

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

## **MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT-PPR**

OTTOBRE 2022

# PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

## MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT-PPR

*Sindaco*

Luigi Vagaggini

*Assessore all'urbanistica*

Franco Capocchi

*Responsabile del procedimento*

Laura Frosoni

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

Federico Lorenzoni

*Progetto e*

*Procedura di VAS*

Fabrizio Milesi

*Collaborazione al progetto*

Tommaso Di Pietro

*Indagini geologiche*

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

*Aspetti archeologici*

Luca Passalacqua



**OTTOBRE 2022**

**Indice**

<b>INTRODUZIONE</b> .....	4
<b>1. RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> .....	4
<b>1.1 Sistema insediativo</b> .....	4
<b>1.2 Insediamenti urbani</b> .....	5
1.2.1 Capoluogo .....	5
1.2.2 Centri minori .....	11
<b>1.3 Insediamenti del territorio rurale</b> .....	17
1.3.1 Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale .....	17
1.3.2 Insediamenti isolati in ambito periurbano .....	19
1.3.3 Insediamenti sparsi del territorio rurale .....	22
1.3.4 Insediamenti con funzioni specialistiche .....	45
<b>1.4 Edifici e complessi edilizi di valore storico-architettonico</b> .....	47
<b>2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PO</b> .....	50
<b>2.1 Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti</b> .....	50
2.1.1 Territorio rurale .....	51
2.1.2 Disciplina specifica degli insediamenti del territorio rurale .....	54
2.1.3 Disciplina degli Ambiti di pertinenza .....	56
2.1.4 Sistema della geotermia .....	56
2.1.5 Territorio urbanizzato .....	57
2.1.6 Rete delle infrastrutture per la mobilità .....	61
<b>2.2 Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio</b> .....	63
2.2.1 Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica .....	64
2.2.2 Interventi di trasformazione di iniziativa privata .....	67
2.2.3 Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio .....	77
<b>3. CONFORMAZIONE AL PIT-PPR</b> .....	79
<b>3.1 Coerenza con la Disciplina delle invarianti strutturali</b> .....	79
3.1.1 Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici .....	79
3.1.2 Caratteri ecosistemici del paesaggio .....	80
3.1.3 Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali .....	84
3.1.4 Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali .....	91
<b>3.2 Coerenza con la Disciplina degli ambiti di paesaggio</b> .....	92
<b>3.3 Coerenza con la Disciplina dei beni paesaggistici</b> .....	95
3.3.1 Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice .....	95
3.3.2 Aree tutelate per legge: fiumi, torrenti, corsi d'acqua .....	100
3.3.3 Aree tutelate per legge: parchi e riserve nazionali o regionali .....	101
3.3.4 Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi .....	101

## INTRODUZIONE

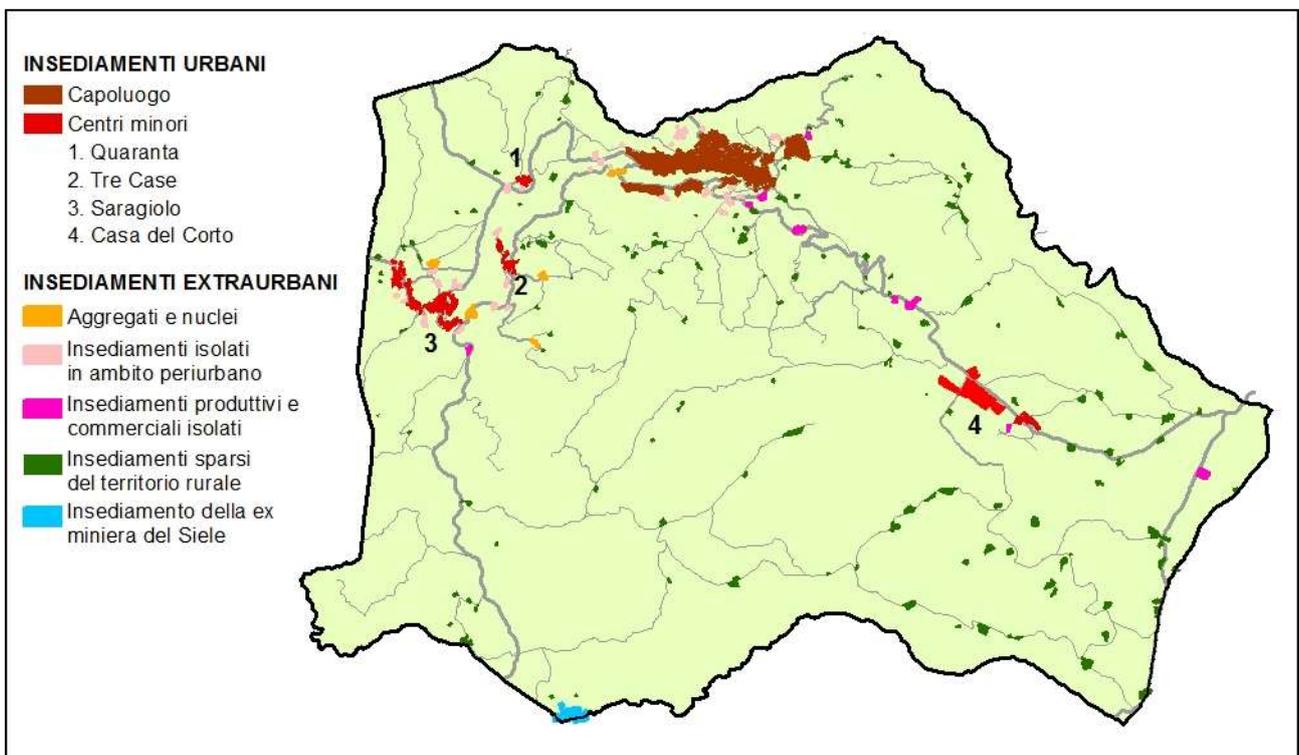
Il presente documento, redatto ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, sottoscritto il 17 maggio 2018, e tenuto conto dei contributi pervenuti<sup>1</sup> a seguito della pubblicazione sul BURT (n.50 del 15/12/2021) dell'avviso di adozione del Piano Operativo (PO) del comune di Piancastagnaio (Del. C.C. n. 73 del 30/11/2021), contiene:

1. Una sintesi delle ricognizioni effettuate in relazione al patrimonio edilizio esistente, svolte sulla base di quanto già rilevato in sede di PS;
2. Una sintesi dei contenuti del PO, finalizzata a descrivere i criteri adottati per la definizione di tali contenuti in relazione alle disposizioni statutarie del PS e, più in generale, del PIT-PPR.
3. Una sintesi delle verifiche di coerenza con la disciplina statutaria del PIT-PPR, svolte in relazione a:
  - Disciplina delle Invarianti strutturali, di cui al Capo II della Disciplina del PIT-PPR;
  - Disciplina degli Ambiti di paesaggio, di cui al Capo III della Disciplina del PIT-PPR;
  - Disciplina dei Beni paesaggistici, di cui al Capo IV della Disciplina del PIT-PPR.

## 1. RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### 1.1 Sistema insediativo

La struttura insediativa presente nel territorio comunale di Piancastagnaio è riconducibile al morfotipo n. 8, *Morfotipo insediativo dei centri a corona del cono vulcanico*, individuato dal PIT.



*Insedimenti e infrastrutture. Articolazione del sistema insediativo.*

<sup>1</sup> Una sintesi delle modalità di recepimento dei contributi trasmessi successivamente all'adozione del PO è riportata nel documento *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute*.

Il PS ha individuato e articolato le componenti del sistema insediativo nel modo seguente:

- Insedimenti urbani:
  - Capoluogo;
  - Centri minori di Quaranta, Tre Case, Saragiolo e Casa del Corto.
- Insedimenti extraurbani:
  - Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
  - Insediamenti isolati in ambito periurbano;
  - Insediamenti sparsi del territorio rurale;
  - Insediamento della ex miniera del Siele.

La lettura dell'evoluzione dell'edificato presenta caratteristiche comuni alla generalità del territorio amiatino, dove l'evoluzione della struttura insediativa risulta strettamente legata allo sfruttamento delle risorse minerarie, sviluppatosi sul finire del XIX secolo. Nel caso di Piancastagnaio, questa evoluzione appare ulteriormente condizionata da ulteriori fattori determinatisi nel tempo, quali i profondi interventi di trasformazione del territorio rurale condotti dall'Ente Maremma negli anni '50 del secolo scorso all'indomani della riforma agraria; l'avvio dello sfruttamento della risorsa geotermica con la realizzazione delle centrali; le ripercussioni conseguenti alla crisi e alla successiva interruzione delle attività minerarie, alla fine degli anni '70, con la realizzazione del polo florovivaistico e l'incentivazione alla realizzazione di attività produttivo-artigianali.

## **1.2 Insediamenti urbani**

### 1.2.1 Capoluogo

Il centro storico presenta generalmente un buono stato di conservazione e di utilizzo, se si eccettua la situazione relativa al Palazzo Bourbon Dal Monte, inagibile a causa di problemi di dissesto strutturale e oggetto di interventi di messa in sicurezza, in attesa di un progetto definitivo di restauro che consenta il recupero dell'importante monumento.

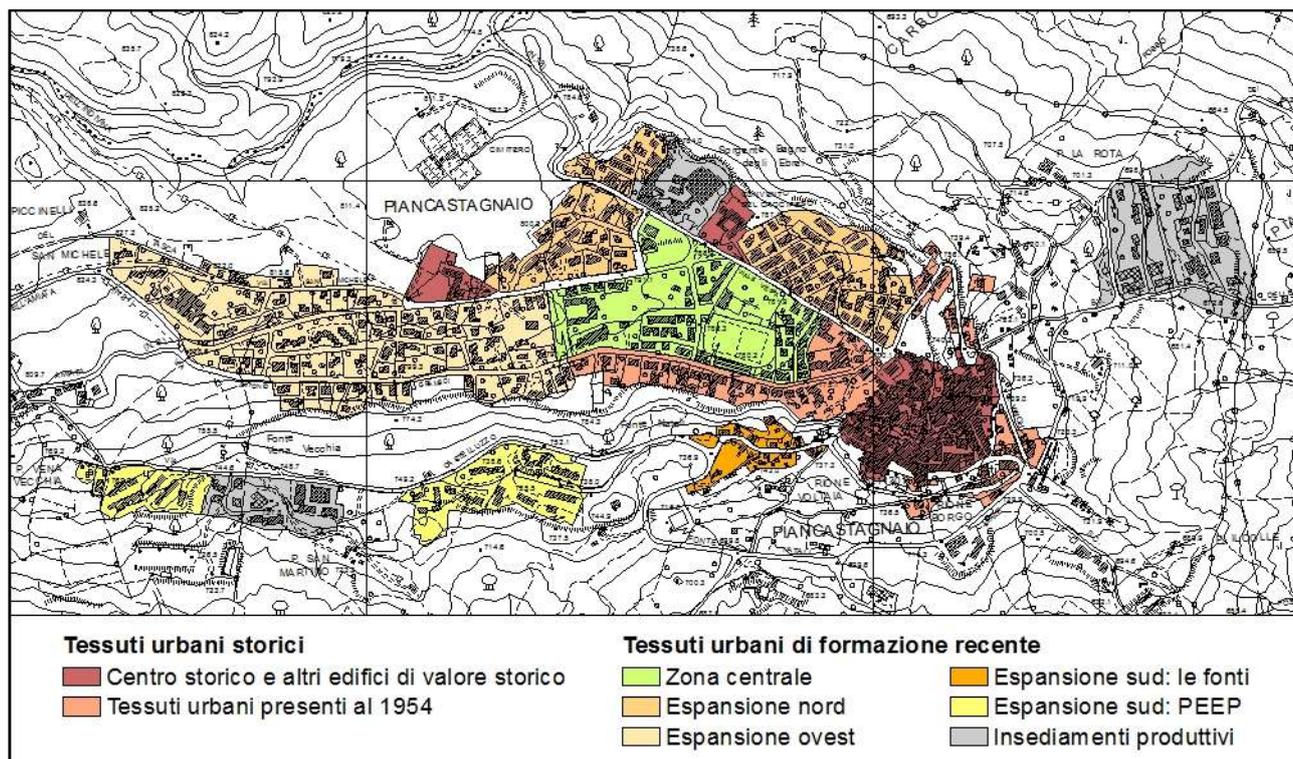
L'espansione urbana riscontrabile antecedentemente al 1954, si presenta limitata ai dintorni dell'abitato storico, lungo il viale Gramsci e, in parte, lungo l'attuale via delle Acacie, che ricollega viale Gramsci con il Convento di S. Bartolomeo. A quella data risultano realizzate anche le scuole e il campo sportivo, che costituiscono il nucleo iniziale del sistema di spazi pubblici e attrezzature di interesse generale che caratterizza la parte centrale dell'abitato.

Le espansioni urbane contemporanee, sviluppatesi quasi esclusivamente in direzione ovest in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del terreno, restituiscono, con qualche eccezione, un'immagine relativamente compatta e sostanzialmente ordinata del centro urbano, dove è riconoscibile un'ampia area centrale, caratterizzata dalla compresenza di funzioni residenziali, commerciali e direzionali e da una buona dotazione di attrezzature pubbliche (principalmente scolastiche e sportive) e di spazi di verde attrezzato, alla quale si collegano, lungo i versanti settentrionale e occidentale, le espansioni residenziali.

Presenta invece segni di un'evoluzione avvenuta per episodi isolati e discontinui la porzione dell'abitato sviluppatasi a valle dell'ampia area boscata racchiusa tra il viale Gramsci e la via Fonte Natali, che restituisce una situazione frammentata e sostanzialmente priva di criteri ordinatori e di rapporti definiti con il contesto.

Il PS, ai fini della lettura morfotipologica dell'insediamento, ha suddiviso i tessuti urbani nel modo seguente, come rappresentato nell'immagine successiva:

- Tessuti urbani storici:  
Centro storico e altri edifici di valore storico; Tessuti urbani presenti al 1954.
- Tessuti urbani di formazione recente:  
Zona centrale; Espansione nord; Espansione ovest; Espansione sud; Insediamenti produttivi.



Capoluogo. Articolazione dei tessuti urbani operata dal PS ai fini del riconoscimento dei relativi morfotipi.

Il PS<sup>2</sup> riassume in una tabella le classificazioni operate e i dati quantitativi rilevati a seguito delle analisi svolte, che si riporta di seguito integralmente:

TESSUTI URBANI STORICI	MORFOTIPI URBANI	Area m <sup>2</sup>	Rc	It m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Volume virtuale m <sup>3</sup>
Centro storico	-	58.000	58%	n.r.	n.r.
Espansione ovest	Tessuto a tipologie miste	11.300	25%	1,5	17.000
	Tessuto puntiforme lungo strada	24.200	25%	2,3	56.000
Espansione nord	Tessuto sfrangiato di margine	8.700	25%	2,2	19.300
Espansione sud		13.300	30%	2	26.000
TESSUTI URBANI RECENTI	MORFOTIPI URBANI	Area m <sup>2</sup>	Rc	It m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Volume virtuale m <sup>3</sup>
Zona centrale	Tessuto a tipologie miste	85.000	42%*	4*	135.800*
Espansione nord 1	Tessuto puntiforme	45.000	27%	2,3	99.000
Espansione nord 2		43.000	23%	1,6	66.500
Espansione ovest		145.000	15%	1	157.000
Espansione sud 1		14.000	20%	1	14.400
Espansione sud 2	Tessuto a isolati aperti di edilizia pianificata	37.000	14%	1,2	43.700
Espansione sud 3		20.500	17%	1,3	26.800
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	MORFOTIPI URBANI	Area m <sup>2</sup>	Rc	It m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Volume virtuale m <sup>3</sup>
Via I Maggio	Tessuto a proliferazione produttiva lineare	20.000	37%	2	43.800
La Rota		55.000	15%	0,9	48.650
San Martino		25.000	21%	1,5	36.000

\* Le quantità riportate sono riferite a quanto rilevato limitatamente ai lotti a destinazione prevalentemente residenziale.

<sup>2</sup> Per una descrizione della lettura dei tessuti urbani del capoluogo svolta in sede di PS si rimanda a quanto riportato nel par. 2.4.2 del Documento di Piano (pagg. 16-26).

In sede di PO si è proceduto a una ricognizione di quanto riportato dal PS, in primo luogo per quanto riguarda la trasposizione delle perimetrazioni sulla base cartografica in scala 1:2.000, di maggior dettaglio. Inoltre, si è operato un aggiornamento del perimetro del Territorio urbanizzato (TU), con l'aggiunta delle seguenti aree:

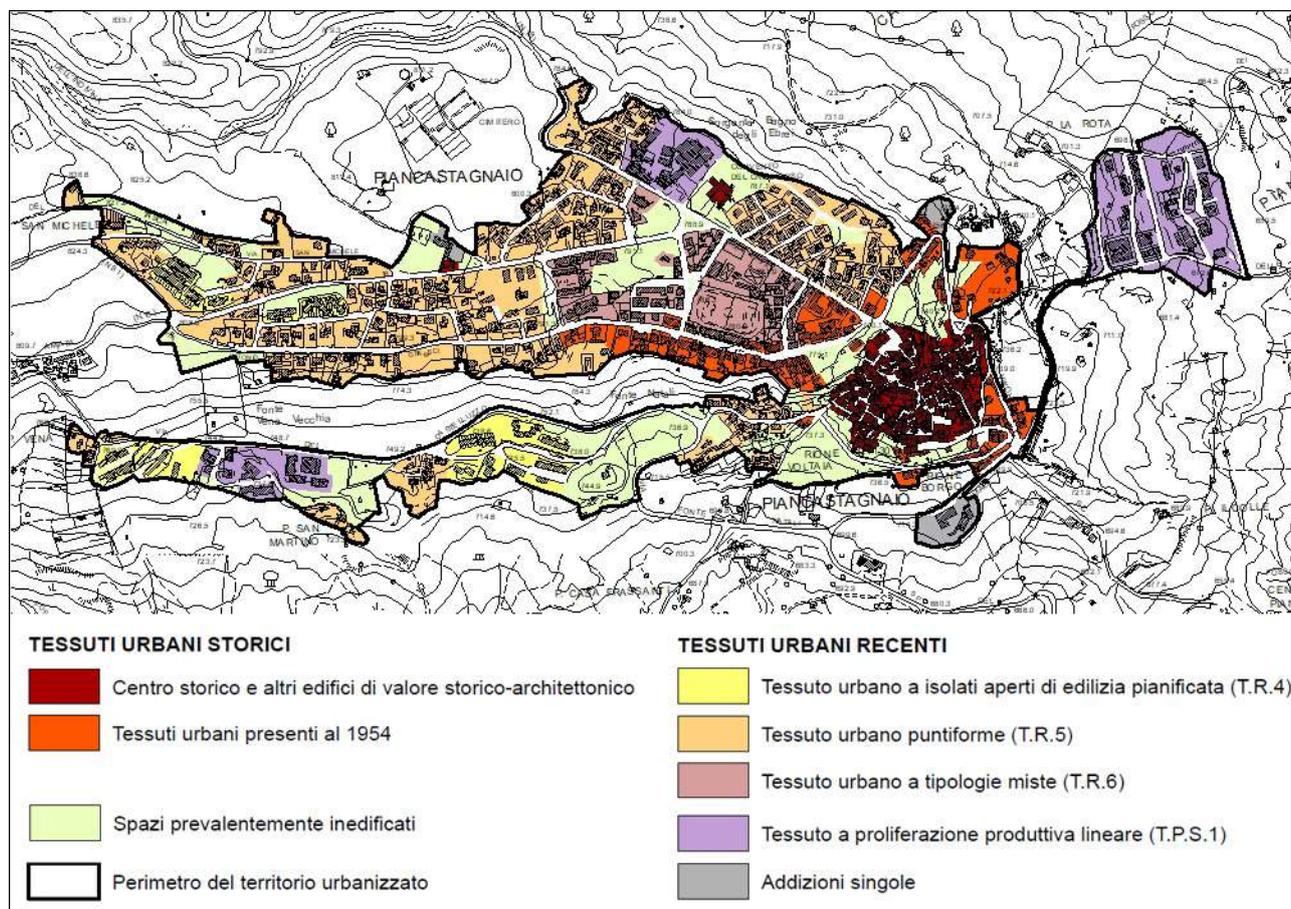
- Area destinata alla realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio, conseguente al recepimento della variante approvata ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 con Del. C.C. n. 12 del 03/03/2020 (Area CV 2);
- Area occupata dal parco urbano 'Penne sconosciute', localizzato lungo l'estremità ovest del Viale Gramsci, che presenta le caratteristiche per essere ricompreso all'interno del TU ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. 65/2014 e che, erroneamente, non era stato ricompreso nel perimetro individuato dal PS.

La ricognizione è stata quindi finalizzata a ricomporre un quadro di maggior dettaglio delle caratteristiche del patrimonio edilizio, anche in riferimento alle aree prevalentemente inedificate.

