

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014)

# PIANO OPERATIVO

## AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014)

Sindaco  
Luigi Vagaggini

Assessore all'urbanistica  
*Franco Capocchi*

*Responsabile del procedimento*  
Laura Frosoni

*Progetto e*  
*Procedura di VAS*  
Fabrizio Milesi

*Indagini geologiche*  
Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.



**AGOSTO 2019**

**Indice**

<b>INTRODUZIONE</b> .....	3
<b>1. OBIETTIVI DI INDIRIZZO E AZIONI CONSEGUENTI</b> .....	4
<b>2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI</b> .....	9
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	10
<b>3.1 Patrimonio territoriale e Beni paesaggistici</b> .....	10
<b>3.2 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale</b> .....	11
<b>4. FORMAZIONE DEL NUOVO PO</b> .....	13
<b>4.1 Conformazione al PIT-PPR</b> .....	30
<b>4.2 Conferenza di copianificazione</b> .....	30
<b>4.3 Contestuale adeguamento del PS</b> .....	31
<b>5. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI</b> .....	32
<b>6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA</b> .....	34

## INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014 in relazione all'Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo (di seguito PO) del Comune di Piancastagnaio (SI).

Il PO è sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) ai sensi della L.R. 10/2010, pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento.

Il PO è sottoposto alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 6, comma 1 dell'*Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*.

Nel territorio comunale è tuttora vigente il PRG approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000, pur con le limitazioni imposte dalle *Disposizioni transitorie per i comuni privi di piano strutturale* di cui all'art. 234 della L.R. 65/2014.

Con il presente atto l'Amministrazione comunale intende proseguire il percorso di adeguamento dei propri strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale, avviato nel 2014 e che ha visto nella recente entrata in vigore (22/06/2019) del nuovo Piano Strutturale conformato ai contenuti del PIT-PPR, a seguito del definitivo parere positivo espresso dalla Conferenza paesaggistica nella seduta del 10/05/2019, la conclusione della prima importante fase di tale percorso.

Coerentemente, l'Amministrazione Comunale intende quindi procedere alla formazione del nuovo PO, individuato quale strumento della pianificazione urbanistica comunale dalla L.R. 65/2014 e definito nei suoi contenuti all'art. 95 della stessa Legge.

Ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione del PO ha durata massima inderogabile non superiore a tre anni, a decorrere dal presente avvio del procedimento.

Trascorso inutilmente tale termine, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del PO, si applicano le limitazioni previste dal comma 2 dello stesso art. 96.

Il presente atto di avvio del procedimento individua:

- gli obiettivi di piano e le azioni conseguenti, le ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi;
- il quadro conoscitivo di riferimento per la formazione del nuovo PO, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni, comprensivo della ricognizione dello stato di attuazione della pianificazione;
- gli enti e gli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico;
- gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il garante dell'informazione e della partecipazione e il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

## 1. OBIETTIVI DI INDIRIZZO E AZIONI CONSEGUENTI

Il Piano Operativo 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, e 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.

Nel caso del Comune di Piancastagnaio, visto lo stato attuale della pianificazione, il processo di elaborazione del PO costituisce 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, come meglio descritto nel par. 4 del presente documento, la definizione dei contenuti del nuovo PO costituisce una prima declinazione sul territorio del quadro definito dal nuovo PS conformato alla disciplina del PIT-PPR.

In particolare, l'insieme delle previsioni di trasformazione da definirsi in sede di stesura del PO si configura, attraverso la definizione dei singoli interventi e della relativa disciplina, quale 'traduzione' del quadro strategico del PS riferito al prossimo quinquennio, in un quadro di sostenibilità e di coerenza con le disposizioni statutarie definite dallo stesso strumento comunale.

Questa attività di 'traduzione', inoltre, deve necessariamente confrontarsi con la situazione attuale e con gli scenari ipotizzabili per il breve periodo, attraverso il proseguimento 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, manifestando una certa vitalità all'indomani di una fase di sostanziale immobilità determinata dalla generale congiuntura economica negativa. I segnali di crescita del comparto manifatturiero, specificatamente nel settore della pelletteria di qualità, il potenziamento delle attività di sfruttamento della risorsa geotermica e, in particolare, le ricadute dirette sul territorio determinate dalla realizzazione di impianti di teleriscaldamento a costi contenuti, i primi segnali di ripresa del comparto florovivaistico dopo una fase di forte crisi, le dinamiche di crescita del settore turistico registrabili per il comprensorio Amiata-Val d'Orcia, disegnano uno scenario positivo e ricco di potenzialità, soprattutto in relazione a quelle finora sostanzialmente inespresse correlate al ricco patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale presente nel territorio comunale.

D'altro canto, la situazione attuale presenta anche diversi aspetti critici, riassumibili nella ormai irreversibile crisi del settore manifatturiero legato alla lavorazione del legno e al relativo indotto, nelle difficoltà di ripresa del settore edilizio e del mercato immobiliare, nella presenza relativamente consistente di immobili inutilizzati, nelle oggettive difficoltà a coniugare le esigenze derivanti dallo

sfruttamento della risorsa geotermica con le esigenze di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio. In relazione a quest'ultimo punto si registra, comunque, un'evoluzione positiva nel tempo, all'interno di un processo progressivo di riduzione dell'impatto ambientale degli impianti e di miglioramento nella definizione dei criteri per la loro realizzazione in termini di sostenibilità che, tuttavia, non può e non deve considerarsi concluso.

A fronte di questo scenario, l'Amministrazione ha individuato quale obiettivo strategico principale 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.

Il fine, certamente ambizioso, è quello 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.

Coerentemente, il PO assume 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. Tale progetto prevede:

- La realizzazione della rete di teleriscaldamento a servizio del capoluogo;
- La realizzazione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali;
- Interventi di potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, con la realizzazione di un progetto di abbattimento delle barriere architettoniche e l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree da destinare a verde e alla sosta;
- La realizzazione di un *Parco delle acque*, che metta in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio;
- La realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e di interventi di arredo urbano funzionali ad assicurare la connessione fra gli elementi del parco;
- Interventi di riqualificazione dell'area sportiva esistente, attraverso l'adeguamento del campo sportivo ai requisiti stabiliti per la pratica del calcio professionistico;
- L'individuazione o, in alternativa, la realizzazione ex novo di una sede adeguata per la locale stazione dei Carabinieri e per il comando dei Vigili del fuoco.

Gli elementi certamente più significativi di questo progetto integrato sono costituiti dalla realizzazione della nuova rete di teleriscaldamento e dalla realizzazione del nuovo centro sportivo-ricreativo.

