel modo seguente:

- Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1);
- Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2);
- Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3);
- Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4);
- Tessuti edilizi dei centri minori (B5)

Il PO individua, inoltre, le aree presenti all'interno del territorio urbanizzato e caratterizzate dalla presenza di soli volumi secondari, prevedendone la riqualificazione.

Il PO definisce specifici interventi *una tantum*, definiti e dimensionati in relazione alle diverse caratteristiche delle zone individuate, prevedendo limitati incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento della funzione abitativa e al miglioramento degli standard qualitativi degli edifici e degli spazi aperti.

#### Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica

Il Piano Operativo distingue:

- Aree a prevalente funzione artigianale (D1)

All'interno di queste aree il PO definisce specifici parametri al fine di indirizzare gli interventi di completamento in condizioni di sostenibilità, ovvero al ripristino di tali condizioni. Tutti gli interventi ove siano previsti incrementi del volume o della SE sono necessariamente rivolti:

- all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza
- alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.

- Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2), dove gli interventi sono limitati all'adeguamento degli edifici esistenti, senza incrementi volumetrici;
- Aree a funzione turistico-ricettiva (D3), dove il PO ammette la possibilità di incrementi fino al 10% del volume esistente esclusivamente se finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività in atto e subordinando alla redazione di uno specifico Progetto unitario convenzionato (PUC) eventuali interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso.

#### Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

Il Piano Operativo distingue:

- Aree per attrezzature di interesse comune (F1);
- Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2);
- Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3);
- Aree cimiteriali (F4);
- Aree per servizi impiantistici (F5).

Per tali aree il PO garantisce il mantenimento delle attività in atto, consentendo esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti, escludendo in ogni caso destinazioni non riconducibili ad attività pubbliche o di comprovato interesse pubblico.

#### Ambiti prevalentemente ineditificati

Il Piano Operativo distingue:

- Verde di pregio soggetto a tutela, costituito dalle aree di pertinenza del Centro storico o di altri complessi edilizi di valore storico-architettonico ricadenti all'interno del territorio urbanizzato. All'interno di queste aree tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuti o complessi edilizi di valore storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.
- Verde a fruizione pubblica, dove gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento dei livelli di fruibilità pubblica di tali spazi, garantendo il massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e prediligendo il ricorso a soluzioni progettuali con caratteri di reversibilità.
- Verde pertinenziale, dove gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti e del loro utilizzo quali aree verdi private sistemate a giardino, orto o a verde con carattere estensivo, escludendo la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente;
- Verde di connessione ecologica, che comprende le aree verdi di corredo agli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e altre aree, quali aiuole di corredo a aree di sosta, isole spartitraffico o altre aree verdi comunque non configurate per una fruizione diretta delle stesse, che contribuiscono alla qualità ecologica dei tessuti urbanizzati. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di connessione ecologica svolto dalle stesse.

### 3.4 Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio costituisce il Titolo III delle NTA del PO.

Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della relativa disciplina, individua le seguenti tipologie di intervento:

a) Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica, che comprendono:

- Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
- Interventi nel Territorio rurale (AP)
- Interventi nel Territorio urbanizzato (NP);

b) Interventi di trasformazione di iniziativa privata, che comprendono:

- Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
- Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR);
- Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS);
- Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES);
- Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU).

c) Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio, che comprendono:

- Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali;
- Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate;
- Aree interessate da Varianti al PRG in corso.

La disciplina di attuazione relativa agli interventi sopraindicati è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, allegate alle NTA, di cui costituiscono parte integrante. In ciascuna scheda sono riportati:

- Schemi planimetrici di indirizzo progettuale, nei casi previsti;
- Dati dimensionali;
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso ammesse;
- Descrizione degli interventi previsti e relativa disciplina di attuazione;
- Disciplina paesaggistica, in caso di interessamento di beni paesaggistici;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari.

Il consistente programma demandato all'attuazione di iniziativa pubblica costituisce la concretizzazione dell'obiettivo fissato in sede di avvio del procedimento, in attuazione delle strategie delineate dal PS per la valorizzazione e il potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni.

Nel capoluogo, l'insieme degli interventi previsti configura la definizione di un progetto organico finalizzato a qualificare Piancastagnaio quale luogo capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale, capace di coniugare la vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio territoriale.

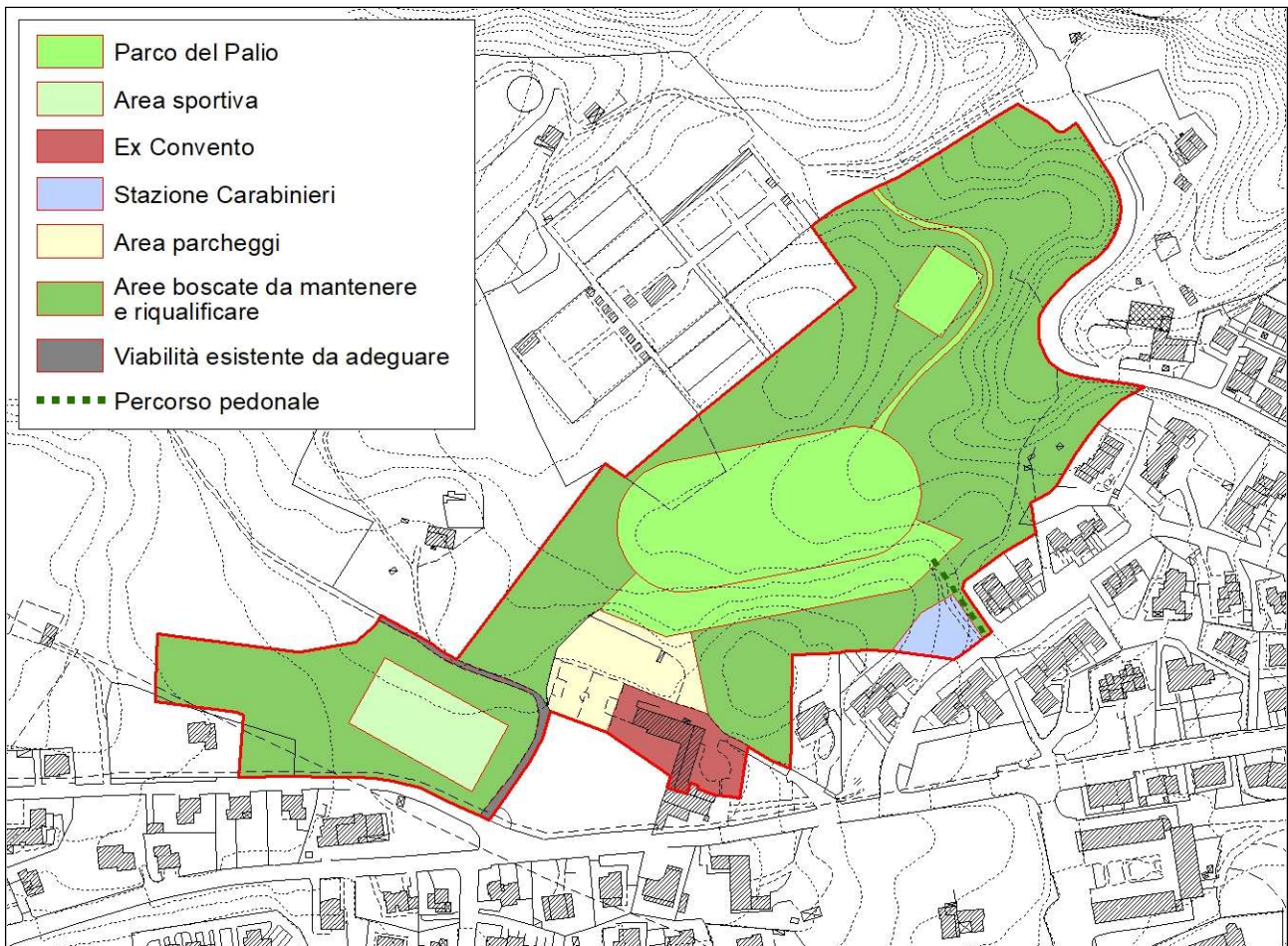


*Progetto organico degli interventi pubblici previsti nel capoluogo.*

Tale progetto prevede:

- La realizzazione di nuove aree destinate ad attività sportive e ricreative:
  - Polo attrezzato 'Parco Del Palio' (CV 1)
  - Area sportiva-ricreativa 'Casa Frà Santi' (CP04)
- Interventi di riqualificazione urbana di aree dismesse e/o degradate:
  - Riqualificazione area 'Il Fornacione' (NP 20 e NP 21)
  - Riqualificazione area 'Stanzini' e riconfigurazione della viabilità
- La realizzazione di aree di verde attrezzato e di nuovi parcheggi
  - Campo Caciaio (NP 18), La Ghiaccera (NP 14), Area verde Via Fonte Natali (NP 23), Parcheggio Viale Vespa (NP 41), Parcheggio Viale Roma (CP02), Parcheggio Centro Storico (NP 12), Area Protezione Civile (NP 11)
- Interventi di riqualificazione e adeguamento di aree e edifici pubblici:
  - Cimitero (AP 1), Scuole (NP 19), Nuova Stazione Carabinieri, Ex Seccatoio (NP 16), Bar 'La Rocca' (NP 15), Bar 'La Liccia' (NP 17), Ex Mattatoio (AP 14), Piazzola Ecologica
- Realizzazione di percorsi per la mobilità dolce
  - Percorso delle acque, Viale Vespa, Via Fonte Natali

La realizzazione del Parco polifunzionale attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali, unitamente alla recente realizzazione della nuova rete di teleriscaldamento, costituisce certamente l'elemento più significativo di questo progetto integrato, configurandosi quale elemento terminale e qualificante del sistema di spazi e attrezzature pubbliche che caratterizza la parte centrale dell'abitato di Piancastagnaio.



Parco polifunzionale. Area interessata dalla Variante con indicazione delle aree di intervento, scala 1:4.000.

L'attuazione di tale progetto, come detto nel par, 2,1, è stata demandata all'approvazione una Variante urbanistica anticipatoria.