In particolare, oltre a una generale definizione di maggior dettaglio delle perimetrazioni, sono stati meglio individuati i tessuti urbani presenti al 1954 e si è ritenuto più corretto riclassificare tra i *Tessuti urbani a isolati aperti di edilizia pianificata* (T.R.4) due insediamenti localizzati nella zona di espansione ovest e precedentemente ricompresi all'interno del *Tessuto urbano puntiforme* (T.R.6).

Per quanto riguarda le aree prevalentemente inedificate presenti all'interno del TU, come meglio descritto più avanti, si è proceduto all'individuazione e caratterizzazione di tali aree sulla base degli *Ambiti inedificati in area urbanizzata* individuati dal PS in sede di definizione delle strategie di sviluppo del territorio (cfr. PS, Tav. 6 – Carta delle SUB-UTOE).

Di seguito si riporta una sintesi descrittiva dei valori e delle criticità riscontrate in relazione ai morfotipi urbani individuati, operata sulla base dei contenuti degli abachi regionali.



Capoluogo. Classificazione dei morfotipi urbani operata dal PO sulla base di quanto riportato dal PS. Scala 1:15.000.

Occorre premettere che, nel caso di un centro urbano di modeste dimensioni quale quello di Piancastagnaio, il cui sviluppo risulta fortemente condizionato dalle caratteristiche morfologiche e altimetriche del territorio, i tessuti edilizi esistenti presentano caratteristiche peculiari che non sempre trovano piena coincidenza con i contenuti indicati dal PIT –PPR, che prende a riferimento realtà urbane di dimensioni certamente maggiori. Pertanto, gli elementi evidenziati in sede di PO per ciascuno dei morfotipi urbani sono stati individuati operando una necessaria ‘interpretazione’ di quanto riportato dal PIT –PPR, nell’ottica di garantire, in ogni caso, il conseguimento della massima coerenza con tali contenuti, intendendo, in questo senso, attuare quella ‘declinazione alla scala comunale’ indicata dallo strumento regionale.

#### Tessuto urbano a isolati aperti di edilizia pianificata (T.R.4)

Sono riconducibili al morfotipo T.R.4 gli insediamenti localizzati lungo il Viale fonte Natali, a sud dell’abitato, realizzati a seguito dell’attuazione di specifici PEEP. Si tratta di insediamenti composti di stecche disposte seguendo l’altimetria del terreno, in contiguità con gli ambiti periurbani circostanti. L’insediamento localizzato più a ovest, all’estremità del centro abitato, si compone di fabbricati in linea articolati a gradoni lungo il pendio, disposti su 3 e 4 piani con piano terra adibito a box auto. L’altro insediamento (via del Castelluzzo) si compone, nella parte a monte, di tre stecche diversamente articolate, costituite da tipologie a schiera e in linea, disposte su due piani con piano seminterrato adibito a box auto; la parte a valle è costituita da edifici in linea variamente articolati lungo la viabilità, disposti su 4 piani, con piano terra adibito a box auto. La presenza di affacci diretti e di ampi spazi verdi, che presentano uno stato di manutenzione generalmente buono, unito alla presenza di vegetazione forestale a corredo di tali spazi, rendono un’immagine di sostanziale integrazione con il contesto paesaggistico e ambientale.

Il margine urbano, pur migliorabile in termini di una migliore qualificazione, non denota situazioni di criticità e si presenta poroso, mantenendo relazioni dirette con i limitrofi ambiti periurbani.

Si rileva, in generale, l’eccessiva estensione delle superfici asfaltate sia in relazione al contesto, sia in relazione alla loro effettiva necessità funzionale.

Gli elementi di maggiore criticità rilevati sono attribuibili alla sostanziale assenza di attrezzature e attività di servizio alla residenza (sono presenti unicamente due esercizi commerciali di vicinato, adibiti alla vendita di prodotti alimentari, localizzati all’estremità ovest dell’insediamento di via del Castelluzzo) e alla totale assenza di percorsi pedonali definiti di collegamento con il resto del centro urbano.

Come accennato in premessa, in sede di PO sono stati considerati ascrivibili al morfotipo T.R.4 anche alcuni insediamenti localizzati nella zona di espansione ovest dell’abitato che, per caratteristiche tipologiche e di assetto planivolumetrico, si distinguono dal circostante tessuto urbano puntiforme. Si tratta di insediamenti localizzati tra la via dei Castagni e la via Grossetana e tra la via S. Michele e la S.P. Vetta dell’Amiata, costituiti da tipologie a schiera variamente aggregate e articolate, disposte su due piani con presenza, in alcuni casi, di un piano seminterrato adibito a box auto. Anche per questi insediamenti si rileva un’ampia dotazione di spazi verdi (in questo caso privati). Il buono stato di manutenzione di tali spazi, così come dei fabbricati, unito al ruolo di mitigazione dell’impatto visivo, conferiscono agli insediamenti un’immagine di buona integrazione con il contesto paesaggistico e ambientale. Non si rilevano particolari criticità, eccettuati gli aspetti di carattere generale riportati in relazione al tessuto urbano puntiforme.

#### Tessuto urbano puntiforme (T.R.5)

Se si escludono la parte centrale dell’abitato e la zona di espansione sviluppatasi a sud lungo il Viale Fonte Natali, è ascrivibile al morfotipo T.R.5 la maggior parte dei tessuti urbani di formazione recente del capoluogo. Si tratta di espansioni urbane che denotano uno sviluppo abbastanza casuale, originato in gran parte da piani di lottizzazione, in alcuni casi non interamente completati, costituite da tipi edilizi eterogenei, con presenza di fabbricati in linea disposti su tre o quattro piani, fabbricati plurifamiliari isolati disposti su due o tre piani, edifici mono e bifamiliari isolati su due piani. Il rapporto con la viabilità è mediato dalla

presenza di spazi di verde privato sistemati a giardino, anche di dimensioni relativamente ampie. La densità edilizia risulta mediamente bassa: il 60% delle aree presenta un indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a circa  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , mentre solo il 20% presenta un If superiore a  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Questo si riflette, ovviamente, sul rapporto di copertura (Rc), dove i valori oscillano tra il 15% e il 27%.

Si rileva, nel caso del tessuto puntiforme, una sostanziale coincidenza con quanto riportato dal PIT-PPR in relazione a tale morfotipo. Anche nel caso di Piancastagnaio è rilevabile la riconoscibilità dei tessuti, la persistenza di caratteri naturali sui margini e in alcune aree intercluse, la presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto, l'alta dotazione di spazi verdi e la presenza di aree intercluse inedificate che concorrono alla definizione e alla consistenza della rete ecologica urbana. Lo stesso può dirsi per le criticità, ascrivibili alla monofunzionalità di tali tessuti e alla conseguente assenza di servizi, alla carenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale. D'altra parte, si riportano anche alcuni aspetti che differiscono con i contenuti riportati dal PIT-PPR: la tendenza alla dispersione insediativa appare sostanzialmente contenuta e non si rilevano situazioni particolari di degrado, anche in riferimento ai 'retri urbani'; il rapporto con il margine urbano, seppur privo di una precisa definizione, risulta mediato dalla presenza di spazi verdi pertinenziali, in molti casi non delimitati da recinzioni, che assicurano una buona integrazione con le aree limitrofe, in gran parte boscate.

#### Tessuto urbano a tipologie miste (T.R.6)

Per quanto riguarda la parte centrale dell'abitato, si riscontra un'oggettiva difficoltà a trovare una piena corrispondenza con i morfotipi individuati dal PIT-PPR. Se, da una parte, il tessuto presenta densità variabile e si caratterizza per la compresenza di funzioni differenziate, con tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, d'altra parte non si riscontrano altre caratteristiche ascritte al morfotipo T.R.5, quali l'urbanizzazione caotica, caratterizzata da un paesaggio urbano di bassa qualità, e la carenza di spazi pubblici. Al contrario, nel caso di Piancastagnaio, nell'area si concentrano gran parte degli spazi e attrezzature di interesse collettivo del capoluogo: area sportiva e stadio comunale, scuole, parco pubblico che, sommate alla presenza di attività commerciali e direzionali, conferiscono all'ambito un ruolo centrale per quanto riguarda la fornitura di servizi.

Si rileva, inoltre, che la classificazione di tale ambito, se rapportata alla scala ridotta del capoluogo, si presterebbe anche a altre interpretazioni: l'area occupata dalle strutture sportive potrebbe essere considerata quale *Insula specializzata* (T.P.S.3), certamente di dimensioni estremamente contenute, e i limitrofi tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale presentano caratteristiche ascrivibili al *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto* (T.R.2), seppur con uno sviluppo molto limitato e sostanzialmente privi della regolarità nella geometria degli isolati e della gerarchizzazione dei tracciati viari propria di tale tessuto.

Come detto, l'ambito presenta una buona dotazione di attrezzature e spazi pubblici, che conferiscono all'area un carattere urbano riscontrabile generalmente in centri di dimensione maggiore. I tessuti a destinazione prevalentemente abitativa, articolati intorno all'area sportiva e al parco urbano, sono costituiti da un'alternanza di tipologie, con prevalenza di edifici in linea disposti su quattro piani, che determinano un tessuto edilizio abbastanza denso, con valori medi di poco inferiori ai  $4 \text{ mc}/\text{mq}$  e un rapporto di copertura che si attesta intorno al 42%. Il rapporto con la strada presenta situazioni differenziate, con compresenza di edifici isolati con accesso mediato da spazi privati e di edifici con accesso diretto, con piano terra destinato a box auto o ad attività commerciali di vicinato. L'area risulta inoltre ben integrata con i tessuti urbani limitrofi e servita da un sistema organico e continuo di percorsi pedonali accessibili.

Le principali criticità sono riferibili principalmente all'insufficienza delle aree di sosta nelle parti contigue ai tessuti storicizzati, nell'impossibilità di ampliamento dell'area sportiva, ormai insufficiente e in parte

inadeguata a soddisfare la domanda presente nel capoluogo, nella presenza, lungo il Viale Vespa, di un fabbricato inutilizzato e mai ultimato.

#### Tessuto a proliferazione produttiva lineare (T.P.S.1)

Sono stati riferiti al morfotipo T.P.S.1 gli insediamenti a destinazione artigianale presenti nel capoluogo e nei dintorni immediati.

L'insediamento di via I Maggio, ubicato nelle vicinanze dell'ingresso nord al centro abitato, costituisce un isolato di forma pressoché quadrata, delimitata a sud dal viale Vespa, a est dall'ex Convento di S. Bartolomeo e a ovest da un isolato residenziale che conclude l'insediamento, mentre a nord si affaccia, senza un margine definito, verso l'ampia area boscata che si estende verso valle.

L'insediamento costituisce una sorta di isolato chiuso, sostanzialmente privo di relazioni con i tessuti urbani limitrofi. La parte interna presenta una situazione generale di cattivo stato di manutenzione dei fabbricati e delle aree scoperte, prevalentemente impermeabilizzate e prive di un ordinamento definito. Tali criticità sono certamente accentuate dalla contiguità con il complesso di valore storico-architettonico dell'ex Convento di San Bartolomeo, attualmente adibito ad attività ricettiva extra-alberghiera. La definitiva cessazione delle attività del mobilificio, le cui strutture occupano gran parte dell'insediamento, ha certamente accentuato tali criticità, evidenziando ulteriormente la necessità di interventi di riqualificazione dell'intero comparto. Tale attività risulta in parte già avviata, attraverso il recente recupero e riconversione di parte dei fabbricati per la realizzazione di una media struttura di vendita, con trasferimento e ampliamento del supermercato precedentemente localizzato in via degli Aceri.

L'insediamento di San Martino, localizzato lungo la via del Castelluzzo nella parte sud dell'abitato di Piancastagnaio, presenta un disegno insediativo eterogeneo, dove è possibile distinguere due parti distinte: la prima, realizzata alla quota della strada pubblica, occupa il settore est dell'insediamento e presenta un disegno compatto e sostanzialmente indifferente al contesto, che si caratterizza per la totale impermeabilizzazione degli spazi scoperti, privi di aree verdi; la seconda, che presenta un disegno più articolato e organico, con presenza di aree verdi e di alberature, è realizzata a una quota inferiore e appare maggiormente integrata e in uno stato generale di manutenzione migliore rispetto alla prima. L'insediamento risulta interamente urbanizzato, con un rapporto di copertura comunque basso, pari a circa il 26%.

L'insediamento della Rota, localizzato in direzione nordest a breve distanza dall'abitato di Piancastagnaio, deriva da un intervento PIP non interamente completato. L'ambito, che occupa una superficie pari a mq 55.000 circa, risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo a pettine disposto a gradoni in relazione al pendio. Attualmente risulta realizzata una volumetria pari a mc 48.500 circa, ai quali corrispondono oltre 8.000 metri quadrati di superficie coperta, dei quali il 90% risulta occupato da attività artigianali, mentre il rimanente 10% da attività commerciali. Sono presenti alcuni lotti ancora da assegnare, di proprietà pubblica, per una superficie fondiaria pari a circa mq 8.000, che costituiscono il 20% del totale previsto dal PIP. Lo stato di manutenzione dei manufatti edilizi si presenta relativamente buono, mentre si rileva una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti in termini di integrazione con il contesto paesistico e ambientale. Lungo i margini dell'area sono presenti aree sistemate a parcheggio e spazi adibiti a deposito a cielo aperto di materiali per l'edilizia. L'area è servita dalla rete di teleriscaldamento.

#### Addizioni singole

Sono stati classificati quali addizioni singole i seguenti ambiti: la nuova centrale di servizio alla rete di teleriscaldamento; le addizioni apportate al Santuario della Madonna di San Pietro; l'insediamento commerciale localizzato in posizione isolata a sud del capoluogo. Fatta eccezione per la nuova centrale, si registra in generale un cattivo stato di manutenzione dei fabbricati e degli spazi scoperti, con conseguente senso di obsolescenza la cui criticità è certamente aggravata, in un caso, dalla contiguità con il Santuario e, dall'altro, dall'elevato valore di panoramicità e dalle interrelazioni visive che si hanno dall'area commerciale.

### 1.2.2 Centri minori

La lettura dell'evoluzione dei centri minori, fatta eccezione per l'insediamento di Casa del Corto, presenta caratteristiche comuni, strettamente legate allo sfruttamento delle risorse minerarie. Si tratta di insediamenti privi di un impianto di matrice storica, sviluppatisi prevalentemente a partire dalla fine del XIX secolo quali espansioni di un insediamento agricolo preesistente o, in alcuni casi, realizzati *ex novo*, risultando alla data del 1954 sostanzialmente definiti nella loro dimensione attuale.

Per quanto riguarda l'identificazione di specifici morfotipi, a fronte delle caratteristiche e delle dimensioni ridotte degli insediamenti, sostanzialmente privi di un tessuto urbano strutturato, in sede di PS si è ritenuto di adottare la dizione generica di *Tessuti edilizi dei centri minori*, non riscontrandosi specifiche affinità con i morfotipi urbani definiti dal PIT-PPR.

#### Quaranta

Il piccolo centro abitato di Quaranta è localizzato lungo la S.P. 81, a una quota superiore ai 950 metri slm, in posizione intermedia tra il capoluogo e Saragiolo.

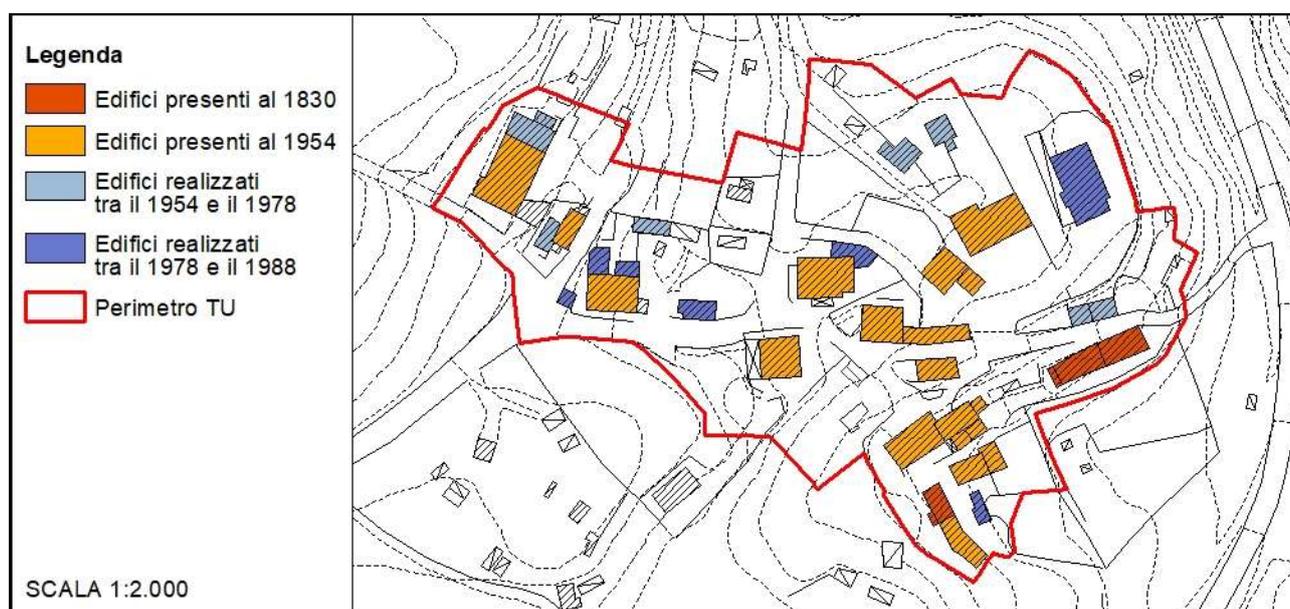
L'abitato, sviluppatosi secondo uno schema radiale in direzione ovest rispetto al preesistente Podere *Quaranta di sotto*, riportato nel Catasto leopoldino insieme a un altro fabbricato localizzato più a sud, alla data del 1954 risulta già sostanzialmente definito nella sua attuale consistenza.

L'edificato, costituito da fabbricati residenziali isolati disposti su due piani che determinano un tessuto relativamente compatto (Si rilevano un rapporto di copertura intorno al 19% e una densità di poco superiore a 1 mc/mq), presenta una qualità generalmente modesta, di valore architettonico sostanzialmente nullo.

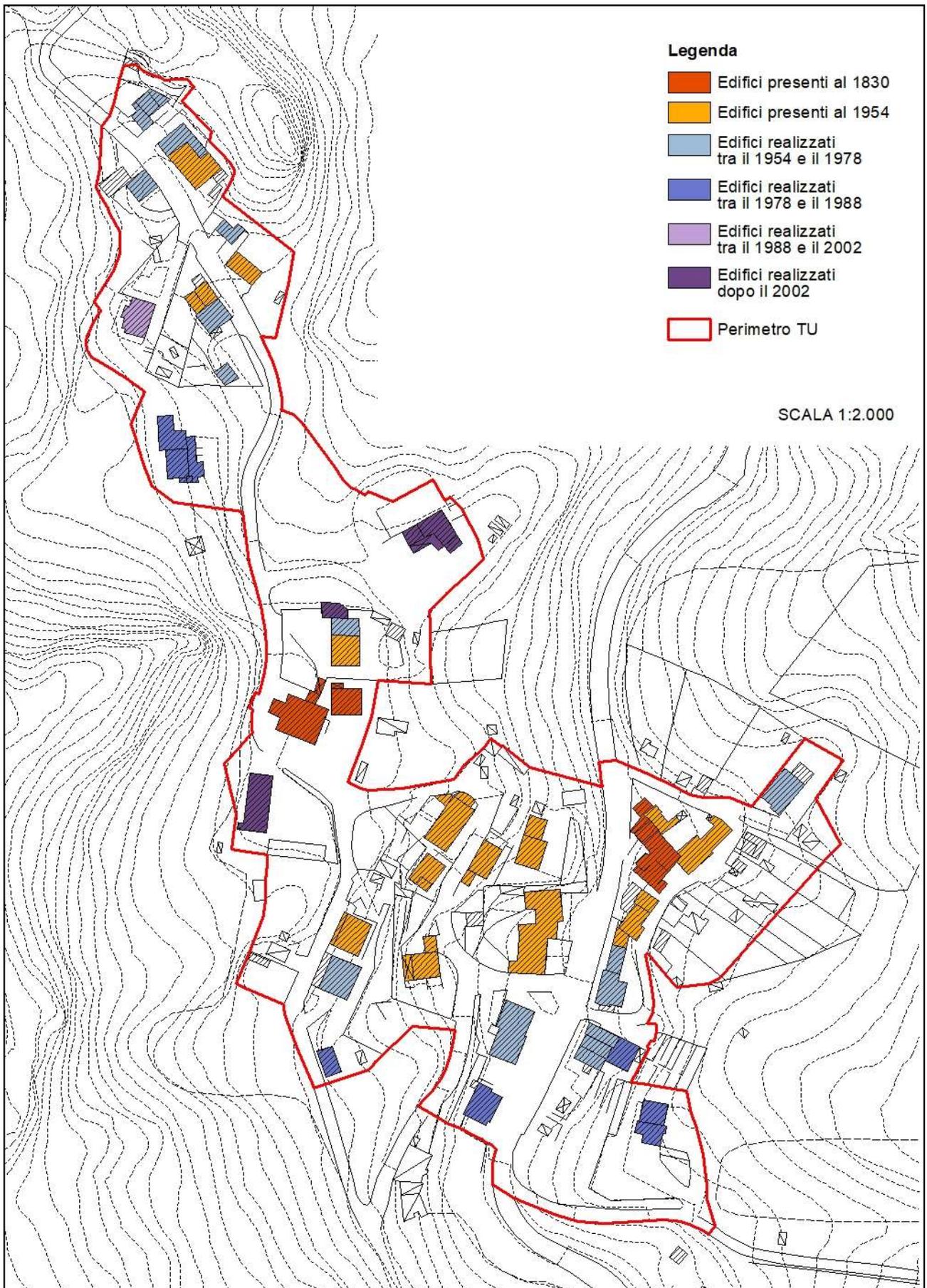
Gli edifici di matrice storica risultano profondamente alterati e non più riconoscibili se non nella loro consistenza planivolumetrica.