La realizzazione dell'infrastruttura, in parte già avviata, è frutto di un'intesa fra l'Amministrazione comunale e Enel Green Power, sottoscritta attraverso la stipula di un apposito accordo alla fine del 2017, all'interno di una strategia più generale finalizzata a mettere in atto azioni capaci di avere ricadute positive dirette sui cittadini e sulle attività economiche del Comune di Piancastagnaio a fronte della presenza nel territorio delle strutture e impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica. Il sistema, che utilizza il calore geotermico generato dagli impianti esistenti e non idoneo alla produzione di energia elettrica, consentirà di fornire acqua calda per il riscaldamento e per usi sanitari, a prezzi molto contenuti, per circa 1.100 utenze, permettendo così di conseguire

consistenti risparmi, sia per gli utenti privati, sia per l'Amministrazione comunale. La realizzazione della nuova rete di teleriscaldamento, inoltre, permetterà di dismettere i tradizionali sistemi di riscaldamento a combustione esistenti, spesso datati e obsoleti in relazione agli standard attuali in termini di consumi e di compatibilità ambientale, consentendo così di ottenere un significativo abbattimento dei livelli di emissione di CO<sup>2</sup> in atmosfera derivanti dall'utilizzo di tali impianti. L'impianto si aggiunge a quelli già realizzati a servizio della frazione di Casa del Corto e dell'insediamento artigianale "La Rota".

Per quanto riguarda il nuovo centro attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali, da localizzarsi nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, questo si configura quale polo multifunzionale che costituisca l'elemento terminale del sistema di spazi e attrezzature pubbliche che caratterizza la parte centrale dell'abitato di Piancastagnaio.

La previsione localizzativa, esterna al perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, sottoposta alla preventiva verifica da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, discende dalle verifiche effettuate in sede di PS, che hanno evidenziato la sostanziale indisponibilità di altre aree potenzialmente adatte, principalmente per motivi derivanti dalla morfologia dei terreni e dalle conseguenti problematiche legate al rischio idrogeologico che caratterizzano il territorio.

Il progetto, che prevede la realizzazione di una struttura polifunzionale attrezzata per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali, la realizzazione di una pista per cavalli per lo svolgimento del Palio cittadino e il recupero delle strutture attualmente inutilizzate all'interno del complesso della Madonna di San Pietro, al fine di ospitare la scuola di formazione professionale nel settore della pelletteria, persegue i seguenti obiettivi:

- La costituzione di un centro polifunzionale attrezzato capace di connotarsi come elemento caratterizzante all'interno del progetto più generale di *Parco urbano*, con funzioni di rafforzare le relazioni tra la porzione ovest dell'abitato recente e il Centro storico;
- La riqualificazione del complesso della Madonna di San Pietro;
- La risoluzione delle problematiche legate alle difficoltà di adeguamento alle attuali esigenze delle strutture sportive esistenti all'interno del centro urbano;
- La riqualificazione dell'area sportiva esistente, con l'adeguamento del campo sportivo ai requisiti conseguenti all'iscrizione della locale squadra di calcio al campionato di serie C;
- La realizzazione di un'area per l'equitazione, comprensiva della nuova pista dove svolgere il Palio, evento molto sentito e partecipato dai cittadini, risolvendo così le attuali problematiche (logistiche ed economiche) legate allo svolgimento della manifestazione all'interno del campo sportivo, comunque incompatibile con le sopraggiunte esigenze di adeguamento della struttura.

Altro elemento importante del progetto di Parco urbano è costituito dalla realizzazione di un 'percorso delle acque' che metta in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. Il progetto è stato già in parte avviato, con il completamento dei lavori di restauro delle Fonti di Voltaia e l'approvazione di un progetto per la realizzazione di un collegamento meccanizzato tra la zona di Fonte Natali e i giardini Nasini.

Per quanto riguarda, invece, i centri urbani minori, l'Amministrazione intende attuare interventi di qualificazione e valorizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche presenti a Saragiolo e Tre Case, valutando anche la possibilità di insediare funzioni di interesse collettivo contestualmente ai previsti interventi di recupero e riuso degli immobili inutilizzati presenti a Saragiolo (ex scuola e ex albergo Miramonti).

Un ulteriore obiettivo strategico è costituito dalla realizzazione del Parco/Museo minerario attraverso il pieno recupero, la conservazione e la valorizzazione delle strutture testimoniali dell'attività dismessa dell'insediamento dell'ex miniera del Siele.

Pur nella consapevolezza delle oggettive difficoltà di attuazione di tale progetto nel breve termine, la stesura del PO costituisce occasione di approfondimento per la definizione di specifiche disposizioni finalizzate a indirizzare le successive fasi progettuali.

La strategia fin qui sinteticamente illustrata, destinata direttamente all'azione pubblica, è integrata e supportata dalla definizione di specifici interventi demandati all'iniziativa privata, riassumibili nei seguenti:

- Interventi di recupero e riqualificazione dell'area di via I Maggio, in stato di relativo degrado, a fronte del recente fallimento del mobilificio che ne occupava una rilevante porzione e del previsto spostamento in altro luogo della sede dei Vigili del fuoco;
- Interventi di riqualificazione delle aree degradate presenti nelle vicinanze del Centro storico, caratterizzate dalla consistente presenza di manufatti incongrui e fatiscenti;
- Interventi finalizzati al recupero e al riuso degli immobili attualmente inutilizzati presenti nel capoluogo e nei centri minori;
- Interventi di nuova edificazione di completamento all'interno del territorio urbanizzato, da definirsi prioritariamente in relazione ai seguenti obiettivi:
  - migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;
  - insediamento di servizi privati di interesse collettivo;
  - realizzazione di alloggi sociali;
  - completamento di interventi derivanti da Piani attuativi realizzati solo parzialmente;
- Interventi di riqualificazione dell'area commerciale a sud del capoluogo;
- Interventi di ampliamento e diversificazione dei servizi connessi al distributore di carburante di via Giardini del Marchese.

Per quanto riguarda specificatamente gli insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva, sedi di attività che costituiscono un essenziale connotato identitario in termini economici, sociali e culturali del territorio di Piancastagnaio, l'Amministrazione ha individuato i seguenti obiettivi:

- Il potenziamento del centro di Casa del Corto quale sede privilegiata per l'insediamento di attività produttive, artigianali e terziarie, favorendo la realizzazione di interventi 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;



- Il consolidamento dell'insediamento della Rota, disciplinando gli interventi di completamento nei lotti liberi e favorendo interventi di riutilizzo 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 consolidamento dell'insediamento di San Martino, indirizzando gli interventi al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale, alla qualificazione dei margini dell'insediamento e al miglioramento delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale.
- La riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti a destinazione produttiva-artigianale o commerciale e degli insediamenti agricoli caratterizzati dalla consistente presenza di strutture, localizzati in posizione isolata all'interno del territorio rurale, individuando gli insediamenti da consolidare e quelli per i quali promuovere la riconversione o la rilocalizzazione;
- La riqualificazione dell'insediamento artigianale di Saragiolo.

Per ciò che riguarda, infine, la generalità del territorio rurale, l'aspetto più rilevante è certamente quello legato alla necessaria attività di adeguamento della disciplina alla normativa regionale, attraverso la declinazione alla scala comunale delle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento 63/R.