Un altro elemento certamente significativo del progetto è rappresentato dalla riqualificazione dell'area di via I Maggio ("Fornacione"), che si configura quale vero e proprio intervento di rigenerazione urbana, se rapportato alla dimensione dell'abitato di Piancastagnaio.

Si prevedono interventi di riqualificazione dei fabbricati dell'ex mobilificio Furzi, acquisiti al patrimonio pubblico e attualmente inutilizzati, attraverso interventi di adeguamento finalizzati alla realizzazione di un centro polifunzionale che si qualifichi quale polo attrezzato per svolgere principalmente servizi socio-sanitari, supportato dalla presenza di spazi destinati allo svolgimento di attività culturali e ricreative. Si prevedono, inoltre, interventi di riqualificazione degli spazi scoperti finalizzati all'adeguamento e alla razionalizzazione della viabilità all'interno dell'insediamento, con realizzazione di aree di sosta e aree sistemate a verde, attraverso soluzioni rivolte al mantenimento e/o al ripristino della continuità ecologica e al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.

Il sistema di aree verdi, parcheggi e percorsi pedonali costituisce la 'spina dorsale' del progetto, finalizzata al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico e alla qualificazione dei collegamenti con la parte sud dell'abitato che si sviluppa lungo il Viale Fonte Natali e con i nuovi centri polifunzionali previsti nella parte nord. Il percorso tematico 'Parco delle acque', finalizzato a

mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità di Piancastagnaio si configura quale elemento demandato a riunificare in un unico tema il ricco patrimonio storico-culturale del capoluogo. Il progetto è stato già in parte avviato, con il completamento dei lavori di restauro delle Fonti di Voltaia e l'approvazione e avvio di un progetto per la realizzazione di un collegamento meccanizzato tra la zona di Fonte Natali e i giardini Nasini.

Alla scala comunale, completano il progetto gli interventi previsti nei centri minori e nel territorio rurale:

- Piscina coperta a Casa del Corto (NP 7);
- Parcheggio a servizio della nuova scuola di musica (NP 10) e interventi di riqualificazione dell'area sportiva a Saragiolo;
- Adeguamento del fabbricato 'La Direzione' e recupero del fabbricato in abbandono 'Casa Galletti' per la realizzazione di servizi a supporto della Riserva naturale del Pigelleto (AP 6);
- Recupero e riuso di parte dei fabbricati presenti all'interno del sito dell'ex miniera del Siele (CP07).

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il PO prevede:

- Interventi di nuova edificazione residenziale, costituiti da interventi di nuova edificazione di completamento di dimensioni contenute (la quantità media di nuova SE prevista per ogni singolo intervento è pari a circa mq 300), prevalentemente localizzati in aree residue derivanti da vecchie lottizzazioni (Schede CR). Si tratta di interventi puntuali individuati e definiti sulla base dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo e ritenute coerenti con il contesto insediativo e con gli obiettivi definiti dal PO.
- Interventi di nuova edificazione a destinazione artigianale (Schede CS e ES):
  - Interventi di completamento e di espansione dell'insediamento produttivo di Casa del Corto, sede privilegiata per l'insediamento di attività produttive, artigianali e terziarie, finalizzati al miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali, alla realizzazione di attività di servizio connesse alla produzione, alla qualificazione degli spazi esterni. L'obiettivo, necessariamente a lungo termine, è quello di costituire un parco eco-industriale integrato che ricomprenda organicamente, oltre all'insediamento produttivo vero e proprio, il piccolo centro abitato, il complesso florovivaistico e le altre attività agricole presenti;
  - Interventi di completamento finalizzati al consolidamento dell'insediamento della Rota;
  - Interventi di completamento dell'insediamento di San Martino.

Per quanto riguarda, infine, le previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU), si tratta, anche in questo caso, di interventi puntuali individuati e definiti sulla base dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo:

CP03 Via dei Paicci. Riqualificazione area rivendita gas

CP05 Via dei Giardini del Marchese. Ampliamento distributore di carburante

CP06 Casa del Corto. Nuovo distributore di carburante



- CP08 Saragiolo. Autorimessa seminterrata
- RU 3 S.p. del Monte Amiata. Integrazione servizi agrituristici
- RU 12 Pista da motocross
- RU 18 Podere I Chiostri. Adeguamento con cambio di destinazione d'uso
- RU 29 La Valletta. Ampliamento residenziale
- RU 37 Via dei Giardini del Marchese. Ampliamento residenziale
- RU 42 Villa Pinzuto. Recupero con cambio di destinazione d'uso
- RU 66 La Valletta. Ampliamento residenziale

Gli interventi classificati con la sigla CP sono stati sottoposti al parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

## 4. COERENZA CON LO STATUTO DEL PIANO STRUTTURALE

### 4.1 Patrimonio territoriale

Lo Statuto del Piano Strutturale individua, descrive e cartografa alla scala comunale i caratteri strutturali del territorio definiti PIT-PPR, attraverso il riconoscimento di specifici morfotipi desunti dagli 'abachi regionali delle invarianti', sia in termini di lettura e articolazione del territorio che delle relative disposizioni statutarie. Sulla base di questa impostazione, lo Statuto del Piano Strutturale definisce obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni che fissano le prestazioni minime da assicurare e le regole d'uso in relazione a ciascuna delle risorse essenziali individuate. Le relazioni tra le risorse essenziali, le prestazioni minime ad esse associate e le regole d'uso necessarie ad assicurare i livelli di qualità definiti dalle prestazioni stesse costituiscono *invarianti strutturali*, individuate attraverso il riconoscimento dei caratteri, dei valori, delle criticità e degli obiettivi di qualità relativi a ciascuna delle risorse essenziali individuate.

L'individuazione delle invarianti strutturali costituisce il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità delle risorse essenziali. Il PS subordina tutte le attività di trasformazione al rispetto degli elementi di invarianza, assicurando il miglioramento o al più il mantenimento dei livelli prestazionali stabiliti per ciascuna delle risorse coinvolte.

Le componenti del patrimonio territoriale e le relative risorse essenziali non possono in alcun modo essere ridotte in modo irreversibile. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle strategie definite dal Piano Strutturale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Il Piano Operativo recepisce integralmente le disposizioni statutarie del Piano Strutturale, che costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per la definizione e l'attuazione delle previsioni di trasformazione ivi contenute. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle strategie definite dal Piano Strutturale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo:

- I principi di governo del territorio di cui all'art. 9;
- Le disposizioni di tutela delle risorse ambientali di cui Titolo II, Capo III;
- Le prestazioni e regole d'uso relative alle componenti del sistema insediativo di cui all'art. 30;
- Gli obiettivi di qualità relativi agli insediamenti produttivi di cui all'art. 32;
- Gli obiettivi di qualità relativi alle aree produttive agricole di cui all'art. 33;
- Gli obiettivi di qualità relativi al sistema della geotermia di cui all'art. 34;
- Le prestazioni e regole d'uso relative agli elementi costitutivi del paesaggio di cui all'art. 38;
- Le disposizioni relative alla tutela delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio di cui all'art. 39.

Nelle pagine seguenti si riporta, in forma schematica, una sintesi delle disposizioni statutarie del PS, relative alla tutela del patrimonio territoriale e dei beni paesaggistici, direttamente riferibili al Piano Operativo e una sintesi dei profili di compatibilità dei contenuti dello stesso PO con tali disposizioni.

| <b>TUTELA DELL'INTEGRITÀ DEL TERRITORIO FISICO</b> |  |  |
|--|--|--|
| <b>STATUTO PS</b>                                  | <b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>  | <b>PROFILI DI COERENZA</b>   |
| <b>Prevenzione dei rischi territoriali</b>         | Definizione, sulla base delle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche definite dal Piano Strutturale o sulla base di eventuali approfondimenti, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste.   | <p>Il PO definisce le disposizioni di tutela dell'integrità del territorio fisico al Capo III del Titolo I delle NTA.</p> <p>Sulla base delle indagini geologiche svolte, il PO definisce le Classi di fattibilità in relazione agli aspetti geologici e le relative prescrizioni.</p> <p>Tutti gli interventi di trasformazione previsti riportano, all'interno delle <i>Schede normative e di indirizzo progettuale</i>, specifiche disposizioni relative alla fattibilità degli interventi</p>  |
| <b>RISORSE AMBIENTALI</b>                          |  |  |
| <b>STATUTO PS</b>                                  | <b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>  | <b>PROFILI DI COERENZA</b>   |
| <b>Acqua</b>                                       | <p>Assicurare l'invarianza dell'equilibrio idrico e adeguati livelli di depurazione, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione.</li> <li>- La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione.</li> </ul> | <p>In sede di VAS è stata effettuata una valutazione dei potenziali carichi previsti sulle infrastrutture idriche in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti.</p> <p>Tutti gli interventi che prevedono nuovi allacci alle reti sono subordinati alla richiesta del Parere Idroesigente al soggetto gestore, preventivo all'effettuazione dei lavori,</p>  |
| <b>Aria</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente da subordinare alla verifica e all'eventuale adeguamento dei livelli di emissioni inquinanti in atmosfera.</li> <li>- Adozione di soluzioni impiantistiche finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti.</li> <li>- Individuazione degli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti acustici.</li> </ul>                     | <p>In sede di VAS è stata effettuata una valutazione dei potenziali impatti sulla risorsa aria in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti. Il PO prevede, in linea generale, il conseguimento di elevati requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici in materia di edilizia sostenibile e di efficienza energetica</p> <p>Il PO individua gli interventi subordinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla definizione di misure per limitare in modo efficace l'inquinamento luminoso</li> <li>- alla valutazione previsionale del clima acustico e l'eventuale definizione di idonei interventi di mitigazione acustica</li> <li>- alla pianificazione, in sede di progetto, delle modalità di gestione (abbattimento e/o contenimento) delle polveri derivanti dalle opere di cantierizzazione</li> </ul> |