Se si eccettuano alcuni casi isolati di scarsa manutenzione dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi scoperti, localizzati nella parte centrale dell'insediamento, si registra in generale un buono stato di conservazione dei manufatti edilizi e della viabilità, con presenza di ampi spazi sistemati a giardino che rendono un'immagine generale di buona integrazione con i castagneti circostanti, che caratterizzano il contesto.

Si rileva l'assenza di spazi pubblici di relazione definiti e la presenza di spazi scoperti residuali, non ricompresi all'interno delle pertinenze private recintate, che presentano caratteri di marginalità.



Quaranta. Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato.



Tre Case. Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato.

### Tre Case

Il centro di Tre Case si è sviluppato conseguentemente allo sfruttamento delle risorse minerarie, a seguito della realizzazione della nuova viabilità di collegamento con il Saragiolo (l'attuale S.P. 25, che ha conservato il suo tracciato originario).

L'abitato presenta una struttura organizzata a gradoni lungo il pendio, che ricongiunge il preesistente Podere dei Picchia, riportato nel Catasto leopoldino, con la Chiesa del Crocifisso, con relativo podere annesso, localizzata lungo il vecchio tracciato storico. Tale assetto, risulta in parte alterato da successivi interventi di nuova costruzione, che hanno determinato un'espansione sul versante sud del nucleo originario e, lungo il tracciato viario storico, il congiungimento a nord con il piccolo insediamento di Buca di Rocco, originariamente isolato.

Il nucleo originario si compone di tipi edilizi in linea, disposti su due o tre piani, con un rapporto di copertura intorno al 25% e una densità che varia da un valore di poco superiore a 2 mc/mq per l'edificato lungo la strada provinciale a circa 1,45 mc/mq nella parte più interna.

I fabbricati rurali di origine storica risultano profondamente alterati e non più riconoscibili. Costituisce eccezione il fabbricato principale dell'ex Podere Buca di Rocco che, nonostante le alterazioni subite, ha mantenuto parte dei caratteri originari.

L'edificato sorto lungo la strada provinciale si presenta abbastanza compatto, con accesso diretto ovvero mediato da spazi privati, di ridotte dimensioni, prevalentemente pavimentati, mentre nella parte più interna dell'abitato gli accessi sono mediati da spazi privati più ampi, recintati e in parte pavimentati, prevalentemente sistemati a giardino o orto amatoriale.

Il patrimonio edilizio abitativo, privo di elementi caratterizzanti, presenta uno stato generale di manutenzione classificabile come sufficiente. Si registra la presenza di elementi incongrui, in particolare manufatti precari, e l'inadeguatezza dell'aspetto esteriore e degli spazi esterni relativi al complesso del Crocifisso rispetto al valore storico-documentale dei manufatti e alle potenzialità dell'area in termini di caratterizzazione e valorizzazione del nucleo abitato.

Si registrano condizioni peggiori sul versante di valle dell'edificato sorto lungo la S.P. 25, dove alcuni casi di cattivo stato dei fronti e la consistente e disordinata presenza di manufatti secondari, spesso precari, rendono un'immagine incongrua rispetto all'elevato valore di panoramicità e alle interrelazioni visive che si hanno dall'area.

La porzione dell'abitato che si sviluppa a monte della Chiesa del Crocifisso si compone di tipi edilizi eterogenei isolati sul lotto di pertinenza, che determinano un'edificazione frammentata sorta lungo strada in assenza di principi riconoscibili. La presenza di ampi spazi privati sistemati a giardino o prato alberato e la sostanziale assenza di elementi incongrui determinano un buon livello di integrazione dell'insediamento in relazione al contesto, caratterizzato da forte naturalità.

L'abitato risulta interamente destinato alla funzione abitativa, fatta eccezione per la presenza di un esercizio commerciale di vicinato ubicato lungo la S.P. 25.

Recentemente sono stati realizzati dall'Amministrazione comunale interventi di riqualificazione del piccolo giardino pubblico localizzato nei pressi della chiesa del Crocifisso, con realizzazione di un edificio polifunzionale destinato allo svolgimento di attività ricreative e socio-culturali.

### Saragiolo

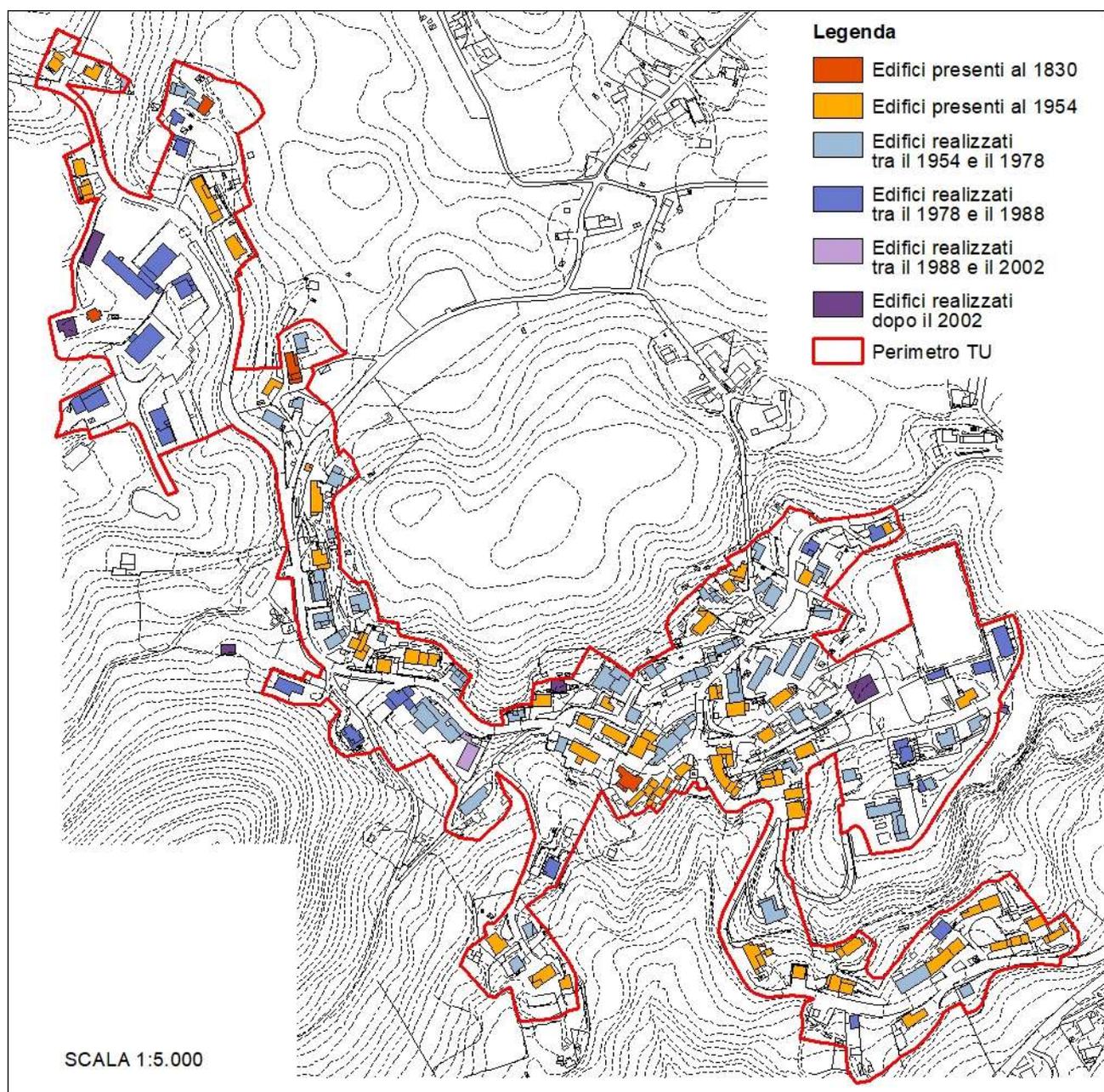
Il centro di Saragiolo presenta caratteri evolutivi sostanzialmente analoghi a quelli di Tre Case, con esiti certamente più consistenti, vista la maggior vicinanza con le aree di sfruttamento minerario.

L'abitato si sviluppa a partire dalla fine del XIX sia lungo il tracciato storico della vecchia via del Saragiolo, a partire dall'omonimo podere preesistente, sia più a valle, in prossimità dell'innesto della nuova viabilità (l'attuale S.P. 25) con il tracciato storico.

L'espansione raggiunge il suo apice tra gli anni 50 e 70 del secolo scorso, che vedono l'intensificarsi delle costruzioni lungo strada e nella parte centrale dell'abitato, che presenta uno sviluppo casuale e sostanzialmente privo di un ordinamento definito.

Esauritasi la spinta espansiva, l'abitato è stato oggetto di interventi puntuali, finalizzati a rivitalizzare il centro urbano a seguito della forte crisi determinata dalla cessazione dell'attività mineraria, che ne hanno di fatto modificato l'assetto: la realizzazione dell'insediamento artigianale all'estremità nord dell'abitato; la realizzazione, in contiguità con l'ex Hotel Miramonti, di un fabbricato certamente 'fuori scala' e indifferente al contesto, oggi inutilizzato, che avrebbe dovuto ospitare funzioni ricettive e direzionali; l'espansione realizzata a est dell'abitato principale, costituita da residenze, attrezzature sportive, parcheggi e spazi di verde pubblico, con l'intenzione di conferire un aspetto maggiormente 'urbano' all'abitato.

Recentemente, l'area sportiva è stata integrata con la realizzazione di un fabbricato polifunzionale destinato ad attività di interesse collettivo.



Saragiolo. Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato.

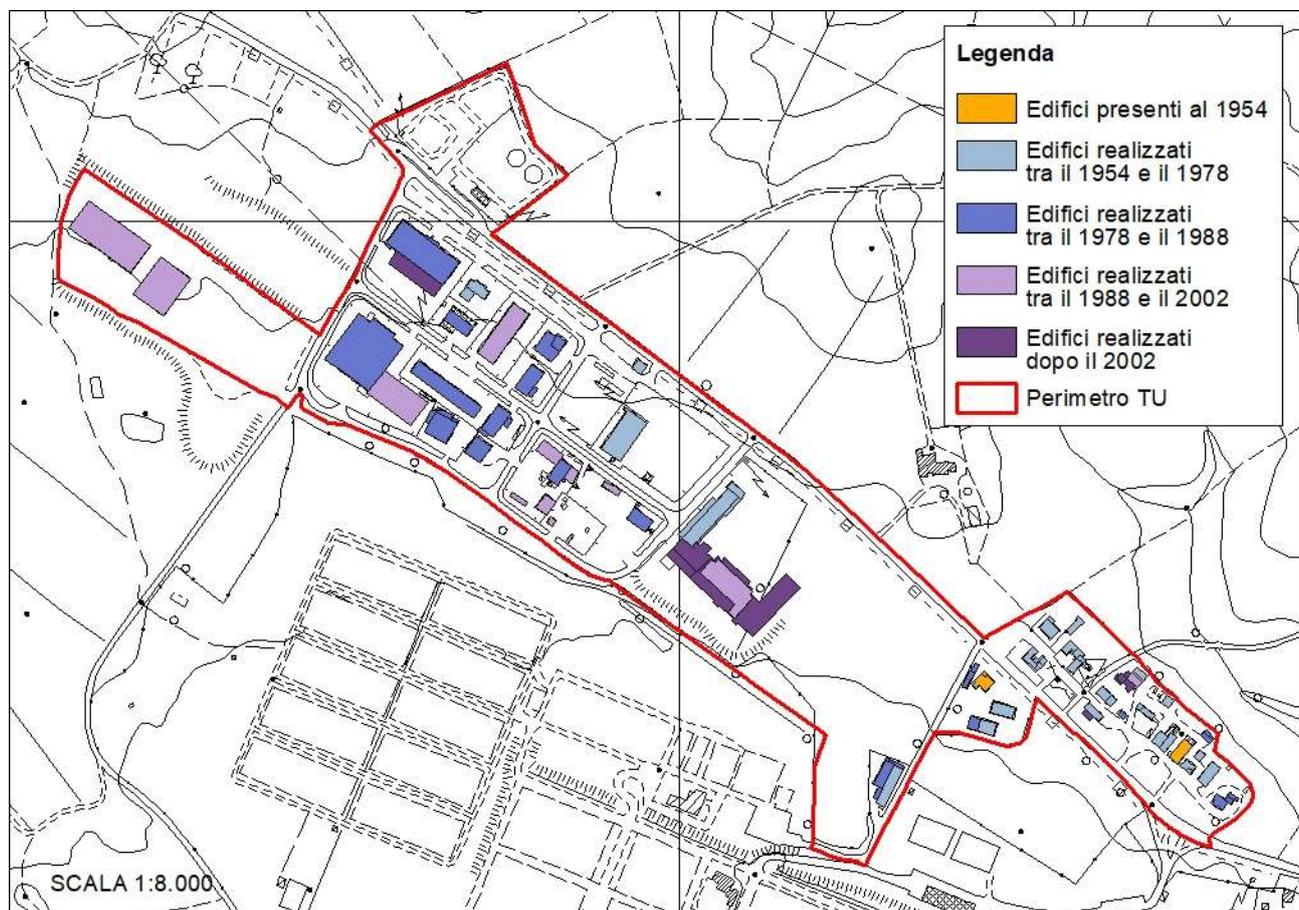
### Casa del Corto

Il centro di Casa del Corto si compone di due insediamenti chiaramente distinti: Il piccolo insediamento abitato, localizzato lungo il versante a monte della strada provinciale, nato il contributo dell'Ente Maremma contestualmente al vasto programma di interventi avviato a seguito della riforma agraria degli anni Cinquanta del secolo scorso, e l'insediamento produttivo localizzato a valle della S.P. 18.

L'assetto attuale, diversamente dagli altri centri abitati minori, sviluppatosi parallelamente all'intensificarsi delle attività minerarie, trova origine dalle conseguenze indotte dalla cessazione di tali attività, alla fine degli anni 70 del secolo scorso. L'insediamento, infatti, fu oggetto di finanziamenti finalizzati alla realizzazione delle strutture per l'attività ortoflorovivaistica e dell'insediamento produttivo.

Il piccolo insediamento abitato presenta una struttura a pettine organizzata in piccoli isolati solo parzialmente definiti, riconducibile, anche se a scala molto ridotta, al morfotipo T.R.8. *Tessuto lineare* individuato dal PIT-PPR. La porzione nordovest del piccolo centro si compone di edifici specialistici destinati a servizi, che comprendono attrezzature religiose e attività commerciali, articolati intorno a un piccolo spazio di verde attrezzato, che risultano utilizzati solo parzialmente. Il totale delle volumetrie, compresa la Chiesa parrocchiale, ammonta a circa mc 8.000, per una superficie coperta pari a mq 1.450. Lo stato di manutenzione dei manufatti e degli spazi esterni si presenta sostanzialmente buono. Il resto dei fabbricati si compone di un'edilizia eterogenea, costituita da residenze, magazzini e altri edifici di servizio all'attività agricola, un capannone a destinazione artigianale ai quali si aggiungono tettoie e altri manufatti precari. Si registrano livelli di scarsa manutenzione in relazione ai fabbricati a destinazione agricola.

La presenza di un'ampia fascia ineditata lungo la viabilità principale, sistemata a prato, orto e oliveto, contribuisce a determinare un generale buon livello di integrazione dell'insediamento con il contesto paesaggistico.



Casa del Corto. Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato.

Facendo riferimento ai contenuti degli abachi regionali riferiti al morfotipo T.R.8, si rileva la presenza di alcune criticità rilevate dallo strumento regionale, quali la scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e l'incompletezza e frammentarietà del tessuto.

L'insediamento produttivo si estende a valle della S.P. 18 per una superficie di oltre undici ettari e presenta un disegno insediativo relativamente ordinato e sostanzialmente compatto, derivante dall'attuazione di un PIP, presentando le caratteristiche del morfotipo T.P.S.1. *Tessuto a proliferazione produttiva lineare.*

La situazione attuale dell'insediamento si presenta eterogenea, in quanto i lotti presentano differenti stati di saturazione, con rapporto di copertura variabile fra il 10% e il 40% e presenza di lotti ineditati interclusi. Tale eterogeneità è rilevabile anche in relazione alle attività insediate, ove si riscontra la compresenza di attività strategiche di livello sovracomunale, legate al settore della pelletteria, di attività di servizio di livello locale, e di attività marginali con presenza di manufatti non utilizzati. Tra le attività insediate, circa il 75% è costituito da attività artigianali, mentre il rimanente 25% comprende attività commerciali e depositi. Sono inoltre presenti attività di servizio legate alla logistica.

Lo stato dei manufatti edilizi presenta, con alcune eccezioni, una situazione generale di scarsa manutenzione, che conferisce all'insediamento un senso di obsolescenza e di sostanziale indifferenza rispetto al contesto; non si rilevano, tuttavia, casi particolari di degrado.

Gli spazi scoperti risultano prevalentemente impermeabilizzati. La presenza di un'ampia fascia ineditata di rispetto dalla viabilità principale e di spazi verdi disposti lungo la viabilità di servizio, in gran parte caratterizzati dalla presenza dell'olivo, costituiscono opportunità per il conseguimento di una maggiore integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

L'area risulta servita dal sistema di teleriscaldamento.



*Casa del Corto. Insediamento produttivo-artigianale. Scala 1:5.000.*

Ortofoto 20 cm copyright 2019 Consorzio TeA - TUTTI I DIRITTI RISERVATI

### 1.3 Insediamenti del territorio rurale

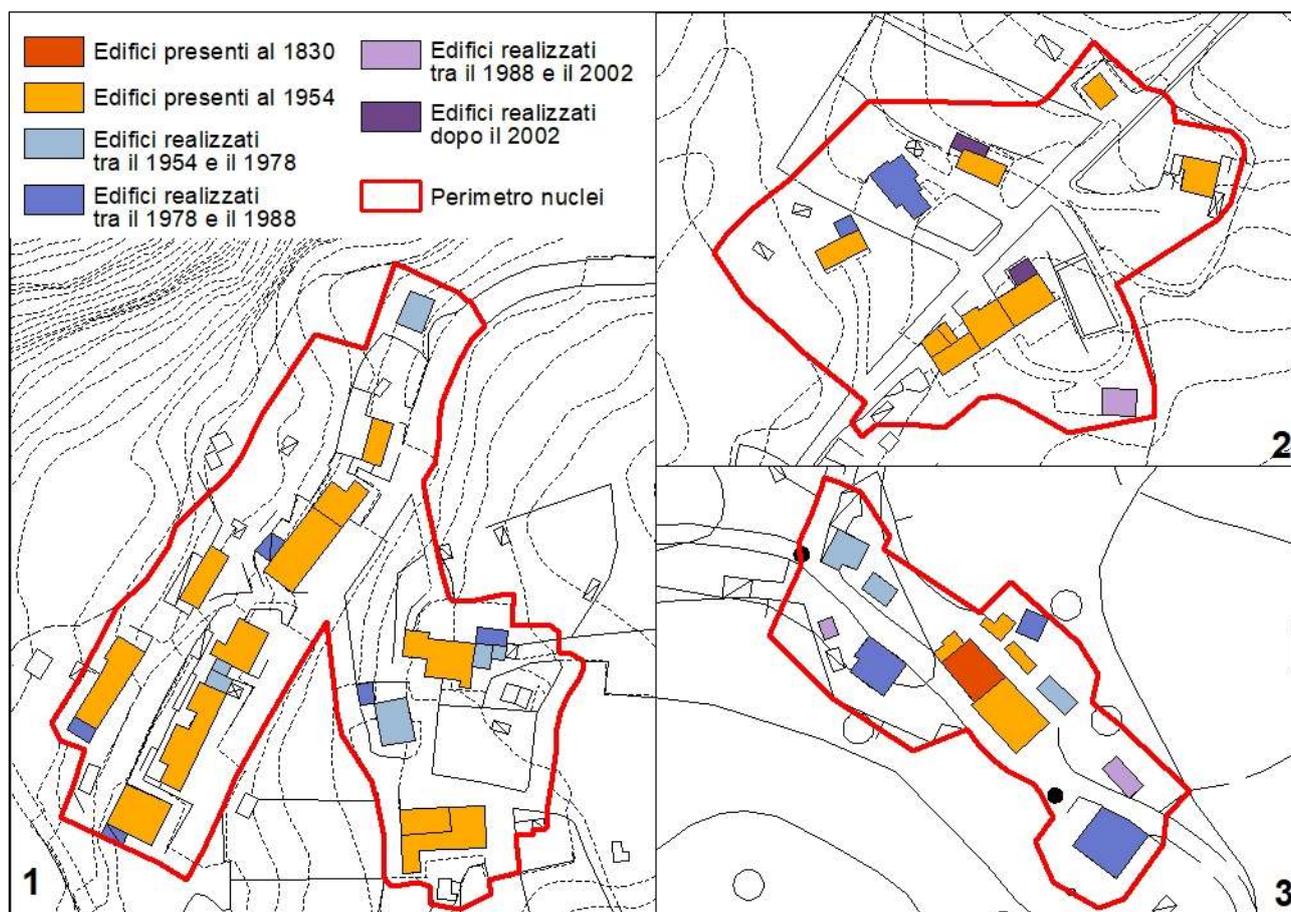
#### 1.3.1 Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale

Il PO recepisce i nuclei rurali individuati dal PS: Pietralunga, La Valletta e Capannacce, localizzati nelle vicinanze del centro abitato di Saragiolo; l'insediamento di Casetta, nei pressi dell'abitato di Tre Case; l'insediamento localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, in corrispondenza dell'innesto della via del Castelluzzo con la S.P. n.18.