L'Amministrazione ha individuato quale obiettivo strategico la riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale nell'intorno territoriale del capoluogo, caratterizzato dalla compresenza di ampie aree agricole in stato di abbandono, di impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica e di insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale, attraverso la definizione di azioni di tutela e/o ripristino dei caratteri, dei segni e della struttura del paesaggio, con riferimento a:

- il miglioramento della qualità paesistica e ambientale in termini di conservazione, manutenzione e recupero del mosaico agrario;
- il miglioramento della qualità paesistica e ambientale in termini di maggiore integrazione con il contesto degli edifici e degli spazi aperti;
- la definizione di criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati.

Per il conseguimento di tale obiettivo, il Piano Operativo:

- valuta l'opportunità di individuare ambiti ove ammettere la realizzazione di volumetrie eccedenti le capacità produttive dell'azienda agricola, da destinare ad attività connesse all'attività agricola o altre attività connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale;
- valuta l'opportunità di individuare ambiti da destinare all'insediamento di attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole, privilegiando l'inserimento di funzioni di interesse generale, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio.

## 2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'attività di adeguamento ai contenuti delle norme regionali di governo del territorio, così come l'attività di conformazione al PIT-PPR, finalizzate per loro natura al conseguimento di obiettivi condivisi di maggiore tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, prefigurano un quadro generale indirizzato a generare effetti potenzialmente migliorativi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico.

Con riferimento agli obiettivi formulati dall'Amministrazione comunale in questa fase preparatoria di definizione dei contenuti del PO, i principali effetti territoriali attesi sono riassumibili brevemente nei seguenti:

- Potenziamento delle dotazioni territoriali dei centri urbani;
- Potenziamento delle dotazioni territoriali degli insediamenti produttivi;
- Valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
- Miglioramento della qualificazione dei margini urbani;
- Riqualificazione di aree degradate o dismesse;
- Attivazione di azioni di miglioramento paesistico e ambientale nella pratica delle attività agricole.

D'altra parte, sono prevedibili criticità da riferirsi, in particolare, alle problematiche connesse alla difficoltà di coniugare azioni di valorizzazione del patrimonio paesistico e ambientale del territorio con le esigenze (e conseguenti pressioni) del settore manifatturiero e delle attività di sfruttamento della risorsa geotermica, che attraversano una fase di espansione. Questa tematica, così come quella più generale dell'incremento del consumo di suolo, costituiscono i principali riferimenti per la definizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione.

Per quanto riguarda le potenziali ricadute sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, il PO è sottoposto a procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010.

Coerentemente, alla presente documentazione è allegato il *Documento preliminare* di cui all'art. 23, comma 1 della citata L.R. 10/2010, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale.

Il Documento preliminare, redatto ai sensi dello stesso all'art. 23, comma 1, contiene le indicazioni necessarie relativamente ai possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano e i criteri per l'impostazione del Rapporto ambientale.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

#### 3.1 Patrimonio territoriale e Beni paesaggistici

I contenuti del Piano Strutturale recentemente approvato costituiscono il principale riferimento per la definizione dei contenuti del nuovo PO.

Le indagini condotte in sede di PS, operate in riferimento alle componenti del patrimonio territoriale definite all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatte proprie dal PIT-PPR, sono state finalizzate alla 'declinazione' alla scala comunale dei contenuti dello strumento regionale, attraverso il riconoscimento di specifici morfotipi desunti dagli 'abachi regionali delle invarianti' e dalla 'scheda ambito di paesaggio' n. 19, Amiata. L'operazione è stata condotta individuando, descrivendo e cartografando i caratteri strutturali del territorio comunale sulla base dell'articolazione proposta del PIT, al fine di uniformare i dati territoriali elaborati in fase di stesura del PS e consentire, quindi, una verifica puntuale dei suoi contenuti statutari.

In particolare, il PS:

- Ha assunto gli obiettivi di qualità definiti dal PIT-PPR in relazione ai sistemi morfogenetici, intesi quali elementi riconoscibili della struttura fisica del territorio, individuati nel Comune di Piancastagnaio;
- Ha individuato i morfotipi ecosistemici e i relativi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica, definendo specifici obiettivi di qualità per ciascun morfotipo, in coerenza con le indicazioni per le azioni definite dal PIT-PPR in relazione agli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica;
- Ha approfondito l'articolazione della struttura insediativa, riconducibile al morfotipo n. 8, *Morfotipo insediativo dei centri a corona del cono vulcanico* individuato dal PIT, definendo il limite del territorio urbanizzato e riconoscendo specifiche componenti del sistema;
- Ha operato una sintesi, nella lettura dei caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, tra la classificazione in morfotipi operata dal PIT le Emergenze del paesaggio di cui all'art. 13.8 della disciplina del PTCP, individuando criticità e obiettivi di qualità e definendo parametri e regole d'uso finalizzati alla tutela degli elementi del paesaggio agrario;
- Ha recepito e declinato alla scala comunale gli obiettivi di qualità e le direttive di cui alla Sezione 5.1 - Disciplina d'uso delle Schede d'ambito del PIT-PPR, relativamente all'ambito 19, *Amiata*.
- Ha effettuato la ricognizione dei Beni paesaggistici presenti sul territorio comunale, recependo la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, *Disciplina dei beni paesaggistici*, del PIT, ammettendo esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi, le direttive, e le prescrizioni ivi contenute.

In fase di stesura del nuovo PO, si prevede di eseguire i seguenti approfondimenti del Quadro conoscitivo:

- approfondimenti delle indagini geologiche, relativi agli adempimenti previsti in sede di PO;
- ulteriori indagini sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai manufatti di valore storico-architettonico, che saranno oggetto di schedatura;
- aggiornamento dei dati ambientali, contestualmente alla prevista procedura di VAS.

### 3.2 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale

La situazione del Comune di Piancastagnaio in materia di governo del territorio può considerarsi particolare, visto il protrarsi della mancanza di strumenti aggiornati a fronte dei profondi cambiamenti intervenuti nella disciplina, a partire dalla L.R. 5/1995 prima e dalla L.R. 1/2005 poi, che ne hanno profondamente modificato sia i contenuti che le procedure.

Nel territorio comunale è tuttora vigente il PRG approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000, pur con le limitazioni imposte dalle *Disposizioni transitorie per i comuni privi di piano strutturale* di cui all'art. 234 della L.R. 65/2014.

Tale strumento, risalente al 1994 e successivamente interessato da una Variante generale caratterizzata da importanti stralci che ne hanno ridotto in maniera molto consistente la capacità edificatoria originaria, si configura, per sua stessa natura, come direttamente conformativo e sostanzialmente privo di garanzie in ordine ai principi di sostenibilità.

In questo contesto, che ha visto nella recente entrata in vigore del nuovo Piano Strutturale conformato alla disciplina del PIT-PPR la conclusione della prima fase del percorso di adeguamento degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale alle vigenti disposizioni in materia di governo del territorio, il processo di formazione del nuovo PO prefigura la costituzione di uno strumento sostanzialmente nuovo rispetto alla situazione previgente.