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| <b>Energia</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione degli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti di efficienza energetica.</li> </ul>   | <p>Il PO prevede, in linea generale, il conseguimento di elevati requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici in materia di edilizia sostenibile e di efficienza energetica</p>  |
| <b>Rifiuti</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantire idonee modalità di raccolta dei rifiuti, attraverso la preventiva verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata secondo le modalità previste e in coerenza con la pianificazione di settore.</li> </ul>  | <p>In sede di VAS è stata effettuata una valutazione dei potenziali incrementi della produzione di rifiuti in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti.</p> <p>Il PO prevede il ripristino e l'ampliamento dell'area utilizzata quale stazione ecologica di raccolta rifiuti localizzata nei pressi dell'insediamento artigianale de 'La Rota'.</p>   |
| <b>Suolo</b>              | <p>Contenimento e riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La definizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione;</li> <li>- L'individuazione dei casi ove subordinare gli interventi previsti alla realizzazione di impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche.</li> </ul>   | <p>In linea generale, il PO prevede, contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti, la realizzazione di interventi di sistemazione e riqualificazione degli spazi scoperti finalizzati a contenere i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, ricorrendo a pavimentazioni permeabili e canali filtranti, evitando le asfaltature laddove non richiesto per motivi tecnici, definendo specifici parametri in relazione alla percentuale di superficie permeabile da garantire.</p> <p>Il PO individua gli interventi subordinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- All'adozione di misure e accorgimenti al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo da acque reflue contaminate;</li> <li>- Alla definizione di misure per la gestione delle acque meteoriche</li> </ul>               |
| <b>RISORSE AMBIENTALI</b> |   |  |
| <b>STATUTO PS</b>         | <b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>   | <b>PROFILI DI COERENZA</b>   |
| <b>Biodiversità</b>       | <p>Assicurare, in riferimento agli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;</li> <li>- Il mantenimento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;</li> <li>- Il mantenimento degli assetti idraulici ottimali per la</li> </ul> | <p>In sede di VAS è stata effettuata una valutazione dei potenziali impatti sulla risorsa in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti, comprensiva della Valutazione di Incidenza sulle ZSC potenzialmente interessate.</p> <p>Il PO garantisce la tutela delle Zone a prevalente naturalità, promuovendo le attività compatibili con tali aree in un'ottica di massima tutela, limitando la possibilità di realizzare nuove volumetrie di carattere stabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mediante PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alle aziende per la conduzione di attività agricole condotte prevalentemente all'interno di tali aree;</li> <li>- in assenza di PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da</li> </ul> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>conservazione dei nodi forestali planiziali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento del continuum ecologico e della vegetazione del corridoio ripariale del Paglia, assicurando i collegamenti ecologici e la continuità forestale con i confinanti ecosistemi extraregionali;</li> <li>- Il mantenimento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi, con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);</li> <li>- Il mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore;</li> <li>- La tutela assoluta dei paesaggi calanchivi, delle balze e degli affioramenti quali peculiari emergenze geomorfologiche a cui sono associati importanti habitat e specie di interesse conservazionistico.</li> </ul> | <p>frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura, o all'allevamenti di fauna selvatica, ovvero per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, definendo specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi.</p> <p>Specifici parametri sono definiti anche per la realizzazione di manufatti temporanei aziendali o per l'attività agricola amatoriale.</p> <p>Il PO individua specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuarsi contestualmente agli interventi ammessi nel territorio rurale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- azioni finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.) e degli elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi;</li> <li>- azioni finalizzate ad assicurare la stabilità e a ridurre significativamente l'erosione nei versanti più acclivi, attraverso l'impiego di colture stabilizzanti;</li> <li>- azioni finalizzate a favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.</li> </ul> |
| <b>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</b>      |   |   |
| <b>STATUTO PS</b>                         | <b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>   | <b>PROFILI DI COERENZA</b>  |
| <b>Componenti del sistema insediativo</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assicurare la tutela dei valori identificati dal PS;</li> <li>- Assumere come riferimento, nella definizione degli interventi di trasformazione, le criticità e gli obiettivi di qualità definiti dal PS;</li> <li>- Assicurare il rispetto dei parametri di sostenibilità definiti dal PS.</li> <li>- Assicurare gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale</li> </ul>   | <p>Il PO prevede l'attuazione di un consistente programma di riqualificazione del capoluogo, finalizzato alla tutela dei valori presenti, al generale potenziamento delle dotazioni territoriali e alla riqualificazione delle aree degradate.</p> <p>Gli interventi di trasformazione previsti sono necessariamente corredati da elaborati utili a valutarne l'inserimento e indirizzati al conseguimento di soluzioni qualitativamente caratterizzate sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale.</p>   |

| <b>SISTEMA DELLA PRODUZIONE</b> |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>STATUTO PS</b>               | <b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>  | <b>PROFILI DI COERENZA</b>   |
| <b>Insedimenti produttivi</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assicurare il rispetto dei parametri di sostenibilità definiti dal PS.</li> <li>- Privilegiare gli interventi di adeguamento e recupero degli edifici esistenti e di saturazione, subordinando gli interventi di nuova edificazione a concorrere al miglioramento globale della qualità delle dotazioni territoriali;</li> <li>- Indirizzare il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesistico attraverso la definizione di misure finalizzate al contenimento del consumo e dell'impermeabilizzazione di suolo, al ricorso a soluzioni progettuali coerenti con la struttura del paesaggio, nel rispetto della continuità delle relazioni e delle connessioni esistenti o da ripristinare.</li> </ul> | <p>Il PO definisce specifici parametri al fine di indirizzare gli interventi di completamento in condizioni di sostenibilità, ovvero al ripristino di tali condizioni. Tutti gli interventi ove siano previsti incrementi del volume o della SE sono necessariamente rivolti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza</li> <li>- alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.</li> </ul> <p>Il PO individua l'insediamento produttivo di Casa del Corto, sede privilegiata per l'insediamento di attività produttive, artigianali e terziarie, finalizzati al miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali, alla realizzazione di attività di servizio connesse alla produzione, alla qualificazione degli spazi esterni.</p> <p>Gli interventi di espansione degli insediamenti esistenti sono subordinati alla definizione di PUC o Piani attuativi nel rispetto di specifici requisiti di compatibilità paesistica e ambientale.</p> |
| <b>Aree produttive agricole</b> | <p>Assicurare la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente.</p>   | <p>Il PO definisce specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi in relazione agli interventi eseguiti da parte dell'imprenditore agricolo, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti, ammettendo la realizzazione di nuove costruzioni stabili, ivi comprese le nuove abitazioni rurali (limitatamente alle aree produttive agricole), ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.</p> <p>Il PO individua specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare contestualmente agli interventi di trasformazione.</p>   |

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| <p><b>Sistema della geotermia</b></p> | <p>Definizione di una specifica disciplina finalizzata al miglioramento generale della qualità percettiva in relazione alla presenza delle strutture e impianti della geotermia. In particolare, definizione di criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati dagli impianti, favorendo l'attuazione di interventi di sistemazione paesistica e ambientale e il mantenimento o il ripristino delle attività agropastorali.</p> | <p>Il PO definisce specifiche condizioni in relazione agli interventi ammessi di mantenimento, adeguamento o potenziamento delle attività in atto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- escludere interventi che determinino frammentazioni o interruzioni delle reti ecologiche;</li> <li>- limitare i livelli di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>- assicurare la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica, della qualità visiva e delle relazioni percettive;</li> <li>- definire misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento della compatibilità paesistica e ambientale sia in relazione alle strutture e impianti esistenti o in progetto;</li> <li>- assicurare specifiche azioni di ripristino paesistico e ambientale, con particolare riferimento agli interventi che prevedano la dismissione o rilocalizzazione degli impianti esistenti.</li> </ul> |
|---------------------------------------|--|---|

## 4.2 Beni paesaggistici

Nel territorio del Comune di Piancastagnaio sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004: l'ambito paesistico del Torrente Senna e dei suoi affluenti, che attraversa trasversalmente il territorio comunale, gli ambiti del Torrente Solforate e del Torrente Siele, che ne costituiscono il confine sud, gli ambiti del Fosso Indivina e del Fosso di Valle Gelata al confine nord e nordovest;
- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004: la Riserva Naturale regionale del Pigelleto;
- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004: le aree boscate sottoposte a vincolo, concentrate principalmente nella parte occidentale, costituiscono quasi il 60% dell'intero territorio comunale;
- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: la porzione nordoccidentale del territorio comunale è ricompresa nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex l.1497/39, *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia*. L'area vincolata, che ricomprende l'apparato vulcanico del Monte Amiata, si estende per una superficie di circa 7 Km<sup>2</sup> dal confine comunale fino al tracciato della strada provinciale, che ne costituisce il confine a valle, ricomprendendo i centri minori di Quaranta e, con esclusione delle parti localizzate a valle della S.P. 18, Tre Case e Saragiolo.
- Immobili sottoposti a tutela monumentale per Decreto.

Per quanto riguarda gli immobili sottoposti a tutela monumentale, il PO ha effettuato una ricognizione dei beni presenti nel territorio comunale, che risultano tutti localizzati nel Capoluogo, operando un confronto tra i dati resi disponibili in rete dal MIBACT, i dati presenti nelle banche dati regionali e riportati nel PIT/PPR e i dati in possesso dell'Amm. comunale.