Si tratta di insediamenti destinati per la quasi totalità alla residenza, quando non direttamente realizzati a tal fine. In particolare, gli insediamenti di Pietralunga, Capannacce e Casetta risultano costituiti a partire dalla preesistenza di un insediamento agricolo, mentre La Valletta e l'insediamento nei pressi del capoluogo risultano realizzati ex novo.

L'insediamento di Pietralunga, che al 1954 appare già sostanzialmente sviluppato nelle sue dimensioni attuali, è localizzato in posizione panoramica nei pressi dell'ingresso sud di Saragiolo, all'altezza del bivio per Castell'Azzara. L'abitato, costituito da architetture di valore modesto, generalmente in buono stato di manutenzione, si presenta in forma di aggregato lineare lungo strada, sviluppatosi principalmente sul versante occidentale della S.P. n.18. Nonostante la vicinanza con Saragiolo, l'insediamento ha conservato una struttura autonoma separata dall'abitato principale.

L'insediamento di La Valletta, localizzato a nord dell'abitato di Saragiolo, lungo il vecchio percorso che portava a Quaranta, si presenta come aggregato in forma aperta caratterizzato da un buono stato di manutenzione dei manufatti e degli spazi aperti e una buona integrazione con il contesto paesistico e ambientale, caratterizzato dalla presenza prevalente di castagneti da frutto.



Nuclei rurali: Pietralunga (1), La Valletta (2), Capannacce. Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato. Scala 1:2.000.

L'insediamento di Capannacce, localizzato a est dell'abitato di Saragiolo, in posizione isolata e circondato da un'ampia area boscata, conserva un carattere prevalentemente rurale.

Gli edifici, tra i quali è ancora in parte riconoscibile, nonostante le consistenti modifiche e le superfetazioni, l'impianto originario del preesistente Podere di Rocco riportato nel Catasto Leopoldino, presentano uno stato di manutenzione complessivamente sufficiente. Gli spazi scoperti, sistemati a giardino e privi di recinzioni, contribuiscono a determinare una buona integrazione con il contesto paesistico.

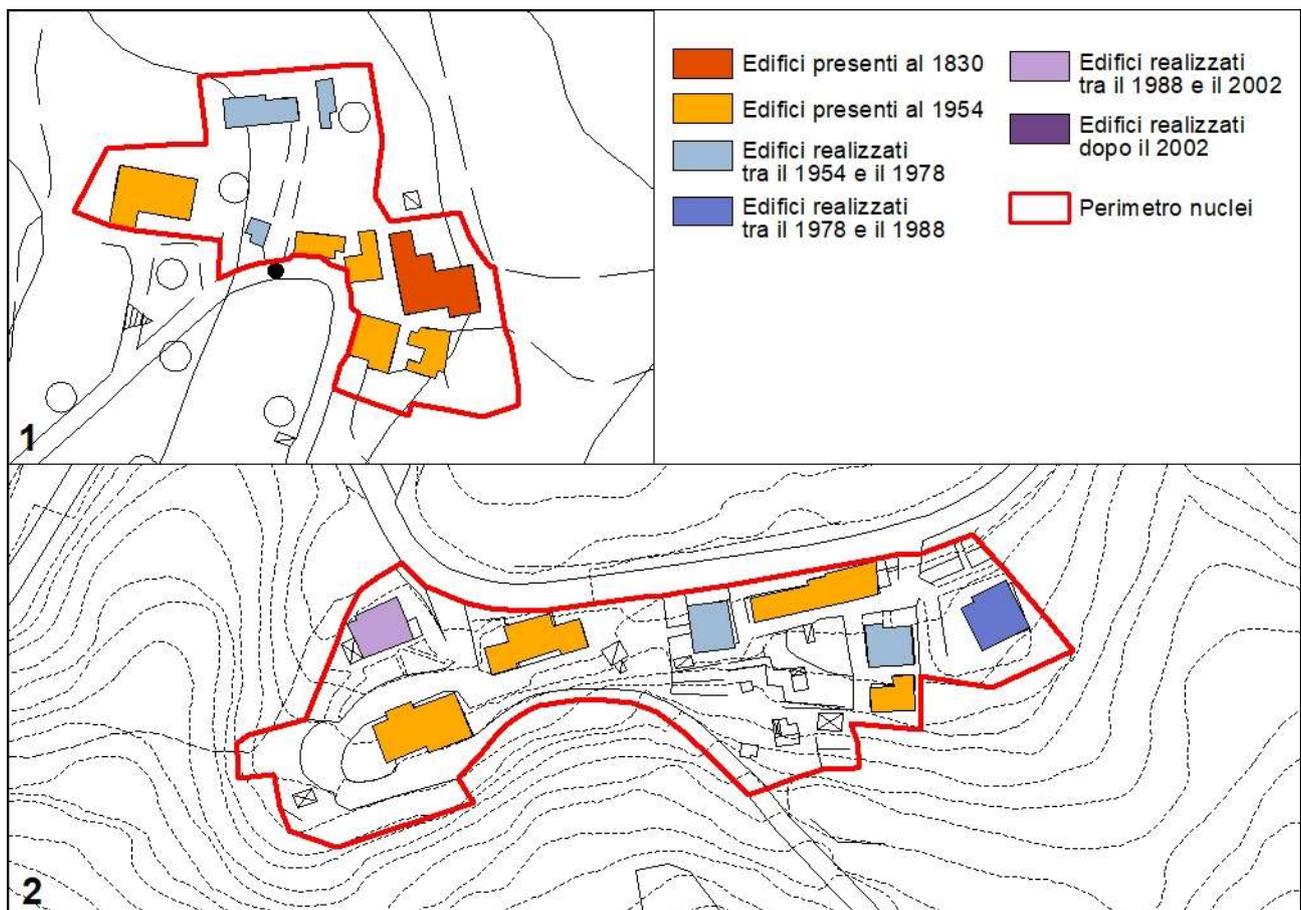
L'insediamento di Casetta, sviluppatosi a partire dal Podere omonimo, oggi profondamente alterato e non più riconoscibile, è localizzato in posizione panoramica a est dell'abitato di Tre Case e conserva un carattere prevalentemente rurale.

Si registra uno stato di manutenzione dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti sostanzialmente analogo rispetto a quanto rilevato per l'insediamento di Capannacce.

L'insediamento localizzato all'estremità ovest del Capoluogo presenta uno sviluppo realizzato a partire da un edificio più datato disposto lungo la strada provinciale, al quale si sono via via accostati edifici isolati con caratteri architettonici eterogenei e di scarso valore. Eterogenea appare anche la situazione relativa allo stato di manutenzione dei manufatti, con presenza di elementi indifferenti o incongrui, quali intonaci cementizi privi di tinteggiatura, infissi metallici, manufatti precari.

L'insediamento risulta completamente isolato e separato dal territorio urbanizzato del capoluogo da un'area completamente boscata.

La presenza di spazi scoperti sistemati a orto o giardino, con consistente presenza di vegetazione arborea, contribuiscono a determinare una buona integrazione con il contesto paesistico



Nuclei rurali: Casetta (1), insediamento localizzato all'estremità ovest del Capoluogo (2). Sintesi diacronica dell'evoluzione dell'edificato. Scala 1:2.000.

### 1.3.2 Insediamenti isolati in ambito periurbano

Il PO ha recepito dal PS gli insediamenti isolati localizzati all'interno degli ambiti periurbani dei centri abitati presenti nel territorio comunale.

Si tratta di 34 insediamenti, di cui 17 localizzati nei pressi del Capoluogo, 13 nei pressi di Saragiolo, 2 nei pressi di Quaranta, 1 nei pressi di Tre Case e 1 nei pressi di Casa del corto.

Per quanto riguarda gli insediamenti presenti nei pressi del Capoluogo, i 4 insediamenti presenti a ovest dell'abitato presentano caratteristiche analoghe: posizione lungo strada mediata dalla presenza di spazi scoperti relativamente ampi, recintati e sistemati a giardino; tipologie edilizie a singoli blocchi disposti su due piani, destinati a residenza, con caratteri architettonici eterogenei e valore sostanzialmente nullo; contesto paesistico dominato dalla presenza del bosco.

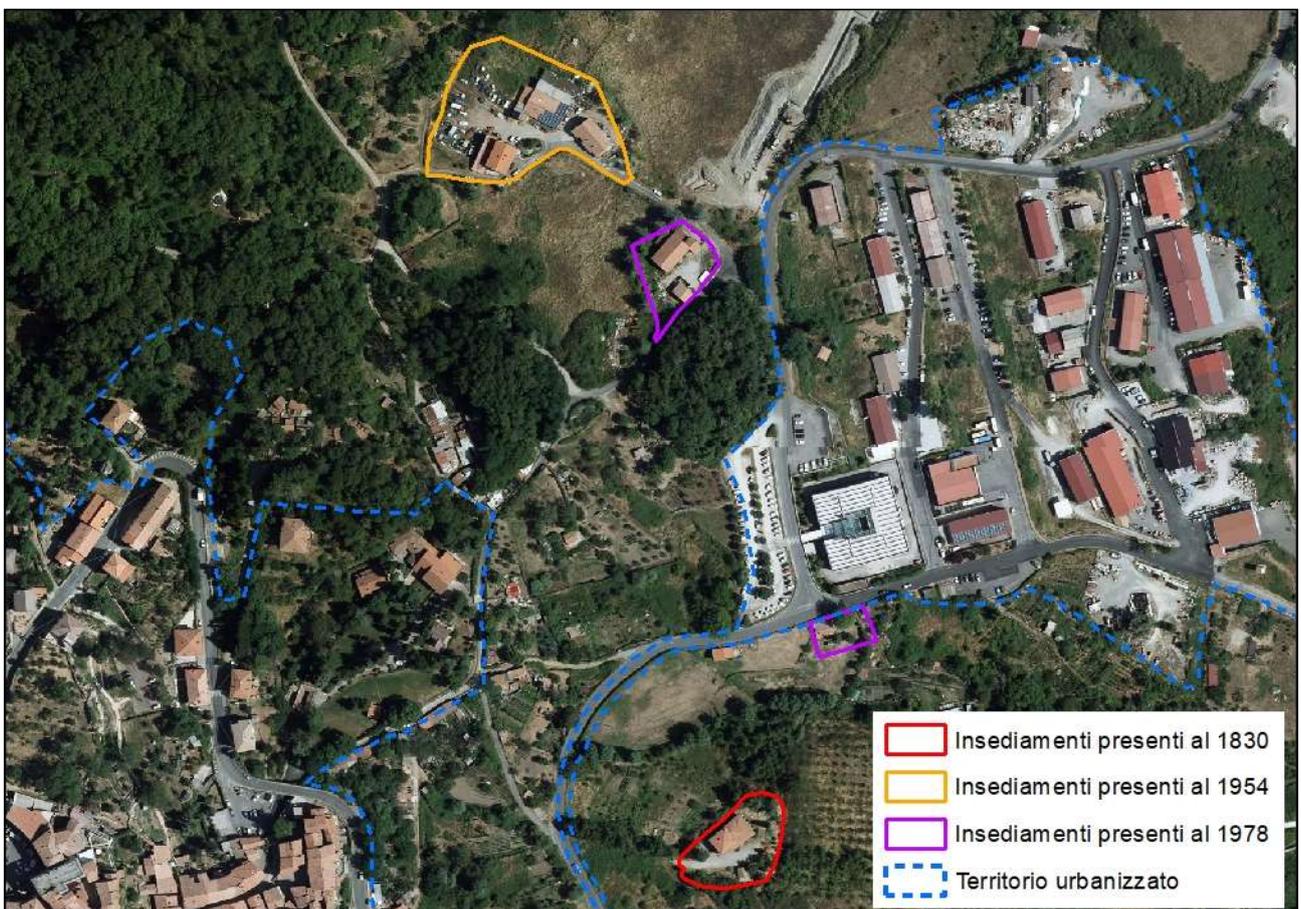
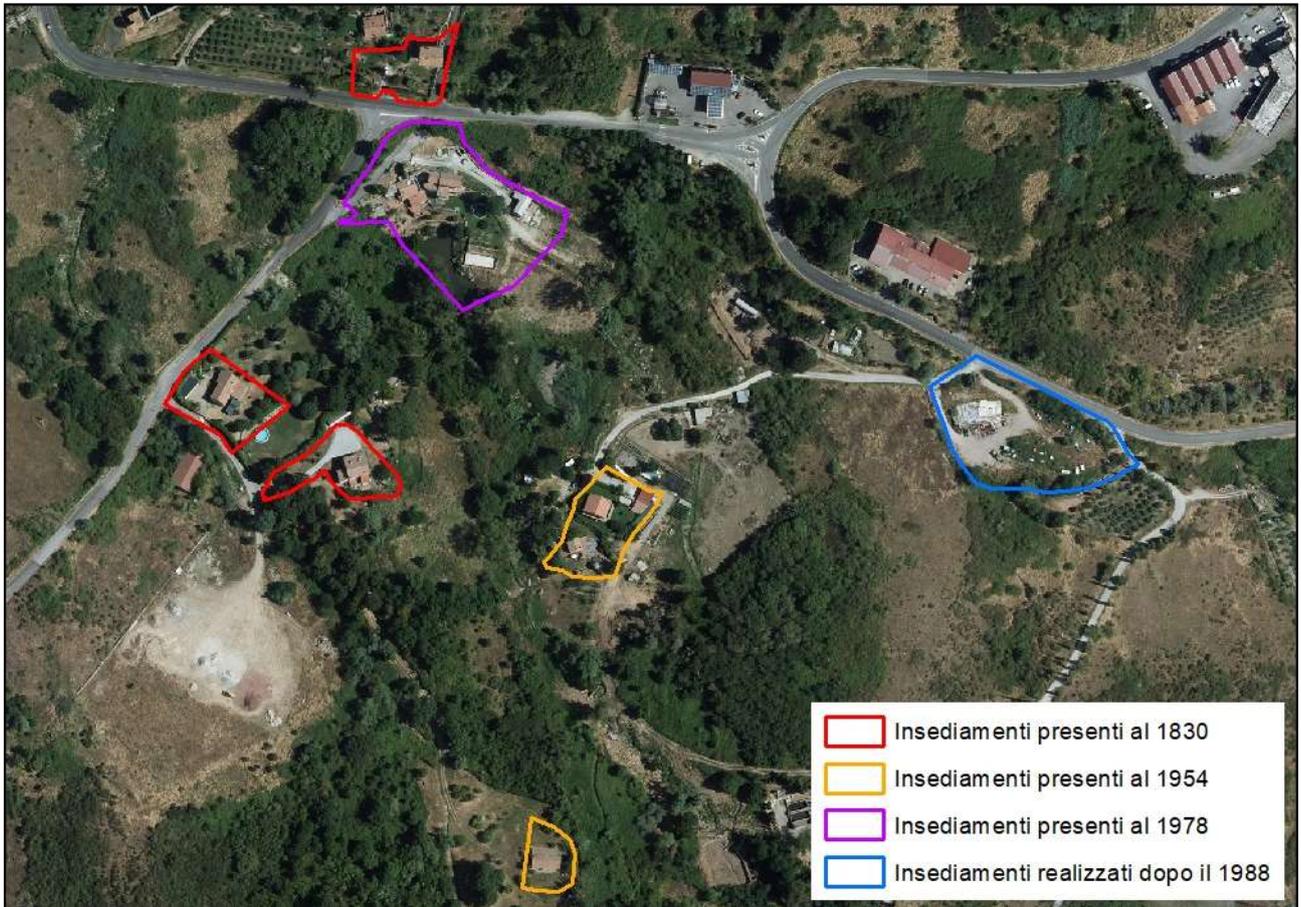
Il fabbricato localizzato più a nord e quello localizzato a est risultano originati dal recupero di preesistenti edifici rurali presenti al 1954, mentre gli altri due edifici risultano realizzati ex novo successivamente a quella data e espressamente destinati a residenza non agricola.

A sud del Capoluogo sono presenti 7 insediamenti isolati, dei quali 3 risultano di impianto storico, sebbene sostanzialmente alterati rispetto ai caratteri originari.

Gli insediamenti risultano a destinazione residenziale, composti da singoli fabbricati di tipologia eterogenea e valore sostanzialmente nullo, con spazi scoperti recintati e sistemati a giardino. Costituiscono eccezione l'insediamento localizzato a valle di via Giardini del Marchese, che comprende anche un'attività di ristorazione e manufatti di supporto all'attività di pesca sportiva, praticata nel laghetto adiacente, e l'insediamento presente lungo la S.P. 18, destinato a magazzini, per il quale si rileva uno stato generale di cattiva manutenzione dei manufatti e degli spazi scoperti che necessita di interventi di riqualificazione paesistica e ambientale.



*Insediamenti periurbani localizzati a ovest del Capoluogo. Scala 1:2.000.*

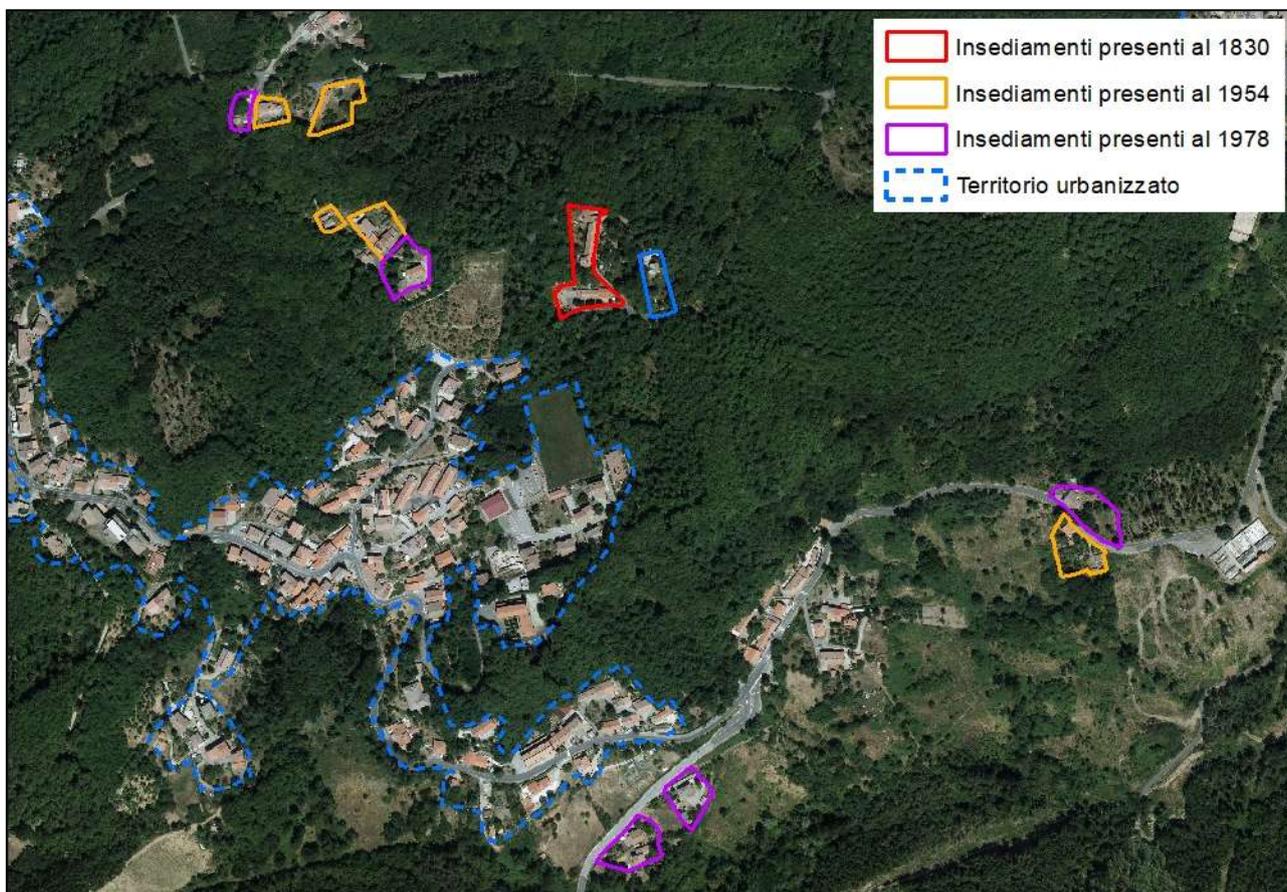


*Insediamenti periurbani localizzati a sud e a est del Capoluogo. Scala 1:4.000.*

Gli insediamenti localizzati a est del centro abitato comprendono: il Podere La Chiesarella, riportato nel Catasto leopoldino, che risulta integralmente ricostruito in data posteriore al 1954; il Podere La Rota, presente al 1954, che si presenta profondamente alterato a seguito di interventi di ristrutturazione eseguiti sui fabbricati rurali originari e della realizzazione ex novo di un fabbricato a destinazione artigianale; i fabbricati degli ex macelli, attualmente adibiti a rimessa di mezzi comunali, di valore architettonico nullo; un fabbricato adibito a magazzino localizzato in prossimità dell'insediamento artigianale della Rota. Completano l'elenco degli insediamenti isolati all'interno degli ambiti periurbani del capoluogo due insediamenti a destinazione residenziale localizzati nei pressi del cimitero e un insediamento presente a sud dell'abitato, lungo via delle Vigne, realizzato successivamente al 1978 e costituito da un fabbricato residenziale e da fabbricati adibiti a magazzino, che presenta un cattivo stato di manutenzione dei manufatti e degli spazi scoperti, prevalentemente asfaltati.