Coerentemente, in fase di stesura del PS, le ricognizioni effettuate sui contenuti del PRG comunale, più che rivolgersi alla determinazione delle quantità edificatorie residue globali, si sono indirizzate verso l'individuazione puntuale di quegli interventi che non presentassero implicitamente profili di incompatibilità con le attuali disposizioni in materia di governo del territorio, limitando alla capacità edificatoria derivante da tali interventi i quantitativi da prendersi in considerazione per la definizione dei dimensionamenti ammissibili da stabilirsi in sede di PS.

In particolare, il PS ha preso in considerazione le seguenti quantità residue, relative a interventi ritenuti compatibili con le sue disposizioni statutarie e strategiche:

- Nel capoluogo, mq 2.850 di Superficie edificabile (SE) a destinazione residenziale, derivati da interventi di nuova edificazione di completamento e mq 6.500 a destinazione produttiva/artigianale, dei quali mq 6.000 localizzati nell'insediamento de 'la Rota' e i restanti mq 500 nell'insediamento di San Martino;
- Nell'insediamento di Casa del corto, a fronte degli oltre mq 100.000 di SE a destinazione produttiva/artigianale ricavabili in base ai parametri previsti dal PRG all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si è ritenuto di operare una riduzione di oltre il 50% di tali previsioni, al fine di indirizzare gli interventi a un più razionale utilizzo del suolo, incrementando il potenziale indice di utilizzo rispetto alla situazione attuale, senza tuttavia raggiungere i livelli di saturazione previsti dallo strumento previgente.

Nel periodo successivo all'adozione del PS sono state presentate due proposte di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, finalizzate all'ampliamento di strutture produttive esistenti. Tali Varianti, recentemente approvate, hanno determinato:

- L'ammissibilità di interventi di ampliamento delle strutture esistenti nell'insediamento produttivo isolato in località Poggio grande, all'interno dell'UTOE *Cono dell'Amiata*, fino a un massimo di mq 1.450 di SE a destinazione produttiva/artigianale;

- L'ammissibilità di interventi di ampliamento dello stabilimento produttivo esistente di proprietà della società Garpe Srl, localizzato all'interno del territorio urbanizzato dell'insediamento di Casa del Corto, fino a un massimo di mq 5.200 di SE a destinazione produttiva/artigianale.

Inoltre, è stato avviato un procedimento, attualmente ancora in corso, di Variante urbanistica di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014, finalizzato a conferire ammissibilità agli interventi previsti per la realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento del centro abitato di Piancastagnaio.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale, che costituisce il principale riferimento per la definizione dei dimensionamenti degli interventi da prevedersi in sede di PO. Le quantità riportate tengono conto dei prelievi effettuati in conseguenza dell'approvazione delle varianti urbanistiche sopracitate.

**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	3.550	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	64.800	(500) <sup>2</sup>	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>22.000</b>	<b>84.850</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.

#### 4. FORMAZIONE DEL NUOVO PO

Il processo di formazione del nuovo PO del Comune di Piancastagnaio, 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 definiti dal PS.

Le disposizioni statutarie definiscono gli obiettivi di qualità, i criteri d'uso e le prestazioni minime da garantire in relazione alle risorse essenziali costitutive della struttura identitaria del territorio comunale.

Le disposizioni relative alle strategie di sviluppo del territorio definiscono gli obiettivi e le azioni strategiche di indirizzo per la programmazione del governo del territorio, gli indirizzi e prescrizioni per il Piano Operativo e gli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.

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.

Lo Statuto del Piano Strutturale costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute nei Piani Operativi e negli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale.

La disciplina statutaria del PS si articola trovando una corrispondenza con le *Invarianti* definite dal PIT con i *Sistemi funzionali* definiti dal PTCP, secondo lo schema riportato nella tabella seguente:

<b>INVARIANTI PIT</b>	<b>SISTEMI FUNZIONALI PTCP</b>	<b>STATUTO PS</b>
<b>Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</b>	<b>La sostenibilità ambientale</b>	<b>Tutela dell'integrità del territorio fisico</b>
<b>Caratteri ecosistemici del paesaggio</b>		<b>Risorse ambientali</b>
<b>Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali</b>	<b>Il policentrismo insediativo e le infrastrutture</b>	<b>Insedimenti e infrastrutture</b>
	<b>La capacità produttiva</b>	<b>Sistema della produzione</b>
<b>Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali</b>	<b>Il paesaggio</b>	<b>Paesaggio</b>
<b>Ambiti di paesaggio</b>		
<b>Beni paesaggistici</b>		

Nelle pagine seguenti si riporta, in forma schematica, una sintesi delle disposizioni statutarie direttamente riferibili al Piano Operativo, che costituisce un primo riferimento per le previste verifiche di coerenza esterna dei suoi contenuti, secondo l'articolazione illustrata in precedenza.

<b>TUTELA DELL'INTEGRITÀ DEL TERRITORIO FISICO</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</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.
<b>RISORSE AMBIENTALI</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>
<b>Acqua</b>	Assicurare l'invarianza dell'equilibrio idrico e adeguati livelli di depurazione, attraverso: <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>
<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>
<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>
<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>
<b>Suolo</b>	Contenimento e riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo, attraverso: <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>



<b>RISORSE AMBIENTALI</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</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 conservazione dei nodi forestali planiziali;</li> <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>
<b>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</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>

<b>SISTEMA DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</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>
<b>Aree produttive agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assicurare la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente.</li> </ul>
<b>Sistema della geotermia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<b>PAESAGGIO</b>	
<b>STATUTO PS</b>	<b>DISPOSIZIONI PER IL PO</b>
<b>Beni paesaggistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assicurare la coerenza con gli obiettivi e le direttive definiti dal PIT-PPR e recepiti dal PS;</li> <li>- Assicurare il rispetto delle prescrizioni definite dal PIT-PPR e recepite dal PS;</li> </ul>
<b>Elementi costitutivi del paesaggio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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 delle prestazioni e regole d'uso definite dal PS.</li> </ul>
<b>Relazioni percettive e qualità visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assumere come riferimento, nella definizione degli interventi di trasformazione, i tracciati panoramici individuati dal PS.</li> </ul>

Per la declinazione delle strategie dello sviluppo sostenibile Il Piano Strutturale ha assunto quali ambiti di riferimento territoriale le Unità territoriali organiche elementari (UTOE) quali ambiti territoriali omogenei, riconosciuti nella loro individualità e caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito fra gli elementi territoriali, fisiografici (clima, formazione geologica, parametri litologici, forme) e geografici, fra gli elementi funzionali e le comunità presenti nel contesto, in relazione all'uso e all'atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo.