La ricognizione ha evidenziato alcune incongruenze:

- Non è stato possibile individuare il bene identificato con codice MIBACT 286678 e denominato PORTALE DEL SECOLO XVI NEL PODERE RUGNELLO, denominato nelle banche dati RT come PORTALE DEL SEC XVI NEL PODERE MUGNELLO, in quanto le localizzazioni riportate risultano errate e il toponimo non risulta nei dati comunali;
- Non è stato possibile individuare il bene identificato con codice MIBACT 355003 e denominato CASA IN VIA DELLA PERGOLA 58, in quanto la localizzazione riportata risulta errata

Di seguito si riporta l'elenco degli immobili che sono stati riportati nella cartografia del PO

| Nome MIBACT                                 | Nome RT                       | ID_RT       | ID_MIBACT | NOTE |
|---|-------------------------------|-------------|-----------|------|
| Chiesa della Madonna di San Pietro          | MADONNA DI S. PIETRO          | 90520200762 | 125286    |      |
| Chiostrò dell'Ex Convento di San Bartolomeo | EX CONVENTO DI SAN BARTOLOMEO | 90520200759 | 219246    |      |
| Rocca                                       | TORRE ALDOBRENDESCA           | 90520200760 | 278819    |      |
| La Rocchetta                                | LA ROCCHETTA                  | 90520200761 | 279280    |      |



|  |                                      |             |         |                               |
|--|--------------------------------------|-------------|---------|-------------------------------|
| Fabbricato in Via Umberto I n. 1                                   | FACCIATA DEL SEC XVI                 | 90520201709 | 354768  |                               |
| Casa in Via Del Coro n. 26   | PORTA CON STEMMA DEL SEC XVI         | 90520201702 | 354812  | Non riportato nel PIT         |
| Fabbricato in Via XX Settembre n. 40                               | PORTALE SEC XV                       | 90520201708 | 354887  |                               |
| Casa in Via del Coro n. 23   | LA FACCIATA CON CARATTERI DEL SEC XV | 90520201704 | 354947  | Non riportato nel PIT         |
| Casa con avanzi del Sec. XIV                                       | LA CASA CON AVANZI SEC XIV           | 90520201706 | 354976  | Non riportato nel PIT         |
| Casa in Via del Coro   |                                      |             | 355346  | Non presente negli elenchi RT |
| Palazzo pretorio   | IL PALAZZETTO PRETORIO               | 90520201325 | 369564  | Localizzazione PIT errata     |
| Palazzo dei primi del XVII sec. già dei Marchesi Bourbon Dal Monte | PALAZZO BOURBON DEL MONTE            | 90520201323 | 369616  |                               |
| Chiesa S. Maria Assunta  | CHIESA DI SANTA MARIA ASSUNTA        | 90520201862 | 482952  | Localizzazione MIBACT errata  |
| Ex Convento di San Bartolomeo                                      | EX CONVENTO DI SAN BARTOLOMEO        | 90520200759 | 2983965 |                               |

In relazione ai Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale, lo Statuto del PS definisce specifici indirizzi e disposizioni per gli interventi di trasformazione previsti dal PO:

- Assicurare la coerenza con gli obiettivi e le direttive definiti dal PIT-PPR e recepiti dal PS;
- Assicurare il rispetto delle prescrizioni definite dal PIT-PPR e recepite dal PS;
- Assumere come riferimento, nella definizione degli interventi di trasformazione, le criticità e gli obiettivi di qualità definiti dal PS;
- Assicurare il rispetto delle prestazioni e regole d'uso definite dal PS.
- Assumere come riferimento, nella definizione degli interventi di trasformazione, i tracciati panoramici individuati dal PS.

Il Piano Operativo concorre alla tutela del paesaggio, attraverso la conformazione dei suoi contenuti alla disciplina di cui al PIT con valore di piano paesaggistico, recependo integralmente la disciplina paesaggistica del Piano Strutturale e assicurando la coerenza degli interventi di gestione e trasformazione con le disposizioni ivi contenute.

Facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo per gli interventi suscettibili di interessare i beni paesaggistici presenti nel territorio comunale:

- Le condizioni e prescrizioni di tutela degli immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 35, commi da 4 a 7
- Le prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, comma 9;
- Le prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, comma 11;

- Le condizioni e prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, commi 13 e 14.

Il PO definisce specifiche condizioni di attuazione per gli interventi di trasformazione che interessano i Beni paesaggistici presenti all'interno del territorio comunale, riportati nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale* allegate alle NTA:

- Interventi di sistemazione a verde finalizzati al ripristino delle connessioni ecologiche, prevedendo il mantenimento e l'integrazione delle alberature eventualmente presenti e assicurando la qualità degli interventi previsti in funzione di una corretta integrazione con il contesto paesistico e ambientale;
- Interventi di piantumazione di schermature vegetali di specie compatibili, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo del nuovo fabbricato;
- Limitazione degli interventi di trasformazione a quelli compatibili con il carattere di prevalente naturalità dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, assicurando la continuità ecologica e paesaggistica;
- Ricorso a soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale;
- Redazione di specifici studi ed elaborati utili a valutare l'inserimento degli interventi nel contesto paesistico, con particolare riferimento alla tutela delle vedute panoramiche e ai *tracciati panoramici* individuati dal PS, con esclusione di interventi suscettibili di ingenerare qualsiasi interferenza negativa e/o limitazione in riferimento alle visuali panoramiche.

La tabella seguente riporta l'elenco degli interventi di trasformazione previsti dal PO che interessano Beni paesaggistici.

Per la trattazione analitica dei profili di coerenza in relazione al rispetto delle direttive e prescrizioni definite dal PIT e recepite dalla disciplina paesaggistica del PS si rimanda ai contenuti del Rapporto ambientale relativi alla valutazione dei potenziali impatti sulla risorsa Paesaggio di tali interventi.

| <b>INTERVENTI</b>                          | <b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>   |
|--|---|
| CP02 Parcheggio Viale Roma                 | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g   |
| CP07 Parco/Museo Dell'ex Miniera Del Siele | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. c<br><i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g* |
| CP08 Autorimessa seminterrata              | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136<br><i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g |
| AP 1 Ampliamento cimitero                  | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136<br><i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g |
| AP 6 La Direzione – Casa Galletti          | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g*  |
| NP 10 Parcheggio scuola di musica          | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136  |
| NP 14 Ghiaccera                            | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g   |
| NP 18 Campo Caciaio                        | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g*  |
| NP 23 Area verde via Fonte Natali          | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g   |
| CR 17 Via Aldo Moro                        | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136  |
| CR 28 Tre Case - Via del Crocifisso        | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136  |
| CR 61 Via Cerro del Tasca                  | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136<br><i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g |
| CR 70 Tre Case - Via Buca di Rocco         | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136  |

|       |                              |  |
|-------|------------------------------|--|
| CR 71 | Via San Michele              | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136 |
| CR 77 | Viale Fonte Natali           | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g  |
| CR 87 | Tre Case - Via Buca di Rocco | <i>Immobili e aree di interesse pubblico</i> di cui all'art. 136 |
| CR 96 | Viale Gramsci                | <i>Aree tutelate per legge</i> di cui all'art.142. c.1, lett. g  |

\* L'Area di intervento interessa solo parzialmente l'area vincolata

## 5. COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE

Il PS ha individuato, quali ambiti di riferimento per l'attuazione delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio, le seguenti Unità territoriali organiche elementari (UTOE):

- *Cono dell'Amiata*, costituita quasi interamente da zone a prevalente naturalità, caratterizzate dalla consistente presenza del bosco. Le zone agricole, localizzate alle quote inferiori nella parte orientale del Sistema, si compongono di un'alternanza di prati-pascoli e seminativi collinari a maglia media, con presenza di ambiti a maglia fitta, alcuni in stato di abbandono e rinaturalizzazione.
- *Valle del Paglia*, che occupa la parte orientale del territorio comunale e risulta pressoché interamente utilizzato a fini produttivi agricoli.

Il PS, inoltre, in ragione della specifica struttura insediativa presente nel territorio comunale, ha individuato all'interno delle UTOE le seguenti SUB-UTOE, quali ambiti territoriali complessi caratterizzati dalla presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate:

- SUB-UTOE Capoluogo;
- SUB-UTOE Quaranta;
- SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case;
- SUB-UTOE Casa del Corto.

Nelle pagine seguenti si riporta, in forma schematica, una sintesi degli indirizzi per il PO definiti dal PS per ciascun ambito.



Il territorio del Comune di Piancastagnaio con indicazione delle UTOE (A- Cono dell'Amiata, B - Valle del Paglia) e SUB-UTOE (1 Capoluogo, 2 Quaranta, 3 Saragiolo e Tre Case, 4 Casa del Corto) individuate dal PS. Scala 1:100.000.