Per quanto riguarda gli insediamenti isolati esistenti nei pressi di Saragiolo, questi risultano localizzati nell'ambito compreso tra l'abitato e il nucleo della Valletta e lungo la provinciale di collegamento con Tre Case. Si tratta di insediamenti a destinazione residenziale, costituiti da fabbricati singoli o aggregati derivanti da consistenti interventi di modifica e ampliamento dei fabbricati rurali originari, ovvero da fabbricati realizzati posteriormente al 1954, che compongono un'edilizia di valore scarso o nullo.

La presenza di ampi spazi scoperti in buono stato di manutenzione, sistemati a giardino, costituisce elemento di mitigazione in relazione alla presenza di caratteri tipologici e architettonici sostanzialmente indifferenti in relazione al contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Considerazioni analoghe possono estendersi anche agli insediamenti presenti nei pressi dei centri di Quaranta e Tre Case. Differente la situazione per l'unico insediamento presente presso Casa del Corto (P. Casalino). In questo caso si è ritenuto che l'edificio principale, sebbene alterato, conservi caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.



*Insediamenti periurbani localizzati presso l'abitato di Saragiolo. Scala 1:7.500.*

### 1.3.3 Insediamenti sparsi del territorio rurale

Il sede di PO, sulla base di quanto disposto dal PS, si è provveduto a una ricognizione e a un approfondimento delle informazioni relative agli insediamenti sparsi presenti nel territorio rurale, individuando gli insediamenti ove fosse presente almeno un fabbricato destinato a usi abitativi, compresi i manufatti non più utilizzati.

Sono stati perimetrati e schedati 121 insediamenti. Le informazioni relative a ciascun insediamento, riportate schematicamente di seguito, comprendono: il numero identificativo dell'insediamento, riportato nella Tav. PO 2; il nome; la superficie; la datazione, con l'eventuale indicazione delle modifiche intervenute; una descrizione sintetica dello stato di fatto dei manufatti e degli spazi scoperti, e dei relativi livelli di integrazione con il contesto paesistico-ambientale; l'eventuale interessamento di beni paesaggistici. Sulla base di tali informazioni, gli insediamenti sono stati articolati nelle seguenti classi:

- Insediamenti consolidati: gli insediamenti che presentano uno stato di manutenzione e di integrazione con il contesto sostanzialmente coerenti con i caratteri paesaggistici e territoriali di riferimento;
- Insediamenti da adeguare: gli insediamenti che, per ragioni di uno stato di manutenzione inadeguato e/o per la presenza di caratteri scarsamente integrati con il contesto, necessitano di interventi di riqualificazione;
- Insediamenti da recuperare: gli insediamenti inutilizzati, ivi compresi i ruderi.

<b>NUM</b>	1	<b>NOME</b>	SECCATOIONE
<b>AREA (mq)</b>	1.471	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	2	<b>NOME</b>	P. CERRO DEL TASCA DI SOPRA
<b>AREA (mq)</b>	1.779	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato ovest presente al 1954. Fabbricato est realizzato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretto in pietra e sistemati a prato con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	3	<b>NOME</b>	P. CERRO DEL TASCA DI SOTTO
<b>AREA (mq)</b>	2.733	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta e sistemati a prato con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	4	<b>NOME</b>	STEFANINA
<b>AREA (mq)</b>	936	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Presenza di ampliamenti e superfetazioni. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi non recintati e sistemati a prato.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	5	<b>NOME</b>	P. VALLE DI RIGO
<b>AREA (mq)</b>	3.263	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretto e rete sciolta e sistemati a orto e prato con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	6	<b>NOME</b>	P. CASA NARDI
<b>AREA (mq)</b>	4.171	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta e sistemati a prato con porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	7	<b>NOME</b>	P. TREGGINAIA
<b>AREA (mq)</b>	2.642	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato ovest presente al 1830. Fabbricato est presente al 1954. Insediamento interamente recuperato post 2019
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Piazzale sterrato non recintato delimitato da siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	8	<b>NOME</b>	P. LAVINACCI
<b>AREA (mq)</b>	4.333	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Presenza di ampliamenti e superfetazioni. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con siepi e alberature, anche disposte in filare, porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	9	<b>NOME</b>	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOPRA
<b>AREA (mq)</b>	4.074	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato est presente al 1954. Alterato Fabbricato ovest realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta e sistemati a prato con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	10	<b>NOME</b>	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOTTO
<b>AREA (mq)</b>	889	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Inutilizzato o utilizzato saltuariamente	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Piazzale sterrato delimitato da muretti in pietra	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	11	<b>NOME</b>	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOTTO 2
<b>AREA (mq)</b>	1.388	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Inutilizzato.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	12	<b>NOME</b>	P. DI BELL'ARIA
<b>AREA (mq)</b>	2.327	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri architettonici indifferenti al contesto (balconcini, intonaci cementizi)	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta e sistemati a prato con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	13	<b>NOME</b>	PRESSO BELL'ARIA (Casa vacanze Il Poggio)
<b>AREA (mq)</b>	1.126	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretto e inferriata e sistemati a prato con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	14	<b>NOME</b>	CASE LA BUCA
<b>AREA (mq)</b>	2.564	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato, fatta eccezione per il fabbricato centrale, che conserva parzialmente caratteri planivolumetrici e architettonici originari.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti o staccionate in legno e sistemati a orto o prato, con porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	15	<b>NOME</b>	SENZA NOME VIA INCROCIATA
<b>AREA (mq)</b>	2.671	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato post 1978.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici sostanzialmente coerenti con il contesto, presenza di elementi architettonici indifferenti (scale esterne, balconcini).	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e rete sciolta o inferriata e sistemati a giardino, con presenza di siepi e alberature e porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	16	<b>NOME</b>	P. IL CASTELLACCIO
<b>AREA (mq)</b>	895	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. L'edificio, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici di interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con staccionate in legno e sistemati a prato, con presenza di siepi e alberature e porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	17	<b>NOME</b>	P. DEL RICCIO
<b>AREA (mq)</b>	895	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Scarso. Eccesso di superficie impermeabilizzata e presenza di manufatti precari scarsamente integrati con il contesto.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	18	<b>NOME</b>	PRESSO P. DEL RICCIO
<b>AREA (mq)</b>	895	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Recuperato post 1988. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti in pietra e sistemati a prato.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	19	<b>NOME</b>	CASA MASCHERI
<b>AREA (mq)</b>	691	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Praticamente scomparso	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	20	<b>NOME</b>	P. LA PIANACCIA
<b>AREA (mq)</b>	1.404	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area in parte boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	21	<b>NOME</b>	PRESSO CAPANNACCE
<b>AREA (mq)</b>	660	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	22	<b>NOME</b>	P. DELLE CAPANNACCE
<b>AREA (mq)</b>	1.932	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti o staccionate in legno e sistemati a orto o prato, con porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	23	<b>NOME</b>	P. CAMPI RIGO
<b>AREA (mq)</b>	1.932	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Presenza di spazi non definiti.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	24	<b>NOME</b>	P. VALENSORBO
<b>AREA (mq)</b>	762	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	25	<b>NOME</b>	PRESSO P. VACCARECCE
<b>AREA (mq)</b>	895	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. L'edificio, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e rete sciolta e sistemati a prato.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	26	<b>NOME</b>	P. VACCARECCE
<b>AREA (mq)</b>	1.477	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e inferriata e sistemati a prato	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	27	<b>NOME</b>	P. IL CASINO
<b>AREA (mq)</b>	788	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. L'edificio, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi non recintati sistemati a prato con presenza di alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	28	<b>NOME</b>	PRESSO I TRONI
<b>AREA (mq)</b>	2.682	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Presenza di spazi non definiti e manufatti precari scarsamente integrati con il contesto.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	29	<b>NOME</b>	P. I TRONI
<b>AREA (mq)</b>	2.616	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e staccionate e sistemati a prato. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	30	<b>NOME</b>	PODERINO
<b>AREA (mq)</b>	2.682	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Presenza di ampliamenti e superfetazioni. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sterrati scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	31	<b>NOME</b>	P. DEL MARCHESE
<b>AREA (mq)</b>	1.894	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e staccionate e sistemati a prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	32	<b>NOME</b>	P. CEPPEA
<b>AREA (mq)</b>	1.562	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sistemati a prato con alberature con presenza di spazi non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	33	<b>NOME</b>	P. DEL GATTO
<b>AREA (mq)</b>	2.180	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Recuperato post 2007
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con alberature con presenza di spazi pavimentati. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	34	<b>NOME</b>	C. DI PAOLO
<b>AREA (mq)</b>	2.865	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sterrati scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	35	<b>NOME</b>	P. ELCETO
<b>AREA (mq)</b>	1.842	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sterrati scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	36	<b>NOME</b>	P. SAN GIUSEPPE (2)
<b>AREA (mq)</b>	2.121	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con alberature con presenza di spazi pavimentati. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	37	<b>NOME</b>	SENZA NOME LOC. DELL'ASCA
<b>AREA (mq)</b>	2.121	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Caratteri planivolumetrici e architettonici scarsamente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	38	<b>NOME</b>	P. DI POMPEO
<b>AREA (mq)</b>	2.014	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi adibiti a orto delimitati da siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	39	<b>NOME</b>	P. IL COLLE
<b>AREA (mq)</b>	1.625	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sterrati scarsamente definiti in parte delimitati da muretti in pietra.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	40	<b>NOME</b>	SENZA NOME STRADA DELLA ROTA
<b>AREA (mq)</b>	3.063	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e rete sciolta sistemati a giardino con siepi e alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	41	<b>NOME</b>	PRESSO P. LE STRETTE
<b>AREA (mq)</b>	869	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e rete sciolta sistemati a giardino con siepi e alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	42	<b>NOME</b>	P. LE STRETTE
<b>AREA (mq)</b>	1.858	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Eterogeneo. Presenza di parti da ristrutturare. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi scarsamente definiti in parte delimitati da muretti in pietra.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	43	<b>NOME</b>	SENZA NOME PRESSO PC16
<b>AREA (mq)</b>	2.753	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e rete sciolta sistemati a prato con siepi e alberature. Parte adibita ad allevamento e addestramento cani con relativi manufatti di servizio	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	44	<b>NOME</b>	I PAICCI
<b>AREA (mq)</b>	1.058	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con rete sciolta sistemati a prato con alberature. Presenza di volume secondario in stato di rudere.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	45	<b>NOME</b>	P. QUERCIOLE
<b>AREA (mq)</b>	3.244	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi scarsamente definiti con presenza di manufatti scarsamente integrati nel contesto.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	46	<b>NOME</b>	P. BELLAVISTA
<b>AREA (mq)</b>	1.493	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi sterrati scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	47	<b>NOME</b>	P. PIETRETO DI SOPRA
<b>AREA (mq)</b>	1.761	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata in legno e rete sciolta sistemati a orto o prato con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	48	<b>NOME</b>	P. PIETRETO DI SOTTO
<b>AREA (mq)</b>	4.482	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con alberature disposte in filare.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	49	<b>NOME</b>	P. BELRESPIRO
<b>AREA (mq)</b>	1.142	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		In abbandono.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	50	<b>NOME</b>	P. PACCHIEROTTI
<b>AREA (mq)</b>	1.675	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato ovest presente al 1830. Alterato Fabbricato est realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		In abbandono. Il fabbricato ovest, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	51	<b>NOME</b>	P. I CHIOSTRI
<b>AREA (mq)</b>	2.677	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato nordovest presente al 1830. Alterato Fabbricato sudest realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con siepi e alberature. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	52	<b>NOME</b>	P. RONCENA
<b>AREA (mq)</b>	2.056	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	53	<b>NOME</b>	P. CORNAZZANO
<b>AREA (mq)</b>	2.884	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato con siepi e alberature. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	54	<b>NOME</b>	P. AIACCIA
<b>AREA (mq)</b>	1.623	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		In abbandono. Il fabbricato, sebbene alterato, conserva caratteri per essere classificato tra gli edifici di interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	55	<b>NOME</b>	P. MECALE
<b>AREA (mq)</b>	2.479	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a orto e prato delimitati da siepi e alberature anche disposte in filare.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	56	<b>NOME</b>	P. COTTI
<b>AREA (mq)</b>	1.390	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	57	<b>NOME</b>	P. MACCHIOLA
<b>AREA (mq)</b>	545	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	58	<b>NOME</b>	P. GHIACCIALI
<b>AREA (mq)</b>	849	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti e inferriata sistemati a giardino	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	59	<b>NOME</b>	P. LA ROCCACCIA
<b>AREA (mq)</b>	2.099	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato privi di recinzioni	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	64	<b>NOME</b>	POZZO SIELE
<b>AREA (mq)</b>	1.455	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Il fabbricato, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi sistemati a prato privi di recinzioni	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	65	<b>NOME</b>	SENZA NOME PRESSO POZZO SIELE
<b>AREA (mq)</b>	692	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	66	<b>NOME</b>	P. LA PINZA
<b>AREA (mq)</b>	8.423	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato nord presente al 1830. Alterato Fabbricato sud realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono nella parte nord. Spazi sistemati a orto o prato privi di recinzioni. Sufficiente nella parte sud, con spazi scarsamente definiti e consistente presenza di annessi agricoli.
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO
<b>NUM</b>	67	<b>NOME</b>	P. ROCCONE
<b>AREA (mq)</b>	1.697	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Il fabbricato principale, sebbene alterato, conserva caratteri tali da essere classificato tra gli edifici che rivestono interesse storico-testimoniale.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta, sistemati a prato con presenza di siepi e alberature
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	68	<b>NOME</b>	P. SAN FILIPPO
<b>AREA (mq)</b>	2.759	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi sistemati a prato con alberature con presenza di spazi pavimentati.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	69	<b>NOME</b>	P. SECCHETO
<b>AREA (mq)</b>	1.807	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Rudere. Molto rovinato
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Non definiti. Area boscata
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	70	<b>NOME</b>	P. VALLE CUPA
<b>AREA (mq)</b>	3.248	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Scarso. Generale cattivo stato di manutenzione e presenza di manufatti secondari o precari scarsamente integrati con il contesto.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	71	<b>NOME</b>	P. CASCETTI
<b>AREA (mq)</b>	5.794	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi sistemati a prato con siepi e alberature. Piscina
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	72	<b>NOME</b>	P. COLLE LUCCIOLE
<b>AREA (mq)</b>	9.435	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Scarso. Generale cattivo stato di manutenzione delle aree e dei capannoni agricoli presenti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	73	<b>NOME</b>	P. CURLANDO
<b>AREA (mq)</b>	1.368	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Molto rovinato	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. Area boscata	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	74	<b>NOME</b>	P. VENALTA
<b>AREA (mq)</b>	2.849	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Insediamento interamente recuperato post 2019
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretto in pietra e sistemati a prato. Piscina	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	75	<b>NOME</b>	P. SANTA ELVIRA
<b>AREA (mq)</b>	7.071	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni delimitati da alberature e sistemati a prato. Capannoni agricoli recentemente ristrutturati.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	76	<b>NOME</b>	P. CASALICCHIO
<b>AREA (mq)</b>	8.275	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Fabbricato storico non più esistente. Insediamento ricostruito post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni delimitati da alberature e sistemati a prato.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	77	<b>NOME</b>	P. SAN GIUSEPPE
<b>AREA (mq)</b>	4.844	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con rete sciolta e sistemati a prato con siepi e alberature con porzioni pavimentate.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	78	<b>NOME</b>	P. SAN VIRGILIO
<b>AREA (mq)</b>	4.362	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato con ampliamenti
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Eterogeneo. Fabbricato principale in buono stato, con caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto. Altri fabbricati con differenti stati di manutenzione, con presenza di ruderi e altri elementi scarsamente integrati con il contesto	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Scarso. Spazi privi di definizione e in generale cattivo stato di manutenzione	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	79	<b>NOME</b>	P. SAN ENRICO
<b>AREA (mq)</b>	3.055	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretti in pietra e inferriata, sistemati a prato con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	80	<b>NOME</b>	P. SUGHERELLE
<b>AREA (mq)</b>	9.828	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Insediamento ricostruito post 1988
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni o delimitati da muretti o palizzate con rete sciolta. Alternanza di spazi sterrati e sistemati a prato o giardino con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	81	<b>NOME</b>	P. SAN FRANCESCO
<b>AREA (mq)</b>	3.211	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi delimitati da siepi con alternanza di aree sterrate o sistemate a giardino con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	82	<b>NOME</b>	P. SAN ORLANDO
<b>AREA (mq)</b>	4.394	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni con alternanza di aree sterrate o sistemate a prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	83	<b>NOME</b>	COOPERATIVA RINASCITA
<b>AREA (mq)</b>	38.000	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici coerenti con il contesto con presenza di elementi architettonici poco integrati (balcone, infissi, impianti esterni).	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con siepi e filari alberati. Consistente presenza di capannoni agricoli recentemente ristrutturati.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	84	<b>NOME</b>	P. SANTA VITTORIA
<b>AREA (mq)</b>	7.015	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi delimitati da muretti in pietra con alternanza di aree sterrate o sistemate a prato con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	85	<b>NOME</b>	P. SAN BASILIO
<b>AREA (mq)</b>	3.606	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta sistemati a orto o prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	86	<b>NOME</b>	P. VALLE CALDA
<b>AREA (mq)</b>	4.576	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni con alternanza di aree sterrate o sistemate a prato con alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	87	<b>NOME</b>	P. VALLE CALDINA
<b>AREA (mq)</b>	4.364	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		In abbandono.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti. In fase di rinaturalizzazione	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	88	<b>NOME</b>	CENTRO IPPICO CERRETALE
<b>AREA (mq)</b>	14.219	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Edifici specialistici sostanzialmente compatibili con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta con siepi, sistemati a prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	89	<b>NOME</b>	P. CERRETALE
<b>AREA (mq)</b>	2.849	<b>DATAZIONE</b>	Fabbricato nord presente al 1954 Fabbricato sud presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Fabbricato nord molto rovinato Fabbricato sud rudere.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Non definiti
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	90	<b>NOME</b>	P. POLIDORO
<b>AREA (mq)</b>	4.070	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Fabbricato storico non più esistente. Fabbricato principale presente al 1954, ristrutturato dopo danni sismici.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			In cattivo stato di manutenzione. Presenza di annessi crollati.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			In cattivo stato di manutenzione
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	91	<b>NOME</b>	P. S. ISIDORO
<b>AREA (mq)</b>	4.227	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			In cattivo stato di manutenzione. Presenza situazioni di non-finito e di elementi scarsamente integrati nel contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Scarso. Spazi prevalentemente sterrati privi di definizione e in cattivo stato di manutenzione
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	92	<b>NOME</b>	P. S. BARTOLOMEO
<b>AREA (mq)</b>	4.588	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Presenza di elementi scarsamente integrati nel contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Scarso. Spazi recintati con rete sciolta, prevalentemente sterrati e privi di definizione.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	93	<b>NOME</b>	P. S. AGATA
<b>AREA (mq)</b>	3.810	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Presenza di parti in cattivo stato di manutenzione e di elementi scarsamente integrati nel contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Sufficiente. Spazi delimitati in parte da muretti con alternanza di aree sterrate o sistemate a giardino. Presenza di parti in cattivo stato di manutenzione.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	94	<b>NOME</b>	P. S. ANNA
<b>AREA (mq)</b>	6.191	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato con ampliamenti
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto. Presenza di manufatti secondari in generale cattivo stato di manutenzione
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Sufficiente. Spazi delimitati in parte da muretti con alternanza di aree sterrate o sistemate a giardino.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	95	<b>NOME</b>	P. SAN PIETRO
<b>AREA (mq)</b>	3.704	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Eterogeneo. Edificio principale in buono stato, con caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto. Manufatti secondari con casi di cattivo stato di manutenzione.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi scarsamente definiti in parte sterrati e in parte sistemati a prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	96	<b>NOME</b>	P. SAN LUIGI
<b>AREA (mq)</b>	823	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Molto rovinato	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	97	<b>NOME</b>	P. POGGIO CIUCCIO
<b>AREA (mq)</b>	1.784	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Molto rovinato	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	98	<b>NOME</b>	P. SANT'ERNESTO
<b>AREA (mq)</b>	8.237	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con siepi e muretti sistemati a prato con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	99	<b>NOME</b>	P. L'ELCIOLA
<b>AREA (mq)</b>	1.800	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Praticamente scomparso	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti.	
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	100	<b>NOME</b>	P. S. LUISA
<b>AREA (mq)</b>	11.032	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici coerenti con il contesto, con presenza di caratteri architettonici sostanzialmente indifferenti. Consistente presenza di capannoni agricoli in stato di manutenzione generalmente sufficiente	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi delimitati da siepi e muretti, sistemati a giardino con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	101	<b>NOME</b>	P. SAN GAETANO
<b>AREA (mq)</b>	2.128	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Inutilizzato. Generale stato di cattiva manutenzione
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Spazi non definiti in stato di abbandono
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	102	<b>NOME</b>	P. S. AGOSTINO
<b>AREA (mq)</b>	3.158	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Caratteri planivolumetrici coerenti con il contesto, con presenza di caratteri architettonici sostanzialmente indifferenti.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Spazi scarsamente definiti prevalentemente sterrati
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	103	<b>NOME</b>	P. S. TERESA
<b>AREA (mq)</b>	7.397	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Eterogeneo. Edificio principale in buono stato, con caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto. Manufatti secondari con casi di cattivo stato di manutenzione.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Spazi scarsamente definiti prevalentemente sterrati. Generale cattivo stato di manutenzione.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	104	<b>NOME</b>	P. SAN GENNARO
<b>AREA (mq)</b>	3.765	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Spazi scarsamente definiti con generale cattivo stato di manutenzione.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	105	<b>NOME</b>	P. GRANAIOLI
<b>AREA (mq)</b>	7.025	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato, ampliato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi delimitati da siepi e muretti, sistemati a orto o giardino con alberature
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	106	<b>NOME</b>	VILLA S. ANDREA
<b>AREA (mq)</b>	890	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi delimitati da siepi e muretti, sistemati a giardino con alberature
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	107	<b>NOME</b>	P. COLLERUTO
<b>AREA (mq)</b>	5.940	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Alterato, ampliato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi privi di recinzioni, sterrati o sistemati a orto o giardino con alberature, anche in filare	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	108	<b>NOME</b>	P. SAN PAOLO
<b>AREA (mq)</b>	3.573	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi prevalentemente sterrati, scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	109	<b>NOME</b>	P. SAN RAFFAELE
<b>AREA (mq)</b>	2.600	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi prevalentemente sterrati, scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	110	<b>NOME</b>	P. S. ANTONIO
<b>AREA (mq)</b>	5.997	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente/buono. Spazi con alternanza di aree sterrate o sistemate a giardino con alberature, anche in filare, con parti poco definite o in stato di manutenzione non buono.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	111	<b>NOME</b>	PRESSO P. BOCENO
<b>AREA (mq)</b>	2.294	<b>DATAZIONE</b>	Realizzato post 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Eterogeneo. Edificio principale in stato relativamente buono, con caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto. Manufatti secondari con casi di cattivo stato di manutenzione.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Spazi scarsamente definiti prevalentemente sterrati. Generale cattivo stato di manutenzione.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	112	<b>NOME</b>	P. BOCENO
<b>AREA (mq)</b>	2.801	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Recuperato post 2010
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi prevalentemente sterrati, scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	113	<b>NOME</b>	P. SANTA LUCIA
<b>AREA (mq)</b>	7.335	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Recuperato post 1978
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Sufficiente. Spazi prevalentemente sterrati, scarsamente definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	114	<b>NOME</b>	P. SAN DOMENICO
<b>AREA (mq)</b>	12.733	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Profondamente alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Caratteri planivolumetrici e architettonici con elementi scarsamente integrati con il contesto. Generale cattivo stato di manutenzione.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Spazi scarsamente definiti in generale cattivo stato di manutenzione.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA ADEGUARE