All'interno del territorio comunale di Piancastagnaio sono riconoscibili sostanzialmente due ambiti che presentano caratteristiche specifiche di evoluzione sistemica, che trovano riscontro nelle forme generali del territorio, nella distribuzione degli insediamenti, nella loro storia e negli usi attuali, nelle forme e nei materiali dell'architettura, nelle sistemazioni agrarie, nelle coltivazioni e nelle risorse presenti. In corrispondenza di questi ambiti, il PS ha individuato le seguenti 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.

Questa articolazione trova pieno riscontro con quanto rilevato dal PIT e dal PTCP, che individuano il territorio di Piancastagnaio quale luogo di confine di due Unità di paesaggio più vaste: l'Amiata e la Val d'Orcia.

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.

In riferimento a ciascuna delle UTOE e SUB-UTOE individuate, il PS definisce obiettivi specifici e azioni strategiche finalizzate al loro conseguimento, che costituiscono il principale riferimento di verifica dei profili di coerenza delle azioni di trasformazione da definirsi in sede di PO con il quadro strategico definito dal PS.

Nelle pagine seguenti si riportano in forma di schede sintetiche gli obiettivi specifici e le azioni strategiche finalizzate al loro conseguimento in relazione agli ambiti territoriali di riferimento definiti dal Piano Strutturale.

<b>UTOE CONO DELL'AMIATA</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI STRATEGICHE</b>
<p>Conservazione attiva delle Zone a prevalente naturalità</p> <p>Riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale</p> <p>Tutela del mosaico agrario</p> <p>Rafforzamento e valorizzazione delle attività agricole</p> <p>Contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa</p> <p>Contrasto ai processi di abbandono del tessuto di coltivi e pascoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attuare una strategia specifica di riqualificazione del sistema delle aree agricole e degli insediamenti sparsi del territorio rurale;</li> <li>- Favorire la conservazione, il recupero e il ripristino della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;</li> <li>- Tutelare gli arbusteti e i prati-pascoli di crinale;</li> <li>- Favorire la tutela, gestione e recupero dei castagneti da frutto;</li> <li>- Sostenere le attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale;</li> <li>- Definire azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuare contestualmente agli interventi di trasformazione;</li> <li>- Limitare il consumo di suolo inedito e indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, all'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale;</li> <li>- Favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o abbandonato e l'accessibilità delle zone rurali attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi.</li> </ul>

<b>UTOE VALLE DEL PAGLIA</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI STRATEGICHE</b>
<p>Conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola;</p> <p>Rafforzamento e promozione delle filiere produttive locali;</p> <p>Contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attuare una strategia generale di riqualificazione del sistema delle aree agricole e degli insediamenti sparsi del territorio rurale;</li> <li>- Consolidare e rafforzare le aziende sul territorio e sui mercati locali attraverso l'attivazione di filiere corte;</li> <li>- Favorire l'agricoltura biologica;</li> <li>- Sostenere le attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale;</li> <li>- Favorire la conservazione, la manutenzione e il recupero della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;</li> <li>- Definire azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuare contestualmente agli interventi di trasformazione;</li> <li>- Limitare il consumo di suolo inedito e indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, all'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE CAPOLUOGO</b>	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali</p> <p>Valorizzare l'immagine complessiva del centro storico di Piancastagnaio</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del centro abitato</p> <p>Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra tessuti urbani e territorio rurale</p> <p>Incrementare i livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali</p> <p>Garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi, attività commerciali e direzionali</p> <p>Migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire interventi di qualificazione paesaggistica finalizzati a riconfigurare il margine urbano in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, prevalentemente rurale;</li> <li>- Incrementare la dotazione di servizi e attrezzature destinate ad attività sportive, ricreative, culturali;</li> <li>- Favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, o occupate da funzioni dismesse o incongrue, al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;</li> <li>- Favorire, nel recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate all'interno dei tessuti storici, l'incremento della presenza di residenti stabili, di funzioni ricettive e di spazi di uso pubblico;</li> <li>- Considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici quale 'matrice di riferimento' per interventi di riqualificazione e sviluppo del centro urbano;</li> <li>- Valorizzare le strutture gestite dall'amministrazione comunale come luoghi privilegiati per la promozione di attività socio-culturali e identitarie;</li> <li>- Favorire la rilocalizzazione delle funzioni incompatibili o incongruenti;</li> <li>- Favorire la diversificazione delle funzioni e delle attività economiche di qualità all'interno dei tessuti storici;</li> <li>- Adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero.</li> <li>- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi</li> </ul>

<b>SUB-UTOE QUARANTA</b>	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del piccolo centro e tutelare il rapporto con il suo contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità;</p> <p>Incrementare la qualità ambientale e funzionale degli edifici esistenti e delle dotazioni territoriali;</p> <p>Incrementare i livelli di qualità e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire interventi di qualificazione degli edifici e degli spazi aperti in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, caratterizzato da forte naturalità;</li> <li>- Favorire interventi di adeguamento edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate o caratterizzate da scarsa manutenzione;</li> <li>- Adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero;</li> <li>- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE</b>	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e rafforzare l'identità dei centri presenti nell'UTOE</p> <p>Incrementare la qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi;</p> <p>Favorire il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti, al fine di limitare l'occupazione di suoli non edificati</p> <p>Garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi e il contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità</p> <p>Incrementare i livelli di qualità delle dotazioni territoriali e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire interventi di qualificazione paesaggistica finalizzati a riconfigurare il margine urbano in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, caratterizzato da forte naturalità;</li> <li>- Favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, o occupate da funzioni dismesse o incongrue, al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;</li> <li>- Considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità dei centri abitati, riferimento principale per interventi di miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi;</li> <li>- Adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero.</li> <li>- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE CASA DEL CORTO</b>	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo dell'insediamento produttivo in termini di sostenibilità paesistica e ambientale</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e incrementare la qualità ambientale, funzionale e la dotazione di servizi</p> <p>Migliorare l'efficienza globale e la capacità produttiva dell'insediamento</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire interventi di adeguamento o sostituzione degli edifici esistenti;</li> <li>- Condizionare gli interventi che prevedono incrementi volumetrici all'adeguamento delle dotazioni territoriali e dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;</li> <li>- Condizionare gli interventi di nuova edificazione di completamento al miglioramento delle dotazioni territoriali in riferimento all'intero insediamento.</li> </ul>

Il Piano Strutturale, in ragione della loro complessità, ha articolato le UTOE in ulteriori sottoambiti, che costituiscono riferimento territoriale per la definizione di specifiche disposizioni e indirizzi per il Piano Operativo, e costituiscono il riferimento diretto, in termini di indirizzi e prescrizioni, per le previsioni di trasformazione da definirsi a quel livello della pianificazione.

Le tabelle seguenti riportano in forma di schede sintetiche la disciplina e gli indirizzi per il Piano Operativo definiti dal Piano Strutturale in relazione ai sottoambiti territoriali di riferimento individuati in relazione a ciascuna delle UTOE e SUB-UTOE.