Ortofoto 20 cm copyright 2016 Consorzio TeA - TUTTI I DIRITTI RISERVATI

## 5.1 UTOE Cono dell'Amiata

| UTOE CONO DELL'AMIATA               |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| AMBITO PS                           | INDIRIZZI PER IL PO   | PROFILI DI COERENZA  |
| <b>Zone a prevalente naturalità</b> | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua all'interno delle Zone a prevalente naturalità gli ambiti da sottoporre a particolare disciplina, finalizzata a favorire il recupero agroforestale delle aree in stato di abbandono e il mantenimento delle 'aree aperte' intercluse.</li> <li>- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Zone a prevalente naturalità, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e la riqualificazione e l'adeguamento dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.</li> <li>- definisce le condizioni per la realizzazione da parte di aziende agricole di annessi agricoli utili alla conduzione dei castagneti di estensione inferiore ai minimi previsti dalle norme vigenti.</li> <li>- definisce le condizioni per la realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi precari utili alla conduzione dei castagneti.</li> <li>- definisce le condizioni per assicurare la fruibilità pedonale delle aree boscate in ambito periurbano, compatibilmente con le esigenze relative alla conduzione dei castagneti da frutto.</li> </ul> | <p>Il PO non individua, all'interno delle Zone a prevalente naturalità, ambiti da sottoporre a particolare disciplina, a fronte della loro coincidenza con aree già tutelate ai sensi della Legge forestale della Toscana e dal relativo Regolamento forestale e ai sensi dell'art. 12 della disciplina paesaggistica del PIT/PPR.</p> <p>Il PS non ammette incrementi volumetrici sugli edifici esistenti, indirizzando alla rilocalizzazione dei fabbricati a destinazione non agricola.</p> <p>Il PO, al fine di promuovere le attività compatibili con le zone a prevalente naturalità in un'ottica di massima tutela, limita la possibilità di realizzare nuove volumetrie di carattere stabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mediante PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alle aziende per la conduzione di attività agricole condotte prevalentemente all'interno di tali aree;</li> <li>- in assenza di PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura, o all'allevamenti di fauna selvatica, ovvero per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, definendo specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi.</li> </ul> <p>Specifici parametri sono definiti anche per la realizzazione di manufatti temporanei aziendali o per l'attività agricola amatoriale, ammessi, in questo caso, solo se necessari alla conduzione di castagneti da frutto o altre attività di governo del bosco</p> |
| <b>Aree produttive agricole</b>     | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- articola le Aree produttive agricole in sottozone,</li> <li>- individua, le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto.</li> </ul>  | <p>Il PO, pur non procedendo a una sotto articolazione delle zone, individua specifiche azioni di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente agli interventi, sulla base di una preventiva analisi dello stato di fatto delle aree interessate da trasformazioni.</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti</li> <li>- definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari;</li> <li>- valuta l'opportunità di individuare eventuali aree da coinvolgere nell'ambito di progetti integrati finalizzati al conseguimento degli obiettivi previsti di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, di cui al presente articolo.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PO definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti subordinando a PAPMAA gli interventi di ampliamento e definendo parametri e limitazioni per interventi una tantum di ampliamento di fabbricati a destinazione non agricola.</li> <li>- il PO definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari;</li> <li>- il PO non individua le aree indicate dal PS.</li> </ul>  |
| <p><b>Ambiti agropastorali inutilizzati</b></p>        | <p>Il Piano Operativo individua:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree ove favorire il ripristino delle attività agropastorali, favorendo le attività agricole e zootecniche tradizionali e le coltivazioni biologiche;</li> <li>- aree ove favorire il mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea, indirizzando e limitando le attività ammesse;</li> <li>- eventuali aree da coinvolgere nell'ambito di progetti integrati finalizzati al conseguimento degli obiettivi previsti di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale.</li> </ul>   | <p>Il PO indirizza gli interventi ammessi alla riqualificazione paesistica e ambientale degli ambiti, attraverso la conservazione e/o il ripristino delle attività agricole e il rafforzamento del presidio ambientale.</p> <p>Il PO ha individuato e riclassificato all'interno delle Zone a prevalentemente naturalità gli ambiti con processo di rinaturalizzazione avanzato, prendendo a riferimento la situazione rilevabile dalle foto aeree del 2007, escludendo le aree intercluse all'interno di ambiti a tessitura agraria a maglia fitta ancora utilizzati a fini agricoli.</p> <p>Il PO non individua le aree indicate dal PS.</p>   |
| <p><b>Insedimenti sparsi del territorio rurale</b></p> | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approfondisce le informazioni perimetrando gli insediamenti in relazione all'effettivo stato di fatto e individuando eventuali insediamenti non riportati dal PS.</li> <li>- classifica gli insediamenti in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione.</li> <li>- definisce specifica disciplina in relazione a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola;</li> <li>- Interventi di nuova costruzione consentiti mediante PAPMAA;</li> </ul> </li> </ul> | <p>Il PO ha proceduto alla precisazione dei perimetri degli insediamenti, incrementando l'elenco individuato dal PS, distinguendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti consolidati</li> <li>- Insediamenti da adeguare</li> <li>- Insediamenti da recuperare</li> </ul> <p>Il PO indirizza tutti gli interventi di trasformazione ammessi, distinti in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata, alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico, con particolare riferimento agli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola, escludendo l'introduzione di caratteri e</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti;</li> <li>- applica il principio che tutti gli interventi sono da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso;</li> <li>- individua le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto.</li> </ul>   | <p>elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.</p> <p>Il PO individua specifiche azioni di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente agli interventi, sulla base di una preventiva analisi dello stato di fatto delle aree interessate da trasformazioni.</p>  |
| <p><b>Insedimenti produttivi- artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi</b></p> | <p>Il Piano Operativo individua:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento generale della qualità insediativa;</li> <li>- gli insediamenti da riqualificare;</li> <li>- eventuali insediamenti per i quali promuovere la riconversione;</li> <li>- eventuali insediamenti per i quali promuovere, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate.</li> </ul>   | <p>Per gli insediamenti a destinazione artigianale il PO esclude la possibilità di incrementi volumetrici, incentivando interventi di sostituzione con trasferimento delle volumetrie esistenti all'interno di aree con la stessa destinazione localizzate all'interno del territorio urbanizzato, attraverso una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p> <p>Il PO individua gli insediamenti sede di allevamenti intensivi, prevedendone la riconversione verso funzioni residenziali e/o turistico-ricettive, ovvero il ripristino della destinazione agricola, subordinata alla redazione di specifici Piani attuativi di recupero e riqualificazione con integrale demolizione dei volumi non destinati alla presenza continuativa di persone.</p>   |
| <p><b>Sistema della geotermia</b></p>   | <p>Il Piano Operativo definisce criteri per la corretta localizzazione degli impianti e misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento del loro inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Tali misure, dovranno riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tutela e/o il ripristino della qualità visiva e delle relazioni percettive;</li> <li>- la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica;</li> <li>- la tutela e/o il ripristino delle attività agropastorali.</li> </ul> | <p>Il PO subordina gli interventi ammessi al rispetto delle seguenti condizioni, sulla base di un'attenta analisi dello stato di fatto e delle caratteristiche del contesto paesistico e ambientale interessato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- escludere interventi che determinino frammentazioni o interruzioni delle reti ecologiche;</li> <li>- limitare i livelli di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>- assicurare la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica, della qualità visiva e delle relazioni percettive;</li> <li>- definire misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento della compatibilità paesistica e ambientale;</li> <li>- assicurare specifiche azioni di ripristino paesistico e ambientale, con particolare riferimento agli interventi che prevedano la dismissione o rilocalizzazione degli impianti esistenti.</li> </ul> |

## 5.2 UTOE Valle del Paglia

| <b>UTOE VALLE DEL PAGLIA</b>   |  |  |
|--|--|--|
| <b>AMBITO PS</b>   | <b>INDIRIZZI PER IL PO</b>   | <b>PROFILI DI COERENZA</b>   |
| <b>Zone a prevalente naturalità</b>  | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua all'interno delle Zone a prevalente naturalità gli ambiti da sottoporre a particolare disciplina, finalizzata a tutelare e incrementare la consistenza delle formazioni riparie e a favorire azioni di prevenzione del rischio idraulico.</li> <li>- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Zone a prevalente naturalità, escludendo di norma incrementi volumetrici e favorendo azioni di rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati o scarsamente coerenti con il contesto paesistico e ambientale.</li> <li>- definisce condizioni e limiti per la realizzazione di annessi precari.</li> <li>-</li> </ul> | <p>Il PO non individua, all'interno delle Zone a prevalente naturalità, ambiti da sottoporre a particolare disciplina, a fronte della loro coincidenza con aree già tutelate ai sensi della Legge forestale della Toscana e dal relativo Regolamento forestale e ai sensi dell'art. 12 della disciplina paesaggistica del PIT/PPR. Specifici parametri sono definiti anche per la realizzazione di manufatti temporanei aziendali o per l'attività agricola amatoriale</p>   |
| <b>Aree produttive agricole</b>  | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- articola le Aree produttive agricole in sottozone,</li> <li>- individua, le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto.</li> <li>- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti</li> <li>- definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari;</li> </ul>  | <p>Il PO, pur non procedendo a una sotto articolazione delle zone, individua specifiche azioni di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente agli interventi, sulla base di una preventiva analisi dello stato di fatto delle aree interessate da trasformazioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PO definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti subordinando a PAPMAA gli interventi di ampliamento e definendo parametri e limitazioni per interventi una tantum di ampliamento di fabbricati a destinazione non agricola.</li> <li>- il PO definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari;</li> <li>- il PO non individua le aree indicate dal PS.</li> </ul> |
| <b>Insedimenti sparsi del territorio rurale</b>                                      | Vedi par. 5.1  | Vedi par. 5.1  |
| <b>Insedimenti produttivi- artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi</b> | Vedi par. 5.1  | Vedi par. 5.1  |