<b>NUM</b>	115	<b>NOME</b>	PODERNUOVO
<b>AREA (mq)</b>	2.156	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Inutilizzato. Annessi ridotti a ruderi	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	116	<b>NOME</b>	P. SAN GERARDO
<b>AREA (mq)</b>	3.312	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi non recintati sistemati a prato con siepi e alberature e porzioni sterrate.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	117	<b>NOME</b>	P. S. APOLLINARE
<b>AREA (mq)</b>	5.791	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con muretto e inferriata in parte sterrati e in parte sistemati a giardino con siepi e alberature.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	118	<b>NOME</b>	P. LA DOGANA
<b>AREA (mq)</b>	2.313	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Rudere. Praticamente scomparso	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Non definiti.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NUM</b>	119	<b>NOME</b>	P. S. MARIA
<b>AREA (mq)</b>	4.742	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1945. Alterato, ampliato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Sufficiente. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi in parte delimitati da siepi, sistemati a prato o giardino con alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	120	<b>NOME</b>	P. SAN VINCENZO
<b>AREA (mq)</b>	7.357	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto.	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con rete sciolta sistemati a orto o prato con alberature anche disposte in filare.	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NUM</b>	120	<b>NOME</b>	P. SANT'OFELIA
<b>AREA (mq)</b>	8.108	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954. Tipologia 'Maremma' alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>		Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici sostanzialmente coerenti con il contesto	
<b>SPAZI SCOPERTI</b>		Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta sistemati a orto o prato con siepi e alberature	
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

Non sono stati riportati, nell'elenco di cui sopra, i seguenti insediamenti:

- 60 EX MINIERA ABETINA
- 61 EX MINIERA ABETINA
- 62 SENZA NOME LOC. ABETINA
- 63 LOC. LE SOLFORATE

Si tratta di insediamenti localizzati in coincidenza degli ex siti minerari dell'Abetina e delle Solforate, sorti a nordovest dell'insediamento del Siele. Tali insediamenti, attualmente in stato di abbandono e in generale cattivo stato di manutenzione, risultano profondamente alterati e in parte riutilizzati nel tempo per lo svolgimento di attività agricole e artigianali, ora cessate. Pur conservando poche tracce della passata attività mineraria, si ritiene rivestano comunque un valore testimoniale.

L'area dell'ex miniera dell'Abetina risulta nell'elenco dei siti da sottoporre a bonifica. Attualmente è in atto lo svolgimento di misure preventive e indagini preliminari; l'area interessata non risulta ancora individuata da un perimetro definito.

L'insediamento identificato con il numero 60 risulta costituito da due fabbricati realizzati a seguito di interventi di adeguamento di strutture preesistenti (un capannone e un edificio abitativo, per una SC complessiva pari a mq 600 circa, attualmente inutilizzati).

L'insediamento identificato con il numero 63, localizzato all'interno della ex concessione mineraria delle Solforate, comprende diversi fabbricati in differente stato di conservazione (due edifici abitativi, magazzini e altri fabbricati probabilmente originariamente utilizzati a fini produttivi), tra cui anche veri e propri ruderi, per una SC complessiva pari a circa mq 1850. Gli altri due insediamenti, di dimensioni molto più modeste, risultano costituiti da fabbricati inutilizzati in cattivo stato di manutenzione.



Insedimenti numerati da 60 a 63, scala 1:5.000. In rigato giallo è indicato il territorio della Riserva naturale del Pigelleto.

Infine, non sono stati ricompresi nell'elenco degli insediamenti sparsi, in quanto oggetto di specifiche previsioni di trasformazione, oggetto del successivo par. 2.2, i seguenti insediamenti, di cui si riportano di le schede descrittive.

<b>NOME</b>			P. DEI VENTI
<b>AREA (mq)</b>	4.850	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1830. Alterato
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. Caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con il contesto
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi recintati con palizzata e rete sciolta e sistemati a prato con siepi e alberature.
<b>BENI PAE</b>	NO	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

<b>NOME</b>			CASA GALLETTI
<b>AREA (mq)</b>	8.108	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Rudere
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Parzialmente definiti da muretto in pietra in parte crollato. Generale stato di abbandono con processi di rinaturalizzazione.
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	DA RECUPERARE

<b>NOME</b>			LA DIREZIONE
<b>AREA (mq)</b>	8.108	<b>DATAZIONE</b>	Presente al 1954.
<b>STATO DEI FABBRICATI</b>			Buono. L'edificio, originariamente sede amministrativa dei vicini complessi minerari e attualmente adibito a Centro Visita della Riserva Naturale Pigelleto, si presenta sostanzialmente conservato nei suoi caratteri originari, tale da essere classificato tra gli edifici di interesse storico-testimoniale.
<b>SPAZI SCOPERTI</b>			Buono. Spazi delimitati da staccionate in legno, costituiti da percorsi sterrati, aree a prato e consistente presenza di alberature, in maggioranza di impianto artificiale, costituite prevalentemente da tigli e pini, che assicurano una buona integrazione con le contigue aree boscate.
<b>BENI PAE</b>	SI	<b>CLASSE</b>	CONSOLIDATO

A implementare il quadro conoscitivo, è stata svolta una ricerca nella banca dati 'Archivio globale della Maremma' ([archivioglobale.chelliana.it](http://archivioglobale.chelliana.it)), progetto di raccolta e di digitalizzazione di documenti, fotografie e di altro materiale sulla Maremma, sviluppato dalla Biblioteca Comunale Chelliana di Grosseto.

In particolare, l'archivio della Riforma Fondiaria contiene circa 6.000 immagini fotografiche che documentano l'attività dell'ente della riforma: paesaggi, realizzazioni, immobili, momenti di vita istituzionale, sociale e comunitaria delle campagne grossetane tra gli anni '50 e '60.

Da tale raccolta è stato possibile reperire immagini fotografiche, realizzate nel 1953, che consentono di apprezzare lo stato di fatto dell'epoca dei seguenti insediamenti:

- 29 P. I TRONI
- 31 P. DEL MARCHESE
- 44 I PAICCI
- 45 P. QUERCIOLE
- 46 P. BELLAVISTA
- 54 P. AIACCIA
- 68 P. SAN FILIPPO
- 80 P. SUGHERELLE
- 84 P. SANTA VITTORIA
- 86 P. VALLE CALDA
- 90 P. POLIDORO
- 96 P. SAN LUIGI
- 97 P. POGGIO CIUCCIO
- 99 P. L'ELCIOLA
- 107 P. COLLERUTO
- 112 P. BOCENO
- 113 P. SANTA LUCIA

Rivestono particolare interesse le immagini riportate nella pagina seguente e relative ai Poderi Aiaccia (n. 54), San Luigi (n. 96), Poggio Ciccio (n. 97), L'Elciola (n. 99), attualmente inutilizzati, ai fini di indirizzare gli interventi di recupero in termini di conservazione e ripristino dei caratteri originari di tali fabbricati.



*Immagini fotografiche realizzate nel 1953 relative ai poderi Aiaccia (1), San Luigi (2), Poggio Ciuccio (3), L'Elciola (4), attualmente in stato di abbandono. Archivio globale della Maremma.*

### 1.3.4 Insediamenti con funzioni specialistiche

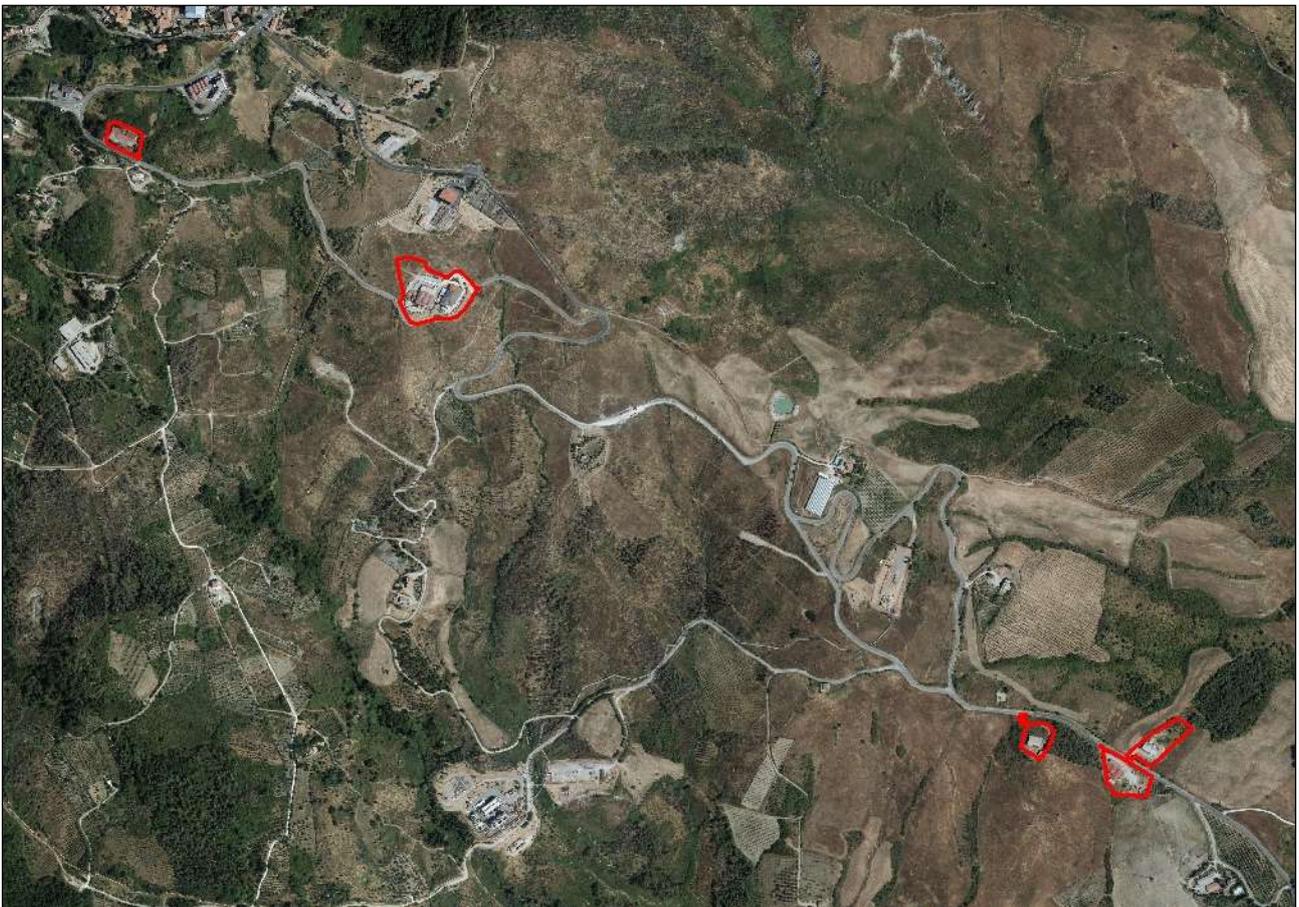
Il PO individua i seguenti insediamenti del territorio rurale destinati a funzioni specialistiche, distinguendo:

- Insediamenti a destinazione industriale e artigianale (d1);
- Insediamenti a destinazione turistico ricettiva (d3);
- Allevamenti intensivi (e1).

Gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale risultano localizzati principalmente lungo la S.P. n.18/c del Monte Amiata, che collega il capoluogo con l'insediamento produttivo di Casa del Corto.

L'insediamento localizzato più a nord si compone di un unico fabbricato articolato parallelamente alla strada, adibito ad attività artigianale di pelletteria. Sia il fabbricato che gli spazi scoperti, in parte pavimentati e in parte sistemati a prato alberato, presentano un buono stato di manutenzione e di integrazione con il contesto.

Più a sud si trova, in loc. Poggio Grande, l'insediamento di maggiori dimensioni, che sorge su un pianoro localizzato in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale e presenta una forma sostanzialmente compatta e ben definita. Sono presenti due corpi di fabbrica disposti su due piani fuori terra per una volumetria complessiva pari a circa  $m^3$  15.000 e una superficie coperta di circa  $m^2$  2.000. Le architetture presenti, così come le sistemazioni esterne, pur denotando una sostanziale indifferenza rispetto al contesto, presentano uno stato di manutenzione buono e privo di elementi di incongruenza o comunque suscettibili di configurarsi quali elementi detrattori della qualità percettiva. Anche in questo caso, l'attività svolta è quella artigianale di pelletteria.



*Insediamenti con destinazione industriale e artigianale localizzati nel territorio rurale lungo la S.P. 18/c del Monte Amiata. Scala 1:15.000.*



*L'insediamento destinato all'allevamento intensivo di tacchini, ora utilizzato solo in minima parte. Scala 1:5.000.*

Procedendo ulteriormente lungo la provinciale si incontrano altri tre fabbricati isolati, che presentano un cattivo stato di manutenzione e scarsa definizione degli spazi scoperti, prevalentemente sterrati, configurandosi come sostanzialmente indifferenti al contesto.

L'unico insediamento a destinazione turistico-ricettiva presente nel territorio rurale è costituito dall'Hotel 'Piccolo Mondo', localizzato nei pressi della frazione di Quaranta.

L'edificio, realizzato negli anni '70 del secolo scorso e successivamente oggetto di un ampliamento nella parte ovest, presenta una qualità architettonica sostanzialmente modesta e una buona integrazione con il contesto paesistico, determinata dalla presenza di un ampio parco costituito da castagni anche di grandi dimensioni.

Il PO operativo individua, inoltre, 4 insediamenti caratterizzati dalla consistenze presenza di strutture produttive correlate all'attività di allevamento intensivo. Fra questi spicca, per estensione e dimensioni, l'insediamento del 'tacchinificio', ubicato in località Case di Paolo, a sud-ovest del Capoluogo, che risulta costituito principalmente da capannoni, ora quasi totalmente inutilizzati, disposti su un'area pari a mq 54.000 circa, per una superficie coperta superiore a mq 15.000.