<b>UTOE CONO DELL'AMIATA</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Zone a prevalente naturalità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuazione degli 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>- definizione degli 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>- definizione delle 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 provinciali.</li> <li>- definizione delle condizioni per la realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi precari utili alla conduzione dei castagneti.</li> <li>- definizione delle 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>
2. Aree produttive agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- articolazione del territorio in sottozone, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona,</li> <li>- definizione degli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Aree agricole, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero, riqualificazione, adeguamento o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.</li> <li>- definizione di condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari.</li> <li>- individuazione delle azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale</li> </ul>
3. Ambiti agropastorali inutilizzati	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree ove favorire il ripristino delle attività agropastorali, favorendo le attività agricole e zootecniche tradizionali e le coltivazioni biologiche;</li> <li>- Individuazione delle aree ove favorire il mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea, indirizzando e limitando le attività ammesse;</li> <li>- Individuazione di eventuali aree da destinare a progetti integrati finalizzati al conseguimento degli obiettivi previsti di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale.</li> </ul>

<b>UTOE CONO DELL'AMIATA</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
4. Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classificazione degli insediamenti individuati dal PS in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, della tipologia delle attività insediate, definendo coerentemente con tale classificazione, specifica disciplina in relazione agli interventi ammessi;</li> <li>- Considerare prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti;</li> <li>- Applicare il principio che tutti gli interventi di nuova costruzione devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi, da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso;</li> <li>- Individuare le azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto distinguendole in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata.</li> </ul>
5. Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione degli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento della qualità insediativa;</li> <li>- Individuazione degli insediamenti per i quali promuovere la riconversione;</li> <li>- Individuazione degli insediamenti per i quali promuovere, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate.</li> </ul>
6. Aree di pertinenza degli insediamenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione della disciplina degli interventi ammissibili, identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da tutelare, ripristinare o realizzare, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.</li> </ul>
7. Insediamento dell'ex miniera del Siele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di indirizzi e prescrizioni per la redazione di un progetto organico di iniziativa pubblica per la realizzazione di un Parco/Museo, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.</li> </ul>
8. Sistema della geotermia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di 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.</li> <li>- Definizione di specifica disciplina finalizzata al miglioramento generale della qualità percettiva in relazione alla presenza delle strutture e impianti della geotermia.</li> <li>- Definizione di criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati dagli impianti.</li> </ul>



<b>UTOE VALLE DEL PAGLIA</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Zone a prevalente naturalità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione degli 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>- Definizione degli 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>- Definizione delle condizioni e limiti per la realizzazione di annessi precari.</li> </ul>
2. Aree produttive agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione del territorio in sottozone, secondo i criteri indicati dal Piano Strutturale, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona;</li> <li>- Definizione degli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Aree agricole, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero, riqualificazione, adeguamento o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.</li> <li>- Definizione delle condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari.</li> <li>- Individuazione delle azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto, distinguendole in relazione all'articolazione delle aree produttive agricole effettuata.</li> </ul>
3. Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classificazione degli insediamenti individuati, definendo coerentemente specifica disciplina in relazione agli interventi ammessi;</li> <li>- Considerare prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti;</li> <li>- Applicare il principio che tutti gli interventi di nuova costruzione devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e pertanto sono da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso;</li> <li>- Individuazione delle azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto distinguendole in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata.</li> </ul>
4. Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifica disciplina, ammettendo incrementi volumetrici esclusivamente a seguito dell'accertamento del pieno utilizzo delle strutture esistenti e affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE CAPOLUOGO</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Tessuti storici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valutare l'opportunità di aggiornare e integrare la disciplina in relazione all'individuazione di specifici interventi finalizzati al conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale;</li> <li>- Indirizzare gli interventi a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti;</li> <li>- Valutare 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>
2. Tessuti consolidati	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione delle aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati e dei relativi obiettivi di qualità e tenendo conto dei criteri definiti dal Piano Strutturale;</li> <li>- Articolazione della disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento, con particolare attenzione agli interventi finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;</li> <li>- Individuazione delle aree destrutturate e/o degradate da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica che assumano il valore di piani di riqualificazione urbana;</li> <li>- Definizione di criteri volti a favorire gli interventi di edilizia convenzionata o destinata alla locazione a canone concordato.</li> </ul>
3. Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale	<p>Definizione di specifici indirizzi per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento (o adeguamento) e la valorizzazione delle funzioni in atto, attraverso interventi finalizzati 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;</li> <li>- interventi rivolti ad incrementare la fruibilità e le relazioni fra le componenti del sistema, attraverso l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi differenziati per la sosta e la relazione;</li> <li>- interventi rivolti a migliorare le relazioni funzionali e l'interconnessione tra tessuti storici e tessuti consolidati;</li> <li>- la definizione di criteri per assicurare organicità agli interventi di sistemazione degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo urbano;</li> <li>- la definizione di criteri per migliorare la qualità percettiva e per rafforzare le relazioni di intervisibilità all'interno del sistema;</li> <li>- l'attivazione di progetti integrati facilitando la collaborazione tra i soggetti privati e l'Amm. comunale per la dotazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e d'interesse collettivo.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE CAPOLUOGO</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
4. Insediamenti produttivi e commerciali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifica disciplina in relazione a ciascuno degli insediamenti individuati, valutando la possibilità di prevedere nuovi impegni di suolo non urbanizzato esclusivamente per motivi di reale necessità, da dimostrarsi attraverso opportune valutazioni, fatto salvo l'obbligo di concorrere al miglioramento globale delle dotazioni territoriali, da riferirsi all'intero insediamento.</li> </ul>
5. Ambiti ineditificati in area urbanizzata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifiche limitazioni in relazione all'ammissibilità di eventuali interventi di trasformazione</li> </ul>
6. Aree di pertinenza paesistica del Centro storico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione degli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione attiva e degli 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, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.</li> </ul>
7. Aree di pertinenza degli insediamenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione dell'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>- Valutazione dell'eventuale necessità di adeguamento o ampliamento delle attrezzature di interesse pubblico localizzate in area periurbana;</li> <li>- Valutazione dell'opportunità di individuare ambiti, in contiguità con i tessuti esistenti, da destinare all'ampliamento degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti all'interno dell'UTOE;</li> <li>- Valutazione dell'opportunità di individuare ambiti specifici da sottoporre a progetti unitari, per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale, attraverso l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti e la creazione di spazi pubblici o di uso pubblico.</li> </ul>
8. Ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione di interventi di riqualificazione finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto, determinata dalla consistente presenza di manufatti incongrui e fatiscenti.</li> <li>- Individuazione di interventi di recupero delle volumetrie legittime attraverso interventi di sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, valutando l'opportunità di localizzazioni alternative attraverso la definizione di criteri di perequazione urbanistica.</li> </ul>
9. Insediamenti in area periurbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione della disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione;</li> <li>- Valutazione dell'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.</li> <li>- Valutazione dell'opportunità di prevedere eventuali interventi di nuova edificazione, esclusivamente se chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Tessuti consolidati	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione delle aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati e dei relativi obiettivi di qualità definiti dal PS, tenendo conto della destinazione funzionale e dei livelli di utilizzo, della qualità e stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli spazi aperti, dei livelli di compatibilità paesistica e ambientale e di integrazione con il contesto.</li> <li>- Articolazione della disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento.</li> <li>- Individuazione di eventuali aree caratterizzate da scarsa compatibilità con il contesto da sottoporre a interventi di riqualificazione paesistica e ambientale.</li> <li>- Definizione di criteri finalizzati a favorire il pieno utilizzo delle volumetrie esistenti, con particolare riferimento alla ex struttura alberghiera e all'edificio scolastico attualmente inutilizzati, localizzati nel centro abitato di Saragiolo.</li> <li>- Valutazione dell'opportunità, nell'ambito di interventi che prevedono la nuova edificazione di completamento, di coinvolgere porzioni delle limitrofe aree di pertinenza degli insediamenti, ove funzionali al conseguimento degli obiettivi fissati dal PS.</li> </ul>
2. Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale	<p>Definizione di specifici indirizzi per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento (o adeguamento) e la valorizzazione delle funzioni in atto, attraverso interventi finalizzati 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;</li> <li>- interventi rivolti ad incrementare la fruibilità e le relazioni fra le componenti del sistema, attraverso l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi differenziati per la sosta e la relazione;</li> <li>- interventi rivolti a migliorare le relazioni funzionali e l'interconnessione tra gli insediamenti e tra questi e il contesto paesistico e ambientale;</li> <li>- la definizione di criteri per assicurare organicità agli interventi di sistemazione degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo urbano;</li> <li>- la definizione di criteri per migliorare la qualità percettiva e per rafforzare le relazioni di intervisibilità all'interno del sistema.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
3. Insediamenti produttivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifica disciplina, valutando 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.</li> </ul>
4. Ambiti ineditificati in area urbanizzata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifiche limitazioni in relazione all'ammissibilità di eventuali interventi di trasformazione</li> </ul>
5. Aree di pertinenza degli insediamenti	<p>Definizione di specifici indirizzi per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica, limitando gli interventi di trasformazione esclusivamente a specifici casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impegni di suolo contenuti, contestuali e funzionali a interventi di completamento finalizzati alla ridefinizione e ricucitura dei margini degli insediamenti;</li> <li>- progetti unitari per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale, attraverso l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti e la creazione di spazi pubblici o di uso pubblico;</li> <li>- progetti di paesaggio coerentemente integrati nel contesto, finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e a favorire usi pubblici compatibili con la natura dei luoghi, nel rispetto dei caratteri, dei segni e della struttura del paesaggio.</li> </ul>
6. Insediamenti in area periurbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione della disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione;</li> <li>- Valutazione dell'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.</li> </ul>