### 5.3 SUB-UTOE Capoluogo

| SUB-UTOE CAPOLUOGO  |  |  |
|---|--|--|
| AMBITO PS   | INDIRIZZI PER IL PO  | PROFILI DI COERENZA  |
| <b>Tessuti storici</b>  | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valuta l'opportunità di aggiornare e integrare la disciplina comunale vigente.</li> <li>- valuta l'opportunità di individuare interventi organici finalizzati al potenziamento della sosta, dell'accessibilità e fruibilità dei luoghi, alla qualificazione degli spazi aperti e di relazione.</li> </ul>  | <p>Il PO aggiorna la disciplina vigente attraverso la definizione di un <i>Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico</i>, allegato alle NTA, di cui costituisce parte integrante.</p> <p>Il PO attua un importante programma di potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, attraverso l'individuazione di aree, esterne allo stesso, da destinare a parcheggi, verde pubblico, percorsi pedonali di collegamento.</p>  |
| <b>Tessuti consolidati</b>  | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- articola le aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati dal PS,</li> <li>- articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, coerentemente con quanto previsto al precedente capoverso, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento.</li> <li>- individua eventuali aree destrutturate e/o degradate da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica che assumano il valore di piani di riqualificazione urbana.</li> <li>- individua, nella definizione di interventi di nuova edificazione di completamento, criteri volti a favorire gli interventi di edilizia convenzionata o destinata alla locazione a canone concordato.</li> </ul> | <p>Il Piano Operativo articola tali aree, e i relativi interventi ammessi, in relazione alle differenti caratteristiche insediative, nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1);</li> <li>- Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2);</li> <li>- Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3);</li> <li>- Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4);</li> <li>- Tessuti edilizi dei centri minori (B5)</li> </ul> <p>Il PO definisce specifici interventi una tantum, definiti e dimensionati in relazione alle diverse caratteristiche delle zone individuate, prevedendo limitati incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento della funzione abitativa e al miglioramento degli standard qualitativi degli edifici e degli spazi aperti.</p> <p>Il PO non ha rilevato, all'interno di tali ambiti, aree da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica</p> <p>Il PO, vista la dimensione contenuta degli interventi di nuova edificazione previsti, non prevede specificamente interventi per la realizzazione di edilizia convenzionata o destinata alla locazione a canone concordato</p> |
| <b>Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale</b> | <p>Il PS considera il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico in termini di 'parco urbano'.</p> <p>Il Piano Operativo dovrà stabilire criteri e azioni per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica.</p>   | <p>Il consistente programma demandato all'attuazione di iniziativa pubblica costituisce la concretizzazione delle strategie delineate dal PS per la valorizzazione e il potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini</p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni.</p> <p>Nel capoluogo, l'insieme degli interventi previsti configura la definizione di un progetto organico finalizzato a qualificare Piancastagnaio quale luogo capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale, capace di coniugare la vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio territoriale.</p>   |
| <b>Insedimenti produttivi e commerciali</b>             | <p>Il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a ciascuno degli insediamenti individuati dal PS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Area commerciale a sud del capoluogo</i></li> <li>- <i>Insedimento produttivo via I Maggio</i></li> <li>- <i>Insedimento produttivo San Martino</i></li> <li>- <i>Insedimento produttivo de La Rota</i></li> </ul> | <p>Il PO prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi puntuali di completamento finalizzati a una migliore qualificazione dell'area commerciale a sud del Capoluogo;</li> <li>- La riqualificazione dell'area di via I Maggio ("Fornacione"), configurando un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana, se rapportato alla dimensione dell'abitato di Piancastagnaio, attraverso la riqualificazione dei fabbricati inutilizzati e degli spazi scoperti per la realizzazione di un centro polifunzionale che si qualifichi quale polo attrezzato per svolgere principalmente servizi socio-sanitari, supportato dalla presenza di spazi destinati allo svolgimento di attività culturali e ricreative;</li> <li>- Interventi puntuali di completamento finalizzati a una migliore qualificazione dell'insediamento di San Martino;</li> <li>- Interventi di completamento nei lotti liberi finalizzati al consolidamento dell'insediamento della Rota.</li> </ul> |
| <b>Ambiti ineditati in area urbanizzata</b>             | <p>Il PS individua gli Ambiti ineditati in area urbanizzata quali elementi che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano e, pertanto, da mantenere di norma ineditati.</p>   | <p>Il PO classifica tali ambiti in funzione delle loro caratteristiche (Verde pertinenziale, Verde di pregio da tutelare) escludendone l'edificabilità. Il PO individua due aree, localizzate nella parte sud dell'abitato, da destinare a verde pubblico attrezzato.</p>  |
| <b>Aree di pertinenza paesistica del Centro storico</b> | <p>Il PO identifica gli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione attiva e gli ambiti da destinare a interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità.</p>             | <p>Il PO indirizza gli interventi ammessi (escludendo qualsiasi tipo di edificazione) alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.</p>  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | Il PO individua ambiti ove attuare interventi pubblici coerenti con gli indirizzi del PS.  |
| <b>Aree di pertinenza degli insediamenti</b>            | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua l'ambito ove realizzare un progetto organico, di iniziativa pubblica, finalizzato alla costituzione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali;</li> <li>- valuta l'eventuale necessità di adeguamento o ampliamento delle attrezzature di interesse pubblico localizzate in area periurbana;</li> <li>- valuta l'opportunità di individuare ambiti, in contiguità con i tessuti esistenti, da destinare all'ampliamento degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti all'interno della SUB-UTOE;</li> <li>- valuta l'opportunità di individuare ambiti specifici da sottoporre a progetti unitari, per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale.</li> </ul> | <p>Il PO individua le aree, localizzate nell'area compresa tra il Santuario e il Cimitero, per la realizzazione di un Parco polifunzionale attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali.</p> <p>Il PO prevede interventi di ampliamento del Cimitero, di riqualificazione degli ex macelli, di ripristino della ecostazione.</p> <p>Il PO definisce un intervento puntuale di ampliamento dell'area commerciale sud del capoluogo.</p> <p>Il PO non individua ambiti specifici da sottoporre a progetti unitari.</p> |
| <b>Aree di riqualificazione paesistica e ambientale</b> | <p>Il Piano Operativo definisce specifici interventi finalizzati a favorire il recupero delle volumetrie legittime attraverso interventi di sostituzione edilizia dei manufatti esistenti.</p>  | <p>Il PO prevede la riqualificazione dell'area occupata in gran parte da strutture fatiscenti e caratterizzata da uno stato generalizzato di degrado, contestualmente a interventi di miglioramento e razionalizzazione della circolazione veicolare attraverso la ridefinizione dell'incrocio esistente, finalizzate a risolvere le attuali problematiche legate all'attraversamento di mezzi pesanti, in particolare in riferimento alla funzione di collegamento tra le aree artigianali della Rota e di Casa del Corto.</p>                    |

#### 5.4 SUB-UTOE Quaranta

| SUB-UTOE QUARANTA          |   |                                     |
|----------------------------|---|-------------------------------------|
| AMBITO PS                  | INDIRIZZI PER IL PO   | PROFILI DI COERENZA                 |
| <b>Tessuti consolidati</b> | Il Piano Operativo definisce e articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia: | Il PO attua quanto disposto dal PS. |

#### 5.5 SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case

| SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE   |   |   |
|---|---|---|
| AMBITO PS   | INDIRIZZI PER IL PO   | PROFILI DI COERENZA   |
| <b>Tessuti consolidati</b>  | Il PO definisce e articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia:  | Il PO attua quanto disposto dal PS.   |
| <b>Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale</b> | Il PS considera il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, unitamente alle Aree di pertinenza, in termini di 'parco urbano policentrico'. Coerentemente, nella definizione degli interventi, il PO dovrà stabilire criteri e azioni per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica   | Il PO non attua quanto previsto dal PS, prevedendo in ogni caso interventi finalizzati al potenziamento delle dotazioni territoriali esistenti: Parcheggio a servizio della nuova scuola di musica e interventi di riqualificazione dell'area sportiva a Saragiolo.   |
| <b>Insedimenti produttivi</b>   | Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere incrementi volumetrici privilegiando gli interventi di adeguamento degli edifici esistenti, ovvero la sostituzione dei manufatti inutilizzati o non riutilizzabili, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi e degli spazi aperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale. | Il PO definisce specifici parametri al fine di indirizzare gli interventi di completamento in condizioni di sostenibilità, ovvero al ripristino di tali condizioni. Tutti gli interventi ove siano previsti incrementi del volume o della SE sono necessariamente rivolti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti</li> <li>- alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.</li> </ul> |

**SUB-UTOE Casa del Corto**

| <b>SUB-UTOE CASA DEL CORTO</b>                          |  |   |
|---|--|---|
| <b>AMBITO PS</b>  | <b>INDIRIZZI PER IL PO</b>   | <b>PROFILI DI COERENZA</b>  |
| <b>Insedimenti produttivi</b>                           | <p>Il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili definendo specifici parametri e prestazioni in relazione a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di adeguamento, recupero e riuso degli edifici esistenti;</li> <li>- interventi di sostituzione degli edifici esistenti;</li> <li>- interventi di saturazione in lotti già edificati;</li> <li>- interventi di nuova edificazione di completamento coerenti con il modello insediativo esistente.</li> </ul>   | <p>Il PO prevede Interventi di completamento e di espansione dell'insediamento produttivo di Casa del Corto, sede privilegiata per l'insediamento di attività produttive, artigianali e terziarie, finalizzati al miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali, alla realizzazione di attività di servizio connesse alla produzione, alla qualificazione degli spazi esterni. L'obiettivo, necessariamente a lungo termine, è quello di costituire un parco eco-industriale integrato che ricomprenda organicamente, oltre all'insediamento produttivo vero e proprio, il piccolo centro abitato, il complesso florovivaistico e le altre attività agricole presenti.</p>                 |
| <b>Ambiti ineditati in area urbanizzata</b>             | <p>Il PS ricomprende all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in contiguità con gli insediamenti produttivi esistenti, un ambito ineditato, raggiunto dalle opere di urbanizzazione primaria e già destinato alla nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale dal previgente PRG. All'interno di tale ambito, sono ammessi interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali riferiti all'intero insediamento</p> | <p>Il PO definisce, nei lotti già impegnati, specifici parametri al fine di indirizzare gli interventi di completamento in condizioni di sostenibilità, ovvero al ripristino di tali condizioni.</p> <p>Il PO individua specifici interventi convenzionati di completamento, da realizzarsi nelle aree libere all'interno dell'insediamento esistente.</p> <p>Il PO individua specifici interventi di espansione dell'insediamento, subordinati alla redazione di un Piano attuativo.</p> <p>Il PO individuale fasce inedificate localizzate lungo la viabilità interna quali ambiti di riqualificazione funzionale e paesaggistica per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde a corredo.</p> |
| <b>Aree di pertinenza degli insediamenti</b>            | <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valuta l'opportunità di individuare ambiti specifici per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale</li> <li>- valuta la possibilità di prevedere interventi di espansione dell'insediamento produttivo esistente</li> </ul>  | <p>Il PO non attua quanto disposto dal PS.</p>  |
| <b>Strutture destinate all'attività florovivaistica</b> | <p>Il PS ammette esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento o al potenziamento delle attività in atto.</p>   | <p>Il PO attua quanto disposto dal PS. Eventuali interventi che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie sono ammessi solo in caso di necessità e realizzati prediligendo interventi di riuso di manufatti esistenti, limitando gli interventi che determinino trasformazioni permanenti di suolo ineditato.</p>  |

## 6. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD URBANISTICI

Il Comune di Piancastagnaio presenta una buona dotazione di aree riservate a spazi pubblici o a attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, per un totale pari a **mq 132.466**, corrispondente a **mq 32,36** per abitante insediato.