#### 1.4 Edifici e complessi edilizi di valore storico-architettonico

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

La ricognizione ha evidenziato alcune incongruenze:

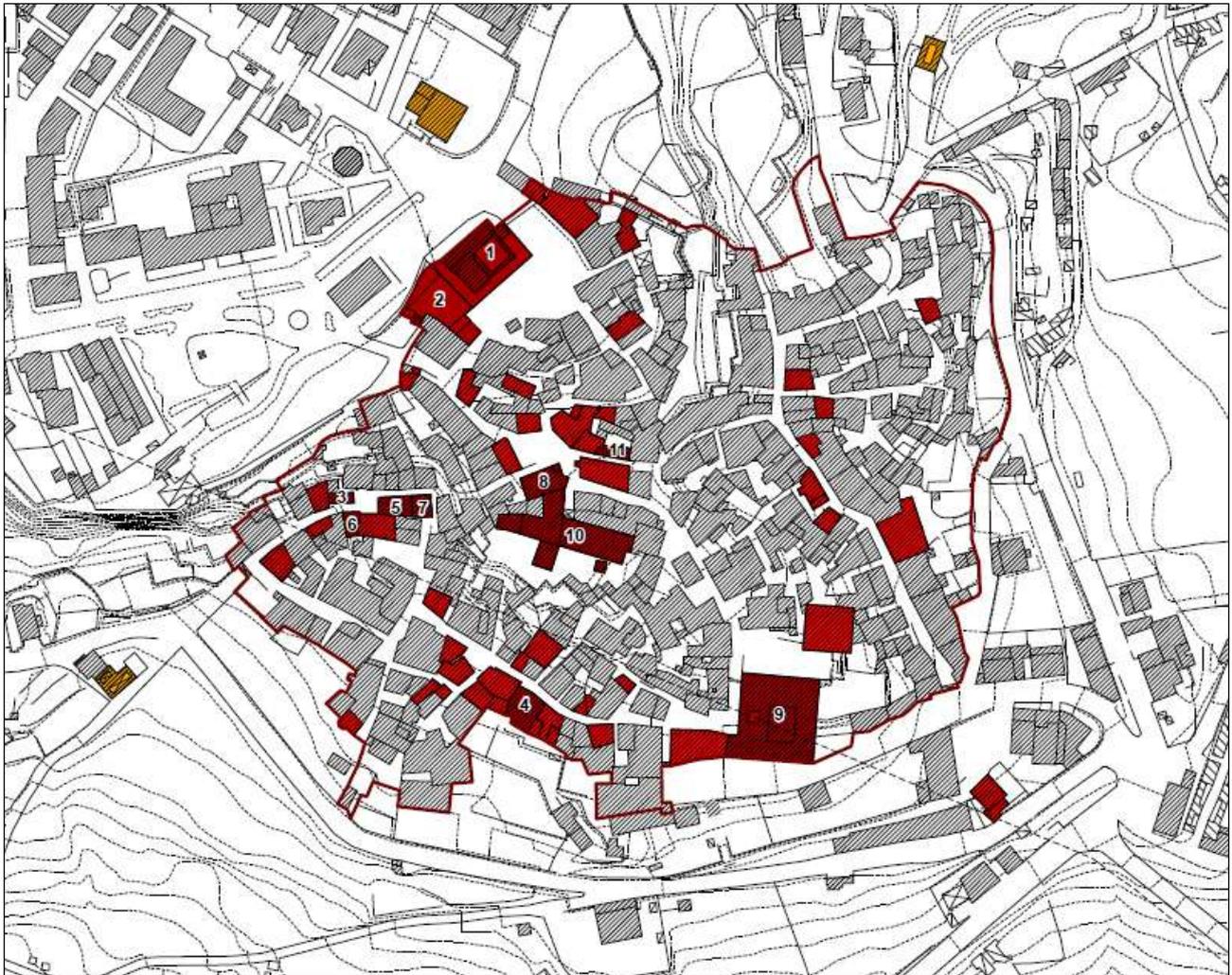
- Non è stato possibile individuare il bene identificato con codice MIBACT 286678 e denominato PORTALE DEL SECOLO XVI NEL PODERE RUGNELLO, denominato nelle banche dati RT come PORTALE DEL SEC XVI NEL PODERE MUGNELLO, in quanto le localizzazioni riportate risultano errate e il toponimo non risulta nei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

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

Nome MIBACT	Nome RT	ID_RT	ID_MIBACT	NOTE
Chiesa della Madonna di San Pietro	MADONNA DI S. PIETRO	90520200762	125286	
Chiostrò dell'Ex Convento di San Bartolomeo	EX CONVENTO DI SAN BARTOLOMEO	90520200759	219246	
Rocca	TORRE ALDOBRANDESCA	90520200760	278819	
La Rocchetta	LA ROCCHETTA	90520200761	279280	
Fabbricato in Via Umberto I n. 1	FACCIATA DEL SEC XVI	90520201709	354768	
Casa in Via Del Coro n. 26	PORTA CON STEMMA DEL SEC XVI	90520201702	354812	Non riportato nel PIT
Fabbricato in Via XX Settembre n. 40	PORTALE SEC XV	90520201708	354887	
Casa in Via del Coro n. 23	LA FACCIATA CON CARATTERI DEL SEC XV	90520201704	354947	Non riportato nel PIT
Casa con avanzi del Sec. XIV	LA CASA CON AVANZI SEC XIV	90520201706	354976	Non riportato nel PIT
Casa in Via del Coro			355346	Non presente negli elenchi RT
Palazzo pretorio	IL PALAZZETTO PRETORIO	90520201325	369564	Localizzazione PIT errata
Palazzo dei primi del XVII sec. già dei Marchesi Bourbon Dal Monte	PALAZZO BOURBON DEL MONTE	90520201323	369616	
Chiesa S. Maria Assunta	CHIESA DI SANTA MARIA ASSUNTA	90520201862	482952	Localizzazione MIBACT errata
Ex Convento di San Bartolomeo	EX CONVENTO DI SAN BARTOLOMEO	90520200759	2983965	

Il PO individua, inoltre:

- Gli edifici presenti all'interno del Centro storico che, seppure non sottoposti a vincolo diretto, presentano caratteristiche di particolare valore storico-architettonico rispetto al resto dell'edificato storico, attraverso una ricognizione della schedatura effettuata in sede di PRG previgente.
- Gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale localizzati nel capoluogo all'esterno del Centro storico:
  - Fabbricato in Viale Roma
  - Villino in Viale Vespa
  - Villa del Marchese
  - Cappella di San Martino
- Gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale localizzati nel territorio rurale:
  - Podere Il Casino
  - Fabbricato presso Podere Vaccarecce
  - Podere Il Castellaccio
  - Podere Pacchierotti
  - Podere Aiaccia
  - La Direzione
  - Podere Roccone
  - Pozzo Siele
  - Villa Pinzuto
- I manufatti (fonti, ghiacciaie) storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio:
  - Ghiaccera
  - Fonte di Borgo
  - Fonte di Voltaia
  - Fonte La Valletta
  - Fonte del Saragiolo
  - Seccatoio di San Francesco



**Legenda**

 Edifici sottoposti a Vincolo Monumentale per Decreto

- 1 Rocca
- 2 La Rocchetta
- 3 Casa in Via Del Coro n. 26
- 4 Fabbricato in Via XX Settembre n. 40
- 5 Casa in Via del Coro n. 23
- 6 Casa con avanzi del Sec. XIV
- 7 Casa in Via del Coro
- 8 Palazzo pretorio

- 9 Palazzo dei primi del XVII sec. già dei Marchesi Bourbon Dal Monte
- 10 Chiesa S. Maria Assunta
- 11 Fabbricato in Via Umberto I n. 1

 Altri edifici di valore storico-architettonico

 Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale

 Perimetro del Centro Storico

*Planimetria che riporta gli Edifici sottoposti a vincolo monumentale per decreto, gli altri edifici di valore storico-architettonico presenti nel centro storico e gli edifici e altri manufatti di interesse storico-architettonico presenti nelle vicinanze (Fonte di Voltaia, Villino in viale Vespa, Fonte di Borgo).*

## 2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PO

### 2.1 Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Il presente paragrafo riporta una sintesi dei contenuti del PO relativi alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dei principali criteri adottati per la sua definizione, sulla base del quadro conoscitivo di riferimento, delle disposizioni statutarie del PS e, più in generale, del PIT-PPR.

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

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

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

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

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

- b) **CONSERVAZIONE:** Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, attraverso l'esecuzione di opere non comportanti la demolizione dell'organismo edilizio e eseguite nel rispetto dell'involucro edilizio, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela.
- c) **ADEGUAMENTO:** Interventi intesi a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

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

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

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

- interventi che determinano l'integrale demolizione del fabbricato esistente;
  - la realizzazione di nuove volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.
- f) **NUOVA EDIFICAZIONE:** Gli interventi, comunque configurati, che determinano la formazione di nuovo volume edificato, diversi da quelli di cui alle lettere c), d), e).

Al fine di consentire, in ogni caso, di ricondurre tali tipologie di intervento a quelle definite dalla L.R. 65/2014, si è proceduto alla definizione di una tabella comparativa, allegata alla documentazione del piano.

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

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

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

### 2.1.1 Territorio rurale

Il PO, al fine della definizione e applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, articola il territorio rurale nel modo seguente, attraverso il recepimento, la ricognizione e la declinazione alla scala operativa dei sottoambiti individuati dal PS per ciascuna UTOE:

- a) Zone a prevalente naturalità;
- b) Zone a prevalente funzione agricola, che comprendono:
  - Aree produttive agricole;
  - Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati;
  - Aree destinate all'attività florovivaistica.
- c) Insediamenti del territorio rurale, che comprendono:
  - Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
  - Insediamenti isolati in ambito periurbano;
  - Insediamenti sparsi;
  - Insediamenti con funzioni specialistiche.
- d) Ambiti di pertinenza degli insediamenti, che comprendono:
  - Ambiti di pertinenza del Centro storico;
  - Ambiti di pertinenza degli insediamenti;
  - Ambiti riqualificazione paesistica e ambientale.
- e) Sistema della geotermia.

Tale articolazione, tenuto conto delle specificità del territorio del Comune di Piancastagnaio, trova corrispondenza con quanto disposto dall'art. 64 della L.R. 65/2014, in particolare:

- Le "aree rurali" trovano corrispondenza con le Zone a prevalente naturalità e le Zone a prevalente funzione agricola individuate dal PO;
- Il PO individua e articola i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, distinguendo Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale, Insediamenti isolati in ambito periurbano, Insediamenti sparsi del territorio rurale;
- Le "aree ad elevato grado di naturalità" trovano corrispondenza con le aree ricadenti all'interno del perimetro della ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*, che ricomprende al suo interno la Riserva Naturale regionale del Pigelleto;
- Il PO individua le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato: Insediamenti con funzioni specialistiche e Sistema della geotermia;
- Il PO individua gli Ambiti di pertinenza del Centro storico, costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il Centro storico del capoluogo;
- Il PO, a fronte delle specificità del sistema insediativo comunale, costituito da centri minori e nuclei di sviluppo relativamente recente, caratterizzato dalla sostanziale assenza di un patrimonio edilizio di valore storico-architettonico ma, per contro, dalla sussistenza di un valore paesistico, peraltro attestato dalla presenza del vincolo, ha ritenuto più pertinente adottare la dizione univoca di 'ambiti di pertinenza degli insediamenti', in luogo di 'ambiti periurbani' in riferimento alle aree rurali in rapporto diretto con i tessuti urbanizzati e con i nuclei rurali, riconoscendo generalmente a questi contesti un ruolo di stretta connessione e complementarietà paesistica, ambientale e funzionale con gli insediamenti, intendendo superare il concetto di semplice 'prossimità'.
- Il PO riconosce gli elementi del territorio rurale da sottoporre prioritariamente a interventi di riqualificazione e recupero: Ambiti riqualificazione paesistica e ambientale, che costituiscono porzioni degli ambiti di pertinenza di cui ai punti precedenti, caratterizzate da situazioni di degrado e di scarsa coerenza con il contesto di riferimento; Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati, interessati da ricolonizzazione arbustiva in seguito a processi di abbandono delle attività agricole.
- Le Zone a prevalente funzione agricola sono state articolate in ambiti territoriali differenziati, come previsto al comma 4 dello stesso art. 64 della L.R. 65/2014.

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

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

Il Piano Operativo definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente all'esecuzione degli interventi ammessi in relazione alla tipologia e alle caratteristiche degli stessi, sulla base dell'analisi del contesto oggetto di tali interventi (art. 22, comma 2 delle NTA). Tali azioni sono finalizzate ad assicurare organicità e completezza agli interventi ammessi dal PO, in particolare in relazione agli insediamenti del territorio rurale, trovando contestuale e necessaria applicazione:

- nell'ambito di interventi che coinvolgono aree di pertinenza degli edifici localizzati in territorio rurale (NTA, art. 31);
- nell'ambito di interventi che prevedono la costruzione di nuovi fabbricati rurali (NTA, art. 33, c.5);
- nell'ambito di interventi che prevedono la realizzazione di nuovi volumi stabili all'interno degli *insediamenti da adeguare* (NTA, art. 38, c.4) e all'interno degli *insediamenti consolidati* (NTA, art. 38, c.5);
- nell'ambito degli interventi una tantum ammessi all'interno degli *insediamenti da adeguare* con destinazione diversa da quella agricola (NTA, art. 39, c.4);

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

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

La disciplina relativa al territorio rurale definita dal PO si configura quale sostanziale recepimento delle disposizioni regionali di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione n. 63/R. In particolare, il PO definisce:

- i casi in cui il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo (NTA, art. 25, c. 5)
- le caratteristiche dei manufatti e le condizioni per l'installazione di manufatti aziendali temporanei (NTA, art. 26) e di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie (NTA, art. 27), differenziate in relazione alle diverse zone omogenee;
- le condizioni e la disciplina relativa al mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici non più utilizzati a fini agricoli (NTA, art. 30);
- la disciplina gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici rurali, vale a dire le aree in contiguità con l'edificio che mantengono con questo rapporti e relazioni evidenti in termini di configurazione e complementarietà funzionale (NTA, art. 31);

Per quanto riguarda specificatamente le condizioni e la disciplina relativa alla costruzione di nuovi edifici rurali il PO, in recepimento di quanto disposto dal PS, attua una strategia finalizzata a indirizzare la localizzazione dei nuovi manufatti all'interno o comunque in stretta contiguità con gli insediamenti esistenti, al fine di scongiurare fenomeni di dispersione insediativa. In particolare:

- All'interno delle Zone a prevalente naturalità non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA è limitata ai casi strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno di tali zone, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA è limitata a soddisfare esigenze legate alle attività di arboricoltura da legno o silvicoltura, di allevamento di fauna selvatica, attività venatorie, nel rispetto di specifici limiti dimensionali e di prescrizioni localizzative ed esecutive (NTA, art. 32).

- All'interno delle Aree produttive agricole la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo è ammessa esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, ovvero nei casi di aziende agricole dove non siano ricompresi insediamenti individuati dal PO, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalle normative vigenti e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA è ammessa esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA è ammessa nel rispetto di specifici parametri e condizioni (NTA, art. 33).
- All'interno degli Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA è ammessa esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. La realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA è sottoposta a specifiche disposizioni e limitazioni (NTA, art. 34).
- All'interno delle Aree destinate all'attività florovivaistica sono ammessi esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento e/o al potenziamento delle attività in atto. Il PO esclude espansioni dell'insediamento, ammettendo interventi che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie con carattere di stabilità esclusivamente in caso di comprovata necessità, da realizzarsi prediligendo interventi di adeguamento o sostituzione di manufatti esistenti, limitando al minimo indispensabile gli interventi che determinino trasformazioni permanenti di suolo inedificato (NTA, art. 35).

### 2.1.2 Disciplina specifica degli insediamenti del territorio rurale

Il PO, in linea generale, sulla base delle ricognizioni effettuate, così come sinteticamente riportate nel par. 1.3, a fronte di un patrimonio edilizio costituito da manufatti di valore architettonico mediamente modesto, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati e degli spazi scoperti, indirizza tutti gli interventi di trasformazione ammessi all'interno degli insediamenti del territorio rurale alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il contesto paesistico-territoriale di riferimento, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto, con particolare riferimento agli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.

Il PO articola la disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente distinguendo gli interventi riservati all'imprenditore agricolo e gli interventi ammessi nei casi di destinazione diversa da quella agricola. Come già descritto nel Par. 1.1, il PO articola gli insediamenti del territorio rurale nel modo seguente:

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

Per quanto riguarda i Nuclei rurali, il PO definisce una disciplina finalizzata alla maggiore qualificazione e al consolidamento di tali insediamenti, escludendone l'espansione non ammettendo la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, ivi comprese le piscine, all'interno dei relativi ambiti di

pertinenza. Gli interventi edilizi ammessi dal PO sui fabbricati a destinazione non agricola sono limitati a Interventi di adeguamento, senza incremento di volume, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Il PO ammette interventi *una tantum* di sostituzione e ampliamento di volumi secondari diversi da quelli di cui sopra, definendo specifiche indicazioni finalizzate alla corretta integrazione di tali interventi con il contesto (NTA, art. 39, c. 1).

Il PO ha individuato 124 insediamenti sparsi, distinguendo, secondo l'articolazione descritta nel par. 1.3.3, 78 insediamenti consolidati, 17 insediamenti da adeguare, 26 insediamenti da recuperare e 3 insediamenti destinati a interventi specifici (schede di intervento AP 6 e RU 3).

Il PO identifica gli insediamenti sparsi quali principali ambiti territoriali di riferimento per la realizzazione di nuovi edifici rurali stabili, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità fissate per tali interventi, definendo specifiche disposizioni localizzative, esecutive e dimensionali, nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, assicurando un'adeguata qualità architettonica, la semplicità e regolarità dell'impianto planivolumetrico, caratteristiche costruttive, materiche e cromatiche compatibili con il contesto rurale tradizionale, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il risparmio energetico, subordinando gli interventi alla contestuale attuazione di azioni di miglioramento paesistico e ambientale.

Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione, il PO ammette, previa approvazione del PAPMAA, interventi di ampliamento di fabbricati a uso abitativo o di sostituzione di annessi agricoli, esclusivamente se alternativi alla costruzione di nuovi edifici abitativi. In assenza di PAPMAA, gli interventi ammessi sono assimilati a quelli previsti per i fabbricati a destinazione non agricola, fatti salvi specifici interventi *una tantum*, riservati all'imprenditore agricolo professionale.

Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno degli insediamenti sparsi consolidati, sono ammessi interventi di adeguamento senza incremento di volume sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Il PO ammette interventi *una tantum* di ampliamento, non superiore al 10% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO, definendo specifici indirizzi e condizioni.

Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno degli insediamenti sparsi da adeguare, gli interventi *una tantum* di ampliamento sono ammessi esclusivamente nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento.

All'interno degli insediamenti sono ammessi, esclusivamente nell'ambito di un progetto organico esteso all'intero insediamento: interventi di ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti, attraverso la ricostituzione della sagoma dell'edificio; interventi di CONSERVAZIONE sugli edifici diversi dai precedenti; interventi di nuova edificazione di volumetrie isolate da destinare a funzioni accessorie alla residenza, fino a un massimo del 20% del volume recuperato e comunque non superiori a mc 300.

Il PO ha identificato gli edifici e complessi edilizi localizzati all'interno degli insediamenti sparsi che, ancorché alterati, conservano caratteri tipologici e architettonici di valenza testimoniale dell'identità storico-culturale del territorio rurale. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione coerenti con l'impianto morfo-tipologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che qualificano il valore dell'immobile, nel rispetto della sagoma, fatta salva l'eventuale demolizione di superfetazioni o altri elementi incongrui.

Per quanto riguarda gli Insedimenti isolati in ambito periurbano, il PO ammette gli interventi previsti all'interno degli insediamenti sparsi consolidati. In questo caso, il PO esclude interventi che possano determinare espansioni di tali insediamenti, non ammettendo la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente all'interno degli ambiti di pertinenza degli insediamenti.

Per quanto riguarda, infine, gli insediamenti con funzioni specialistiche il PO distingue:

- Insedimenti a destinazione industriale e artigianale (d1): il PO, in attuazione di quanto stabilito dal PS, identifica gli insediamenti da potenziare (l'insediamento di Poggio Grande, oggetto di una variante approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e integralmente recepita dal PO), da riconvertire (insediamento d1\*, di cui è ammesso il cambio d'uso, totale o parziale, verso la destinazione commerciale al dettaglio, per la realizzazione di una media struttura di vendita) o di cui incentivare la rilocalizzazione all'interno del territorio urbanizzato, attraverso interventi di sostituzione con possibilità di incremento del 20% del volume ricostruito e di riduzione degli oneri di urbanizzazione.
- Insedimenti a destinazione turistico ricettiva (d3): il PO ammette esclusivamente interventi di adeguamento, con possibilità di incrementi volumetrici fino al 10% del volume esistente, esclusivamente in caso di mantenimento e potenziamento delle attività in atto.
- Allevamenti intensivi (e1): il PO definisce una disciplina finalizzata alla riqualificazione, ovvero alla riconversione di tali insediamenti, previa approvazione di specifici piani attuativi.

### 2.1.3 Disciplina degli Ambiti di pertinenza

Come brevemente descritto nel par. 2.1.1, il PO individua:

- Ambiti di pertinenza del Centro storico, ammettendo esclusivamente interventi finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.
- Aree di pertinenza degli insediamenti, ammettendo interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti. Il PO esclude la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatti salvi manufatti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ove finalizzati allo svolgimento delle attività ammesse in tali aree: attività agricole, ivi comprese quelle svolte da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli; sistemazioni a giardino o a verde estensivo; interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree, o di porzioni di esse, caratterizzate da prevalente naturalità.
- Aree di riqualificazione paesistica e ambientale, indirizzando gli interventi alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica attraverso l'attuazione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale.

### 2.1.4 Sistema della geotermia

Il PO definisce specifici ambiti di riferimento a destinazione geotermica, individuando le aree dove sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento, all'adeguamento o al potenziamento delle attività in atto e definendo il limite a potenziali nuovi interventi, in caso di acquisizione di nuove autorizzazioni ai sensi delle norme vigenti in materia. Il PO definisce, inoltre, specifiche condizioni all'attuazione di tali interventi, che dovranno escludere frammentazioni o interruzioni delle reti ecologiche, limitare i livelli di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli, assicurare la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica, della qualità visiva e delle relazioni percettive, definire misure efficaci di compensazione e mitigazione, assicurare specifiche azioni di ripristino paesistico e ambientale.

### 2.1.5 Territorio urbanizzato

Il PO recepisce dal PS le perimetrazioni del territorio urbanizzato, individuato in relazione al Capoluogo e ai centri minori di Saragiolo, Tre Case, Quaranta e Casa del Corto.

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

- a) Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista, che comprendono:
  - Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico;
  - Tessuti urbani presenti al 1954.
- b) Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista, che comprendono:
  - Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1);
  - Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2);
  - Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3);
  - Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4);
  - Tessuti edilizi dei centri minori (B5).
- c) Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica, che comprendono:
  - Aree a prevalente funzione artigianale (D1);
  - Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2);
  - Aree a funzione turistico-ricettiva (D3).
- d) Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale, che comprende:
  - Aree per attrezzature di interesse comune (F1);
  - Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2);
  - Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3);
  - Aree per servizi impiantistici (F4).
- e) Ambiti prevalentemente inedificati, che comprendono:
  - Verde di pregio soggetto a tutela;
  - Verde a fruizione pubblica;
  - Verde pertinenziale;
  - Verde di connessione ecologica.
- f) Rete delle infrastrutture per la mobilità, che comprende:
  - Viabilità pubblica;
  - Parcheggi pubblici;
  - Mobilità dolce.