<b>SUB-UTOE QUARANTA</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Tessuti consolidati	Definizione e articolazione della 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, con particolare attenzione alla parte centrale dell'insediamento, da qualificare quale luogo di incontro e relazione.
2. Aree di pertinenza degli insediamenti	Definizione della disciplina degli interventi ammissibili, identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.
3. Insediamenti in area periurbana	Definizione e articolazione della 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.

<b>SUB-UTOE CASA DEL CORTO</b>	
<b>SOTTOAMBITI</b>	<b>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</b>
1. Insediamento produttivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione della disciplina relativa agli interventi ammissibili definendo specifici parametri e prestazioni in relazione a:               <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> </li> <li>- Individuazione dei casi da subordinare alla redazione di progetti organici da riferirsi all'intero lotto di intervento, ovvero i casi da sottoporre eventualmente a Piano attuativo.</li> </ul>
2. Insediamento abitato di Casa del Corto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articolazione delle aree ricomprese all'interno dell'insediamento di Casa del Corto in sottozone omogenee, secondo i criteri stabiliti dal PS e definisce la disciplina relativa agli interventi ammissibili, finalizzati all'innalzamento della qualità insediativa e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale;</li> <li>- Definizione di criteri finalizzati a favorire il pieno utilizzo delle volumetrie esistenti.</li> </ul>
3. Ambiti inedificati in area urbanizzata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di specifici parametri e prestazioni finalizzati al conseguimento degli obiettivi di potenziamento dell'insediamento produttivo definiti dal PS.</li> </ul>
4. Aree di pertinenza degli insediamenti	<p>All'interno delle Aree di pertinenza individuate dal PS ammette la possibilità di destinare porzioni di tali ambiti per interventi di espansione dell'insediamento produttivo esistente, a fronte di opportune valutazioni da effettuarsi in sede di Piano Operativo, esclusivamente a fronte dell'impossibilità di una loro localizzazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e limitatamente ai casi specificati.</p>
5. Strutture destinate all'attività florovivaistica	<p>Il PS ammette esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento o al potenziamento delle attività in atto, limitando eventuali incrementi volumetrici ai casi di comprovata necessità e a seguito della dimostrazione del pieno utilizzo delle strutture esistenti.</p>
6. Fasce inedificate di protezione paesistica	<p>Il PS assicura l'inedificabilità di tali aree, indirizzando il PO a interventi di integrazione della vegetazione, attraverso l'impianto di essenze arboree autoctone.</p>

#### 4.1 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.

Conseguentemente, la procedura di conformazione applicata al PO assume sostanzialmente la forma di attività di controllo e verifica di coerenza delle previsioni di trasformazione, nella fase della loro definizione, 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.

#### 4.2 Conferenza di copianificazione

Il quadro previsionale formulato dall'Amministrazione comunale e sinteticamente esposto nel par. 1 del presente documento presuppone la definizione di interventi che prefigurano nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal PS vigente:

- Realizzazione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali, localizzato nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero;
- Realizzazione della nuova sede della stazione dei Carabinieri e del comando dei Vigili del fuoco, nel caso risulti non praticabile una localizzazione all'interno del territorio urbanizzato;
- Ampliamento e diversificazione dei servizi connessi al distributore di carburante localizzato a sud del capoluogo;
- Individuazione di ambiti da destinare all'insediamento di attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole, privilegiando l'inserimento di funzioni di interesse generale, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio;
- Interventi di ampliamento di insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale;
- Realizzazione del Parco/Museo dell'ex miniera del Siele.

Visto il valore essenzialmente programmatico, in questa fase di avvio, di tali previsioni, coerentemente l'Amministrazione ha disposto di rinviare la convocazione della prevista conferenza di copianificazione a data successiva alla trasmissione del presente atto di avvio, ai sensi dell'art. 25, comma 3bis della L.R. 65/2014, al fine di concludere l'iter decisionale tuttora in atto, tenendo necessariamente conto delle risultanze del processo partecipativo e dei previsti aggiornamenti e approfondimenti del quadro conoscitivo di riferimento.