La ripartizione qualitativa di tali aree, riportata nella tabella seguente, evidenzia valori elevati in relazione alla dotazione di aree per attrezzature di interesse comune e di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, come riportato nella tabella seguente.

|                |              | AREE PER L'ISTRUZIONE |             | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE |             | AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT |              | PARCHEGGI     |             |
|----------------|--------------|-----------------------|-------------|---|-------------|--|--------------|---------------|-------------|
| CENTRO ABITATO | Ab.          | AREA                  | mq/ab       | AREA                                      | mq/ab       | AREA   | mq/ab        | AREA          | mq/ab       |
| CAPOLUOGO      | 3.158        | 11.754                | 3,72        | 15.976                                    | 5,06        | 65.362   | 20,70        | 12.619        | 4,00        |
| SARAGIOLO      | 369          | 0                     | 0,00        | 5.731                                     | 15,53       | 6.957  | 18,85        | 1.827         | 4,95        |
| TRE CASE       | 121          | 0                     | 0,00        | 1.633                                     | 13,50       | 0  | 0,00         | 0             | 0,00        |
| QUARANTA       | 54           | 0                     | 0,00        | 0   | 0,00        | 0  | 0,00         | 0             | 0,00        |
| CASA DEL CORTO | 31           | 0                     | 0,00        | 3.365                                     | 108,55      | 0  | 0,00         | 135           | 4,35        |
| TERR. RURALE   | 361          | 0                     | 0,00        | 0   | 0,00        | 0  | 0,00         | 0             | 0,00        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>4.094</b> | <b>11.754</b>         | <b>2,87</b> | <b>26.705</b>                             | <b>6,52</b> | <b>72.319</b>  | <b>17,66</b> | <b>14.581</b> | <b>3,56</b> |

Per il calcolo delle aree da destinare a standard di cui al D.M. 1444/68, si è considerata una SE pari a mq 30 per ogni abitante insediabile.

A fronte delle previsioni a destinazione residenziale individuate dal PO, per un totale complessivo pari a mq 7.850 di nuova SE, si ottiene un incremento di 261 nuovi abitanti insediabili, pari al 6,37% della popolazione attualmente residente nel comune (4.096 abitanti censiti al 31/12/2019).

Considerando, invece, i dati sul numero dei componenti medi del nucleo familiare (2,15), e assegnando mq 90 di SE per alloggio, tale numero si riduce a 187, con un incremento della popolazione pari al 4,57 %.

Prendendo comunque a riferimento 216 nuovi abitanti insediabili, la dotazione minima di standard urbanistici prevista dalle norme vigenti in relazione alle aree residenziali, fissata in mq 18 per abitante insediabile, ammonta quindi a **mq 4.698**, ripartiti nel modo indicato nella tabella seguente:

|               | SE           | Ab. ins.   | 4,5           | 2            | 9              | 2,5          |
|---------------|--------------|------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|               |              |            | ISTRUZIONE    | ATTREZZATURE | SPAZI PUBBLICI | PARCHEGGI    |
| CAPOLUOGO     | 7.150        | 238        | 1071          | 476          | 2142           | 595          |
| SARAGIOLO     | 300          | 10         | 45            | 20           | 90             | 25           |
| TRE CASE      | 400          | 13         | 58,5          | 26           | 117            | 32,5         |
| <b>TOTALE</b> | <b>7.850</b> | <b>261</b> | <b>1174,5</b> | <b>522</b>   | <b>2349</b>    | <b>652,5</b> |

Per quanto riguarda gli standard previsti per gli interventi a destinazione artigianale, pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, la SF complessiva impegnata dal PO risulta essere pari a mq 57.410, da cui consegue una dotazione minima prevista pari a **mq 5.741**

Per quanto riguarda gli standard previsti per gli interventi a destinazione commerciale, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, a fronte di una SE prevista dal PO pari a mq 1.275, consegue una dotazione minima prevista pari a **mq 1.020**, come schematizzato nella tabella seguente:

| INTERVENTO    | SE prevista  | STANDARD MINIMI |
|---------------|--------------|-----------------|
| CS 10         | 700          | 560             |
| CS 13         | 300          | 240             |
| CP03          | 100          | 80              |
| CS 5          | 175          | 140             |
| <b>TOTALE</b> | <b>1.275</b> | <b>1.020</b>    |

Nelle tabelle seguenti si riportano le aree specificatamente destinate a standard da realizzarsi contestualmente alla realizzazione di interventi di iniziativa pubblica o privata.

#### AREE PER STANDARD CONTESTUALI A INTERVENTI PUBBLICI (mq)

| INTERVENTO    | ISTRUZIONE   | ATTREZZATURE  | SPAZI PUBBLICI | PARCHEGGI    |
|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| CV 1          |              | 3.500         | 17.500         | 3.300        |
| CP02          |              |               |                | 300          |
| CP04          |              |               | 38.000         |              |
| AP 6          |              | 6.900         |                |              |
| NP7           |              | 1.770         |                |              |
| NP10          |              |               |                | 300          |
| NP11          |              |               | 7.500          |              |
| NP12          |              |               | 1.600          | 1000         |
| NP14          |              |               | 900            |              |
| NP16          |              |               | 2.000          |              |
| NP18          |              |               | 7500           | 2700         |
| NP19          | 1070         |               |                |              |
| NP21          |              | 3700          |                | 800          |
| NP23          |              |               | 8.500          |              |
| NP41          |              |               |                | 235          |
| <b>TOTALE</b> | <b>1.070</b> | <b>15.870</b> | <b>83.500</b>  | <b>8.635</b> |

A questi si aggiungono gli interventi previsti all'interno dell'insediamento produttivo di Casa del Corto, relativi alle fasce inedificate localizzate lungo la viabilità interna, individuati quali ambiti di riqualificazione funzionale e paesaggistica per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde a corredo, mediante interventi di iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata nei casi previsti dalle presenti norme, per una superficie complessiva impegnata pari a mq 10.500.

#### STANDARD CONTESTUALI A INTERVENTI PRIVATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| INTERVENTO    | PARCHEGGI    |
|---------------|--------------|
| CR 17         | 150          |
| CR 80         | 600          |
| CR 90         | 250          |
| CR 97         | 120          |
| CR 99         | 200          |
| <b>TOTALE</b> | <b>1.320</b> |

## STANDARD CONTESTUALI A INTERVENTI PRIVATI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE

| INTERVENTO    | PARCHEGGI    | VERDE        |
|---------------|--------------|--------------|
| CS 2          | 100          |              |
| CS 3          | 250          |              |
| CS 4          | 390          |              |
| CS 5          | 175          |              |
| CS 46         | 200          |              |
| ES 1          | 400          |              |
| ES 2          | 350          |              |
| ES 4          | 1500         | 2800         |
| ES 5          | 400          |              |
| <b>TOTALE</b> | <b>3.765</b> | <b>2.800</b> |
| <b>TOTALE</b> | <b>6.565</b> |              |

La superficie complessiva delle aree specificatamente destinate a standard da realizzarsi contestualmente alla realizzazione di interventi di iniziativa pubblica o privata ammonta a **mq 127.840**, ampiamente superiore ai minimi previsti dalle norme vigenti, in coerenza con l'obiettivo prioritario fissato dal PO in relazione alla qualificazione e al potenziamento delle dotazioni pubbliche esistenti.

La Tabella seguente riporta tali quantità distinte per tipologia di standard.

|   | AREE PER L'ISTRUZIONE |             | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE |              | AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT |               | PARCHEGGI     |              |
|---|-----------------------|-------------|---|--------------|--|---------------|---------------|--------------|
|   | AREA                  | mq/ab       | AREA                                      | mq/ab        | AREA   | mq/ab         | AREA          | mq/ab        |
| <b>STANDARD ESISTENTI</b>               | <b>11.754</b>         | <b>2,87</b> | <b>26.705</b>                             | <b>6,52</b>  | <b>72.319</b>  | <b>17,66</b>  | <b>14.581</b> | <b>3,56</b>  |
| <b>STANDARD DI PROGETTO<sup>2</sup></b> | <b>1.070</b>          | <b>4,09</b> | <b>15.870</b>                             | <b>60,45</b> | <b>86.300</b>  | <b>330,65</b> | <b>13.720</b> | <b>52,56</b> |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>12.824</b>         | <b>2,95</b> | <b>42.575</b>                             | <b>9,77</b>  | <b>158.619</b>   | <b>36,42</b>  | <b>28.301</b> | <b>6,50</b>  |

<sup>2</sup> I mq/ab. riportati in relazione agli standard di progetto sono calcolati rispetto al numero di abitanti insediabili (261).



## 7. DIMENSIONAMENTI PRELEVATI DAL PS PER IL QUINQUENNIO 2022-2027

Di seguito si riportano le tabelle relative al dimensionamento degli interventi previsti dal PO e i conseguenti prelievi effettuati rispetto ai quantitativi massimi ammissibili previsti dal PS in relazione alle UTOE e SUB-UTOE individuate.

**Tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale**

| AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO | DESTINAZIONE D'USO |                         |                              |                      |                           |                                     |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|                                    | Residenziale       | Industriale artigianale | Commerciale al dettaglio     | Turistico ricettiva  | Direzionale e di servizio | Commerciale all'ingrosso e depositi |
| UTOE Cono dell'Amiata              | 0                  | 5.000                   | 0                            | 5.000                | 2.000                     | 0                                   |
| UTOE Valle del Paglia              | 0                  | (1.500) <sup>1</sup>    | 0                            | 0                    | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE Capoluogo                 | 15.000             | 15.000                  | 3.000 (+ 2.000) <sup>2</sup> | (1.500) <sup>2</sup> | (3.000) <sup>2</sup>      | 0                                   |
| SUB-UTOE Quaranta                  | 500                | 0                       | (500) <sup>2</sup>           | 0                    | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case      | 6.000              | 1.500                   | (1.500) <sup>2</sup>         | (2.000) <sup>2</sup> | (1.500) <sup>2</sup>      | 0                                   |
| SUB-UTOE Casa del Corto            | 500                | 70.000                  | (500) <sup>2</sup>           | 0                    | 0                         | 0                                   |
| <b>TOTALE</b>                      | <b>22.000</b>      | <b>91.500</b>           | <b>3.000</b>                 | <b>5.000</b>         | <b>2.000</b>              | <b>0</b>                            |

<sup>1</sup> Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione Industriale e artigianale prevista per l'UTOE *Cono dell'Amiata*.

<sup>2</sup> Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione residenziale.

Rispetto ai valori riportati dal PS, i seguenti interventi, ammessi a seguito dell'approvazione, precedentemente all'adozione del PO, di Varianti al PRG operate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, hanno determinato il prelievo dei seguenti quantitativi di SE:

- Intervento CV 3 - Progetto di ampliamento di attività artigianale in Loc. Poggio Grande, all'interno dell'UTOE Valle del Paglia, approvata con Del. C.C. n. 55 del 31/07/2019, per una SE pari a mq 1.450;
- Intervento CV 4 - Progetto di ampliamento e ristrutturazione di un complesso produttivo localizzato all'interno della SUB-UTOE Casa del Corto, approvata con Del. C.C. n.53 del 31/7/2019, per una SE pari a mq 5.050.

**UTOE Cono dell'Amiata. Tabella riassuntiva delle previsioni contenute nel Piano Strutturale**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU       |  |                    |
|--|--|--|--------------------|
|  | mq di SUL                                    |  |                    |
|  | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE |                    |
|  | Nuova edificazione                           | Riuso  | Nuova edificazione |
| RESIDENZIALE   | -  | -  | -                  |
| INDUSTRIALE E ARTIGIANALE                            | 0  | 0  | 5.000              |
| COMMERCIALE al dettaglio                             | 0  | 0  | 0                  |
| TURISTICO RICETTIVA                                  | 0  | 5.000  | 0                  |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            | 2.000  | 0  | 0                  |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  | 0  | 0  | 0                  |
| <b>TOTALI</b>  | <b>2.000</b>                                 | <b>5.000</b>                                     | <b>5.000</b>       |

All'interno dell'UTOE Cono dell'Amiata il PO non prevede interventi che configurano la costituzione di nuova SE.

Come riportato nella pagina successiva, al quantitativo previsto per la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale va sottratta la quantità di mq 1.450 di SE impegnata dall'intervento CV 3, localizzato all'interno dell'UTOE Valle del Paglia.

**UTOE Valle del Paglia. Tabella riassuntiva delle previsioni contenute nel Piano Strutturale**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU       |  |                    |
|--|--|--|--------------------|
|  | mq di SUL                                    |  |                    |
|  | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE |                    |
|  | Nuova edificazione                           | Riuso  | Nuova edificazione |
| RESIDENZIALE   | -  | -  | -                  |
| INDUSTRIALE E ARTIGIANALE                            | 0  | 0  | (1.500)*           |
| COMMERCIALE al dettaglio                             | 0  | 0  | 0                  |
| TURISTICO RICETTIVA                                  | 0  | 0  | 0                  |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            | 0  | 0  | 0                  |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  | 0  | 0  | 0                  |
| <b>TOTALI</b>  | <b>0</b>                                     | <b>0</b>   | <b>(1.500)*</b>    |

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione Industriale e artigianale prevista per l'UTOE *Cono dell'Amiata*.

All'interno dell'UTOE Valle del Paglia il PO non prevede interventi che configurano la costituzione di nuova SE.

Rispetto ai valori riportati dal PS, il seguente intervento, ammesso a seguito dell'approvazione, precedentemente all'adozione del PO, di Varianti al PRG operate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, hanno determinato il prelievo dei seguenti quantitativi di SE:

- Intervento CV 3 - Progetto di ampliamento di attività artigianale in Loc. Poggio Grande, all'interno dell'UTOE Valle del Paglia, approvata con Del. C.C. n. 55 del 31/07/2019, per una SE pari a mq 1.450;

Pertanto, ai sensi di quanto disposto dal PS, tale SE è prelevata dalla SE a destinazione Industriale e artigianale prevista per l'UTOE *Cono dell'Amiata*.

**SUB-UTOE Capoluogo. Tabella riassuntiva dei prelievi effettuati dal PO**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 |         | Previsioni interne al perimetro del TU |          |
|--|---------|--|----------|
|  |         | mq di SE                               |          |
|  |         | Nuova edificazione                     | Riuso    |
| RESIDENZIALE   | PS      | 15.000                                 | 0        |
|  | PO      | 7.050 (47%)                            | 0        |
|  | Residuo | 7.950                                  | 0        |
| INDUSTRIALE E ARTIGIANALE                            | PS      | 15.000                                 | 0        |
|  | PO      | 10.100 (67,33%)                        | 0        |
|  | Residuo | 4.900                                  | 0        |
| COMMERCIALE al dettaglio                             | PS      | 3.000 (+ 2.000)*                       | 0        |
|  | PO      | 1.250 (41,67%)                         |          |
|  | Residuo | 1.750                                  |          |
| TURISTICO RICETTIVA                                  | PS      | 0                                      | (1.500)* |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            | PS      | (3.000)*                               | 0        |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  | PS      | 0                                      | 0        |
| <b>TOTALI</b>  | PS      | <b>33.000</b>                          | <b>0</b> |
|  | PO      | <b>18.400</b>                          | <b>0</b> |
|  | Residuo | <b>14.600</b>                          | <b>0</b> |

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

**SUB-UTOE Quaranta. Tabella riassuntiva delle previsioni contenute nel Piano Strutturale**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Previsioni interne al perimetro del TU |          |
|--|--|----------|
|  | mq di SUL                              |          |
|  | Nuova edificazione                     | Riuso    |
| RESIDENZIALE   | 500                                    | 0        |
| INDUSTRIALE E<br>ARTIGIANALE                         | 0                                      | 0        |
| COMMERCIALE al dettaglio                             | 0                                      | 0        |
| TURISTICO RICETTIVA                                  | 0                                      | 0        |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            | 0                                      | 0        |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  | 0                                      | 0        |
| <b>TOTALI</b>  | <b>500</b>                             | <b>0</b> |

All'interno della SUB-UTOE Quaranta il PO non prevede interventi che configurano la costituzione di nuova SE.

**SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case. Tabella riassuntiva dei prelievi effettuati dal PO**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 |         | Previsioni interne al perimetro del TU<br>mq di SUL |           |
|--|---------|---|-----------|
|  |         | Nuova edificazione                                  | Riuso     |
| RESIDENZIALE   | PS      | 6.000   | 0         |
|  | PO      | 680 (9%)  |           |
|  | Residuo | 5.320   |           |
| INDUSTRIALE E ARTIGIANALE                            |         | 1.500   | 0         |
| COMMERCIALE al dettaglio                             |         | 0   | (1.500) * |
| TURISTICO RICETTIVA                                  |         | 0   | (2.000) * |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            |         | 0   | (1.500) * |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  |         | 0   | 0         |
| <b>TOTALI</b>  | PS      | <b>7.500</b>  | <b>0</b>  |
|  | PO      | <b>680</b>  | <b>0</b>  |
|  | Residuo | <b>6.820</b>  | <b>0</b>  |

\* Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione residenziale.

**SUB-UTOE Casa del Corto. Tabella riassuntiva dei prelievi effettuati dal PO**

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 |         | Previsioni interne al perimetro del TU | Previsioni esterne al perimetro del TU |
|--|---------|--|--|
|  |         | mq di SUL                              | mq di SUL                              |
| RESIDENZIALE   |         | 500                                    | 0                                      |
| INDUSTRIALE<br>ARTIGIANALE                           | PS      | 45.000                                 | 25.000                                 |
|  | PO      | 30.050 (66,78%)                        |  |
|  | Residuo | 14.950                                 |  |
| COMMERCIALE al dettaglio                             |         | (500) *                                | 0                                      |
| TURISTICO RICETTIVA                                  |         | 0                                      | 0                                      |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                            |         | 0                                      | 0                                      |
| COMMERCIALE all'ingrosso e depositi                  |         | 0                                      | 0                                      |
| <b>TOTALI</b>  | PS      | <b>45.500</b>                          | <b>25.000</b>                          |
|  | PO      | <b>30.050</b>                          | <b>0</b>                               |
|  | Residuo | <b>15.450</b>                          | <b>0</b>                               |

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

**Tabella riassuntiva delle quantità previste dal PO e dei prelievi effettuati rispetto ai dimensionamenti massimi fissati dal PS**

| <b>AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b> | <b>DESTINAZIONE D'USO</b> |                            |                          |                     |                           |                                     |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|   | Residenziale              | Industriale artigianale    | Commerciale al dettaglio | Turistico ricettiva | Direzionale e di servizio | Commerciale all'ingrosso e depositi |
| UTOE<br>Cono dell'Amiata                  | 0                         | 0                          | 0                        | 0                   | 0                         | 0                                   |
| UTOE<br>Valle del Paglia                  | 0                         | (1.450) <sup>1</sup>       | 0                        | 0                   | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE<br>Capoluogo                     | 7.050                     | 10.100                     | 1.250                    | 0                   | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE<br>Quaranta                      | 0                         | 0                          | 0                        | 0                   | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE<br>Saragiolo e Tre Case          | 680                       | 0                          | 0                        | 0                   | 0                         | 0                                   |
| SUB-UTOE<br>Casa del Corto                | 0                         | 30.050                     | 0                        | 0                   | 0                         | 0                                   |
|   |                           | (5.050) <sup>1</sup>       |                          |                     |                           |                                     |
| <b>TOTALE PO</b>                          | <b>7.730</b>              | <b>40.150</b>              | <b>1.250</b>             | <b>0</b>            | <b>0</b>                  | <b>0</b>                            |
|   |                           | <b>(6.500)<sup>1</sup></b> |                          |                     |                           |                                     |
| <b>TOTALE PS</b>                          | <b>22.000</b>             | <b>91.500</b>              | <b>3.000</b>             | <b>5.000</b>        | <b>2.000</b>              | <b>0</b>                            |
| <b>Residuo</b>                            | <b>14.270</b>             | <b>44.850</b>              | <b>1.750</b>             | <b>5.000</b>        | <b>2.000</b>              | <b>0</b>                            |

<sup>1</sup> Quantità prelevate in relazione a Varianti approvate precedentemente all'adozione del PO