### 4.3 Contestuale adeguamento del PS

Contestualmente alla formazione del nuovo PO, si prevede di operare i seguenti adeguamenti e integrazioni agli elaborati del Piano Strutturale vigente:

- Sostituzione della attuale base cartografica, costituita dalla CTR in scala 1:10.000 integrata dagli aggiornamenti speditivi effettuati in fase di stesura del PS, con una nuova base costituita da una mosaicatura derivata dai Db topografici forniti da Regione Toscana alle scale 1:10.000 e 1:2.000, integrata dagli aggiornamenti speditivi effettuati in fase di stesura del PO.
- Trasposizione cartografica dei dati geografici costitutivi del PS dalla scala 1:10.000 alla scala 1:2.000, per le parti di territorio coperte dal Db topografico 1:2.000. Conseguentemente, saranno riprodotti tutti gli elaborati grafici del PS, riportando i dati così modificati.
- Aggiornamenti degli elaborati grafici conseguenti all'acquisizione di varianti in corso alla data di approvazione del PS.
- Aggiornamenti degli elaborati grafici conseguenti all'individuazione di aree non idonee alla realizzazione di impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica, così come disposto in sede di Conferenza paesaggistica;
- Realizzazione della Carta del potenziale archeologico, così come disposto in sede di Conferenza paesaggistica.

Gli adeguamenti e integrazioni sopradescritti, certamente riconducibili alla fattispecie di Variante semplificata al PS di cui all'art. 30, comma 1 della L.R. 65/2014, e pertanto non soggetti ad avvio del procedimento, saranno adottati contestualmente all'adozione del Piano Operativo



## 5. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI

Ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014, il presente paragrafo riporta l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali viene richiesto un contributo tecnico, nonché l'indicazione degli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del nuovo PO del Comune di Piancastagnaio.

Per quanto riguarda i contributi tecnici, vista la procedura di VAS contestuale alla formazione del PO, sono stati individuati, in base a quanto previsto dagli articoli 18, 19 e 20 della L.R. 10/2010, i seguenti enti competenti da consultare nella fase preliminare per l'ottenimento di contributi e pareri:

- Regione Toscana:
  - Direzione *Urbanistica e Politiche Abitative*;
  - Direzione *Agricoltura e sviluppo rurale*;
  - Direzione *Ambiente ed energia*;
  - Direzione *Difesa del suolo e protezione civile*;
  - Direzione *Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale*;
  - Direzione *Attività produttive*.
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto;
- Amministrazione Provinciale di Siena - Settore Servizi tecnici, Pianificazione territoriale;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia— Commissione per il Paesaggio e VAS;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia— Servizio Intercomunale del vincolo Idrogeologico;
- Autorità Idrica Toscana - Conferenza territoriale n. 6, Ombrone;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;
- Vigili del Fuoco di Siena
- A.R.P.A.T. Dipartimento Provinciale di Siena;
- ASL 7 Abbadia San Salvatore;
- Autorità per il Servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani (ATO) Toscana Sud;
- Acquedotto del Fiora Spa;
- Terna spa;
- E-distribuzione (ex Enel Distribuzione);
- Telecom Italia;
- Estra Reti Gas;
- Enel Green Power.

Inoltre, la documentazione sarà trasmessa per conoscenza ai seguenti soggetti:

- Legambiente Firenze;
- W.W.F. Siena;
- Italia Nostra.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014, il presente atto di avvio del procedimento è trasmesso ai seguenti enti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia.

Il PO è soggetto alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina PIT/PPR, pertanto il presente atto di avvio del procedimento è trasmesso al Segretariato regionale del MIBACT e alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto per acquisirne gli eventuali contributi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 dell'*Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*.

La definitiva approvazione del PO è subordinata all'acquisizione del parere della conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014.

Il PO è sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) ai sensi della L.R. 10/2010, pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento.

L'approvazione del PO è subordinata all'acquisizione del parere motivato espresso dall'autorità competente in materia di VAS dell'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia. Il provvedimento di approvazione è accompagnato da una dichiarazione di sintesi redatta ai sensi dell'art. 27, comma 1 della L.R. 10/2010.

Il PO è soggetto a controllo obbligatorio delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, pertanto la sua approvazione è subordinata alla comunicazione dell'esito positivo di tale controllo da parte della struttura regionale competente.

## **6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

Come disposto dall'Art. 17, comma 3, lettera e) della L.R. n. 65/2014, il presente documento di Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo contiene il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione di suddetto atto di governo del territorio.

Visti gli artt. 36 e 37 della L.R. 65/2014 e il Regolamento di attuazione emanato con D.P.G.R. 4/R del 14 Febbraio 2017 e le relative Linee guida sui livelli partecipativi disposte dalla Regione Toscana e approvate con D.G.R. n. 1112 del 16/10/2017, l'Amministrazione procedente assicura lo svolgimento di un'adeguata attività di informazione e partecipazione della cittadinanza, nel rispetto dei livelli prestazionali di cui all'art. 16, comma 2 del Regolamento 4/R citato:

- disponibilità ed accessibilità degli atti di governo del territorio;
- attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati, in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici, ed anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio.

Nel rispetto del principio di non duplicazione dei procedimenti, saranno individuate opportune forme di coordinamento fra l'attività di partecipazione e informazione relativa al processo di formazione del nuovo PO con quanto già previsto in sede di VAS in merito ai processi partecipativi.

Nell'ambito del processo di adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale alle attuali disposizioni in materia di governo del territorio, l'Amministrazione intende proseguire il percorso partecipativo già avviato in sede di formazione del PS sui temi della pianificazione territoriale e urbanistica, aprendo una riflessione in merito alle questioni inerenti lo sviluppo del territorio a fronte degli scenari introdotti dall'approvazione del PS conformato alla disciplina del PIT-PPR.

L'Amministrazione comunale attribuisce grande importanza alle potenzialità insite nel processo di partecipazione della collettività alle scelte di governo del territorio, sia in termini di informazione e condivisione dell'articolato programma di iniziativa pubblica, sia in termini di indirizzo e stimolo dell'iniziativa privata alla definizione di proposte progettuali coerenti con il quadro previsionale definito dal nuovo PO.

A questo fine, si prevede l'attivazione di specifiche azioni:

- attivazione di canali di comunicazione (sito Web, social network, ecc.) finalizzati ad assicurare l'accessibilità a tutti i documenti di riferimento e alle informazioni in base ai quali è stato elaborato il progetto del piano e a consentire la formulazione di contributi e proposte;
- programmazione di momenti di incontro e condivisione con la cittadinanza e gli altri soggetti interessati.

A seguito del formale avvio del procedimento di formazione nuovo PO verrà svolta una campagna informativa mediante pubblicazione sul sito dell'Ente e attraverso altri mezzi di informazione di specifico avviso e comunicazione dell'attivazione del presente percorso partecipativo.

L'atto di avvio del Procedimento è trasmesso, ai sensi di legge, ai soggetti istituzionali competenti in materia di pianificazione del territorio.