Per ciascuna delle zone individuate il PO definisce la disciplina degli interventi ammessi sui manufatti e sugli spazi aperti, riportata negli articoli da 46 a 67 delle NTA del PO, specifici per ciascuna zona, di cui si riporta di seguito una sintesi.

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

Il PO recepisce la perimetrazione del Centro storico definita dal PS e individua gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico localizzati sia all'interno che all'esterno dello stesso, che costituiscono, unitamente alle loro pertinenze, componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio, assicurandone la tutela. La relativa disciplina è contenuta in uno specifico Allegato, *Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. Disciplina*, che comprende la disciplina generale degli interventi ammissibili e le disposizioni specifiche relative alle modalità di esecuzione di tali interventi.

Il PO indirizza tutti gli interventi alla conservazione dell'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, garantendo:

- la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
- la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
- la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
- il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e volumi secondari attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.

Il PO subordina tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale allo svolgimento di analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendano in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio interessato e i caratteri identificativi e qualificanti delle relative aree di pertinenza.

Il PO individua gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico localizzati sia all'interno che all'esterno del Centro storico, ammettendo su tali edifici esclusivamente interventi di tutela, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari e dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico, prendendo a riferimento sotto il profilo metodologico i criteri e le tecniche progettuali del restauro architettonico, definendo specifiche limitazioni alle trasformazioni.

Sugli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli interventi ammessi dovranno essere necessariamente coerenti con le disposizioni contenute nei relativi decreti.

Sugli altri edifici localizzati all'interno del centro storico, il PO ammette interventi di conservazione coerenti con l'impianto morfo-tipologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che qualificano il valore dell'immobile, nel rispetto della sagoma, fatta salva l'eventuale demolizione di superfetazioni o altri elementi incongrui. Sugli edifici realizzati dopo il 1945 con tecniche e caratteristiche tipologiche e costruttive non coerenti con i caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del Centro storico, ovvero sugli edifici che presentano alterazioni consistenti negli elementi tipologici e nell'assetto distributivo (sopraelevazioni, sostituzioni strutturali, inserimento di elementi incongrui, ecc.), sono ammessi interventi di carattere sistematico rivolti a conseguire una migliore integrazione con i caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico. Le disposizioni specifiche riportano disposizioni, limitazioni e indicazioni esecutive in relazione agli interventi sulle facciate, sulle coperture, sugli elementi di arredo degli spazi esterni.

#### Tessuti urbani presenti al 1954

All'interno dei tessuti urbani presenti al 1954 il PO ammette interventi di conservazione sull'edificio principale, e di adeguamento o sostituzione, senza incremento di volume, sui volumi secondari. Il PO ammette modifiche della sagoma dell'edificio principale esclusivamente in caso di interventi sistematici che coinvolgono l'intero fabbricato o complesso edilizio, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali originari, da realizzarsi principalmente sul fronte tergale. Sui fronti prospettanti lo spazio pubblico eventuali modifiche, di modesta entità, riguardanti il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione o la rettifica di elementi costitutivi, sono ammesse esclusivamente se coerenti con i caratteri architettonici e formali originari dell'edificio. Gli interventi di adeguamento o sostituzione di volumi secondari sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione dei volumi secondari con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed effettuati nel rispetto dei rapporti di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza, escludendo eventuali accorpamenti che determinino alterazioni significative dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.

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

Il PO articola i Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista nel modo seguente:

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

Tale classificazione, operata in relazione alle differenti caratteristiche insediative rilevate, deriva sostanzialmente da una sintesi tra la lettura morfotipologica dei tessuti insediativi del capoluogo e gli indici di densità edilizia rilevati nelle diverse zone, che presentano valori eterogenei, in particolare per quanto riguarda il tessuto urbano puntiforme.

Per quanto riguarda i Tessuti edilizi dei centri minori, come espresso nel par. 1.2.2, non si sono riscontrate specifiche affinità con i morfotipi urbani definiti dal PIT-PPR, a fronte della sostanziale assenza di un tessuto urbano strutturato.

Nella tabella seguente si riportano le corrispondenze tra i morfotipi individuati e la classificazione in zone omogenee operata dal PO, con alcune note sintetiche esplicative dei criteri adottati.

Morfotipo	Zone PO	NOTE
Tessuto urbano a isolati aperti di edilizia pianificata (T.R.4)	B2	In questo caso, le classificazioni operate trovano piena corrispondenza.
Tessuto urbano puntiforme (T.R.5)	B1	Si tratta di tessuti a destinazione prevalentemente residenziale ricompresi nel morfotipo che presentano densità edilizia e caratteristiche tipologiche tali da escludere ulteriori espansioni. Trovano sostanziale corrispondenza con le espansioni nord e sud (vedi par. 1.2)
	B2	Si tratta di tessuti edilizi localizzati nella parte nord del capoluogo, principalmente lungo la via Fatini, derivati da pianificazione attuativa sostanzialmente priva di unità formale dell'impostazione planivolumetrica e delle tipologie edilizie. Per questo motivo, si è ritenuto di assimilarle al tessuto puntiforme dal punto di vista morfotipologico. D'altra parte, viste le caratteristiche di 'compiutezza' riferibili ai singoli lotti, si è ritenuto più coerente, in questo caso, applicare comunque le disposizioni previste per i Tessuti edilizi originati da interventi pianificati.
	B3	Si tratta di tessuti che trovano corrispondenza con l'espansione ovest del capoluogo (vedi par. 1.2), fatta eccezione per alcuni episodi isolati localizzati nelle parti nord e sud. Il PO opera una distinzione basata sostanzialmente su criteri tipologici e dimensionali dei fabbricati, al fine di consentire una migliore articolazione delle relative disposizioni, anche a fronte dei differenti rapporti con i relativi spazi di pertinenza.
	B4	
Tessuto urbano a tipologie miste (T.R.6)	B1	Tutti i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale ricompresi nel morfotipo presentano densità edilizia e caratteristiche tipologiche tali da escludere ulteriori espansioni. All'interno del morfotipo sono presenti anche Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale, Aree per attrezzature di interesse comune, Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero, verde pubblico e parcheggi.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi ammessi, il PO definisce disposizioni sostanzialmente rivolte alla conservazione dell'impianto urbanistico e delle caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati esistenti. Il PO definisce specifici interventi *una tantum*, definiti e dimensionati in relazione alle diverse caratteristiche delle zone individuate, prevedendo limitati incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento della funzione abitativa e al miglioramento degli standard qualitativi degli edifici, favorendo interventi di riorganizzazione dei volumi secondari e degli spazi scoperti in termini di miglioramento della funzionalità e dell'integrazione con il contesto.

Nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti in oggetto, il PO individua specifici ambiti caratterizzati da condizioni di degrado o di scarsa coerenza con il contesto (Zone B1\*, B5\*, B5\*\*), definendo disposizioni finalizzate alla loro riqualificazione.

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

Il PO articola i Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione produttiva e specialistica nel modo seguente:

- Aree a prevalente funzione artigianale (D1);
- Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2);
- Aree a funzione turistico-ricettiva (D3).

Le aree a prevalente funzione artigianale (D1) corrispondono ai lotti edificati, anche parzialmente, localizzati all'interno degli insediamenti produttivi esistenti nel capoluogo e nei centri minori (vedi par. 1.2), assimilati al morfotipo *Tessuto a proliferazione produttiva lineare* (T.P.S.1).

In tali aree, il PO ammette interventi di adeguamento, sostituzione o ampliamento, eseguiti nel rispetto di specifici parametri, finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili, necessariamente rivolti:

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

Nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti in oggetto, il PO individua specifici ambiti caratterizzati da condizioni di degrado o di scarsa coerenza con il contesto (Zone D1\*), definendo disposizioni finalizzate alla loro riqualificazione.

Le aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2) comprendono aree ricomprese all'interno del Tessuto urbano a tipologie miste e l'insediamento localizzato a sud del territorio urbanizzato nel capoluogo, oltre a due aree localizzate all'interno del centro abitato di Casa del Corto.

In tali aree, il PO ammette esclusivamente interventi di adeguamento senza incremento di volume, fatta salva un'area identificata con la sigla D2\*, localizzata all'interno dell'insediamento commerciale di Viale Roma, dove sono ammessi ampliamenti fino al 10% del volume esistente finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili con le disposizioni di cui al presente articolo, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e degli spazi scoperti, nell'ambito di una strategia generale di riqualificazione dell'intero insediamento.

Le aree a funzione turistico-ricettiva (D3) comprendono unicamente le due strutture esistenti nel capoluogo, una delle quali attualmente inutilizzata. Il PO ammette interventi di adeguamento, con incrementi fino al 10% del volume esistente se finalizzati al mantenimento delle attività insediate. Eventuali interventi che prevedano il mutamento, anche parziale, della destinazione d'uso turistico-ricettiva sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico PUC.

### Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

Il PO articola il sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale nel modo seguente:

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

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

### Ambiti prevalentemente inedificati

Il PO articola gli ambiti prevalentemente inedificati nel modo seguente:

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

### 2.1.6 Rete delle infrastrutture per la mobilità

Il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale le aree occupate dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e relativi spazi accessori localizzati a bordo strada quali marciapiedi, parcheggi pubblici, piazzole ecologiche, aree verdi o altri elementi di arredo urbano, prescrivendo, in linea generale, il mantenimento dei tracciati esistenti e delle relative caratteristiche fisiche e funzionali.

Il PO è corredato da un documento contenente disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, finalizzate all'innalzamento della qualità degli insediamenti, attraverso l'attuazione di specifici interventi finalizzati a conseguire adeguati livelli di accessibilità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento alle strutture e spazi di interesse collettivo. In particolare, la programmazione degli interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità urbana persegue l'obiettivo di un generale miglioramento dell'ambiente urbano in termini di accoglienza, inclusività e permeabilità, nell'ottica della massima coerenza, integrazione e funzionalità di tali interventi, siano essi realizzati direttamente dal Comune o da soggetti privati nell'ambito delle previsioni definite dal PO.

Tutti gli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, suscettibili di coinvolgere a qualunque titolo il sistema della viabilità, con particolare riferimento alla rete dei percorsi pedonali, sono realizzati in coerenza con i contenuti e in applicazione di tali disposizioni.

Il PO assicura un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione e 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, con particolare riferimento al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, nel rispetto delle dotazioni minime stabilite dalle vigenti norme statali, individuando e disciplinando i casi in cui dovrà essere assicurata una dotazione aggiuntiva di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

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

Il quadro delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ricomprende le azioni da intraprendersi nell'orizzonte temporale quinquennale di validità del PO, all'interno del quadro strategico definito dal PS, nel rispetto delle disposizioni statutarie ivi definite.

Il PS definisce alcuni indirizzi specifici per il Piano Operativo che prefigurano una loro attuazione nel breve termine, quali la definizione di un progetto organico finalizzato a qualificare e potenziare le dotazioni territoriali del capoluogo, la valorizzazione di un patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale che stenta a esprimere le sue reali potenzialità, la soluzione delle situazioni di degrado in atto, la riqualificazione della parte sud del capoluogo e dei relativi ambiti periurbani, l'ammmodernamento e il potenziamento degli insediamenti artigianali e commerciali esistenti, l'attuazione di interventi di completamento dei tessuti urbani finora impediti dal regime di salvaguardia vigente nel territorio comunale ormai da lungo tempo.

In questo quadro l'Amministrazione, in sede di avvio del procedimento di formazione del PO, 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, al fine di qualificare Piancastagnaio quale luogo capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale, capace di coniugare la vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio territoriale.

La declinazione di tale strategia sul territorio comunale risulta già avviata precedentemente alla conclusione del procedimento di formazione del PO, attraverso l'approvazione di due importanti progetti, relativi alla realizzazione di una rete di teleriscaldamento alimentato da fonte geotermica a servizio del centro abitato di Piancastagnaio (che integra le reti già esistenti a servizio degli insediamenti artigianali della Rota e di Casa del Corto) e alla realizzazione di un ascensore inclinato di collegamento della parte bassa del capoluogo (Viale Fonte Natali) con i giardini Nasini, a ridosso del Centro storico.

Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ha individuato le seguenti tipologie di intervento:

- a) Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica, che comprendono:
  - Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
  - Interventi nel Territorio rurale (AP)
  - Interventi nel Territorio urbanizzato (NP);
- b) Interventi di trasformazione di iniziativa privata, che comprendono:
  - Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
  - Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR);
  - Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS);
  - Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES);
  - Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU).
- c) Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio, che comprendono:
  - Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali;
  - Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate;
  - Aree interessate da Varianti al PRG in corso.

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

- Schemi planimetrici di indirizzo progettuale, nei casi previsti;
- Dati dimensionali;
- Modalità di intervento;

- Destinazioni d'uso ammesse;
- Descrizione degli interventi previsti e relativa disciplina di attuazione;
- Disciplina paesaggistica, in caso di interessamento di beni paesaggistici;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari.

### 2.2.1 Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica

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

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

Tale progetto prevede:

- La realizzazione di nuove aree destinate ad attività sportive e ricreative:
  - 'Parco del Palio': polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali localizzato nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il Cimitero (CV 1)<sup>3</sup>;
  - Area sportiva-ricreativa 'Casa Frà Santi' (CP04).
- Interventi di riqualificazione urbana di aree dismesse e/o degradate:
  - Ambito di riqualificazione via I Maggio "Il Fornacione" (NP 20 e NP 21);
  - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione "area stanzini" (AP 13).
- La realizzazione di aree di verde attrezzato e di nuovi parcheggi:
  - Parcheggio Viale Roma (CP02), Area Protezione Civile (NP 11), Riqualificazione area presso Centro Storico (NP 12), Accesso parcheggio viale Roma (NP 13), Ghiaccera (NP 14), Campo Caciaio (NP 18), Area verde Via Fonte Natali (NP 23), Parcheggio Viale Vespa (NP 41).
- Interventi di riqualificazione e adeguamento di aree e edifici pubblici:
  - Ampliamento Cimitero (AP 1), Ex Mattatoio (AP 14), Eco Stazione in loc. La Rota (AP 19), Ampliamento bar 'La Rocca' (NP 15), Ex Seccatoio via g. Marconi (NP 16), Riqualificazione bar 'La Liccia' (NP 17), Area verde scuole (NP 19), Nuova Stazione Carabinieri (CV 1).
- La realizzazione di percorsi per la mobilità dolce:
  - Percorso delle acque, Viale Vespa, Viale Fonte Natali.

Completano il progetto gli interventi previsti nei centri minori e nel territorio rurale:

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

---

<sup>3</sup> L'intervento relativo alla realizzazione del polo attrezzato è stato sottoposto a Variante anticipatoria approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021. Nell'elenco è riportata fra parentesi la sigla identificativa assegnata dal PO alle schede relative a ciascun intervento (Cfr. il documento *Schede normative e di indirizzo progettuale*, allegato alle NTA del PO, di cui costituisce parte integrante).



Schema planimetrico del progetto organico degli interventi pubblici previsti nel capoluogo.

La previsione del nuovo polo attrezzato, finalizzato alla risoluzione delle attuali problematiche (logistiche ed economiche) legate alle strutture sportive esistenti all'interno del centro urbano in termini di difficoltà di adeguamento alle attuali esigenze, con particolare riferimento allo svolgimento del Palio cittadino all'interno del campo sportivo comunale, si connota quale elemento più significativo e caratterizzante all'interno del progetto organico complessivo. La possibilità di ricomprendere in un intervento organico il recupero e la riqualificazione delle strutture e degli spazi pertinenziali dell'ex convento, la realizzazione della pista per il Palio, della palestra polivalente, della stazione dei Carabinieri, unitamente all'obiettivo di miglioramento della consistenza e della qualità delle aree boscate non direttamente interessate dagli interventi, oltre che accentuare il carattere di polifunzionalità del nuovo polo attrezzato connotano quest'ultimo quale elemento caratterizzante all'interno del progetto più generale di *Parco urbano*, con funzioni di rafforzare la dotazione di aree e servizi di interesse collettivo della porzione nordovest dell'abitato recente.

Certamente rilevante, in questo contesto, anche la previsione della riqualificazione dell'area di via I Maggio ("Fornazione"), che si configura quale vero e proprio intervento di rigenerazione urbana, se rapportato alla dimensione dell'abitato di Piancastagnaio. Si prevedono interventi di riqualificazione dei fabbricati dell'ex mobilificio Furzi, acquisiti al patrimonio pubblico e attualmente inutilizzati, attraverso interventi di adeguamento finalizzati alla realizzazione di un centro polifunzionale che si qualifichi quale polo attrezzato per svolgere principalmente servizi socio-sanitari, supportato dalla presenza di spazi destinati allo svolgimento di attività culturali e ricreative. Si prevedono, inoltre, interventi di riqualificazione degli spazi scoperti finalizzati all'adeguamento e alla razionalizzazione della viabilità all'interno dell'insediamento, con realizzazione di aree di sosta e aree sistemate a verde, attraverso soluzioni rivolte al mantenimento e/o al ripristino della continuità ecologica e al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.

Un altro tema affrontato dal PO riguarda la definizione di un programma di interventi di riqualificazione della parte sud del capoluogo, che comprende sia interventi di iniziativa pubblica che privata:



*Interventi previsti nella zona sud del capoluogo: Riconfigurazione dell'accesso sud al Centro storico (rosso); Riquilificazione e potenziamento dell'area commerciale (arancio); Sistemazione di aree di pertinenza del Centro storico (verde); Consolidamento del tessuto urbano (giallo); Ampliamento distributore carburanti (grigio).*

- La riconfigurazione dell'accesso sud al Centro storico (interventi AP 13, CP 03, CS 11), attraverso interventi di adeguamento e razionalizzazione della circolazione veicolare, con la ridefinizione dell'incrocio esistente, e la contestuale riquilificazione dell'area, occupata in gran parte da strutture fatiscenti e caratterizzata da uno stato generalizzato di degrado, configurandosi quale elemento inadeguato al contesto, detrattore della qualità percettiva.
- La riquilificazione e potenziamento dell'insediamento a destinazione commerciale (interventi CS 10, CV\*3).
- La sistemazione di aree di pertinenza del Centro storico, con il recupero dei fabbricati del Ex seccatoio e il completamento del progetto di sistemazione del 'Campo Caciaio' (interventi NP 16, NP 18)
- La realizzazione di un'area di verde pubblico e il consolidamento dei tessuti edilizi, caratterizzati da frammentazione e dispersione insediativa, accentuata dalla presenza di vuoti urbani determinati da lottizzazioni mai completate (interventi NP 23, CR 40, CR 42, CR 99).
- La sistemazione dell'area di Casa Frà Santi, da destinare allo svolgimento di attività sportive e ricreative, integrate da attività educative legate all'attività agricola.

Il previsto sistema di aree verdi, parcheggi e percorsi pedonali costituisce la 'spina dorsale' dell'intero progetto, comprendendo:

- Interventi di miglioramento della qualità paesistica, di valorizzazione e di miglioramento dell'accessibilità e della sosta nelle aree di pertinenza del Centro storico:
  - NP 12. L'intervento è finalizzato alla generale riquilificazione dell'area, attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui, la ridefinizione degli accessi al Centro storico, la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il Parco don Zelio.
  - NP 13. Razionalizzazione dell'accesso pedonale e carrabile all'area pubblica, attraverso la demolizione del manufatto esistente.
  - NP 14. L'intervento, che prevede il recupero della vecchia ghiaccera, è funzionale al collegamento pedonale con la via Fatini e la parte nord dell'abitato.

- NP 16. L'intervento prevede il recupero dei fabbricati del Ex seccatoio e di interventi di sistemazione degli spazi aperti con funzioni di raccordo con il Centro storico e con l'area di sosta di recente realizzazione localizzata a valle.
- NP 18. L'intervento prevede la riqualificazione del 'Campo Caciaio', attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e di spazi verdi minimamente attrezzati e l'ampliamento dei parcheggi già realizzati, in relazione alle potenzialità correlate all'attivazione dell'ascensore inclinato.
- Interventi di sistemazione di aree pubbliche nella parte sud dell'abitato:
  - NP 11. Sistemazione degli spazi scoperti finalizzata a consentire l'uso a plateatico dell'area.
  - NP 23. Limitati interventi di sistemazione funzionali alla realizzazione di un'area minimamente attrezzata destinata allo sgambettamento cani.
- Realizzazione di un percorso tematico ('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 di Piancastagnaio, configurandosi quale elemento demandato a riunificare in un unico tema il ricco patrimonio storico-culturale del capoluogo. Il progetto è stato già in parte avviato, con il completamento dei lavori di restauro delle Fonti di Voltaia e l'attivazione del collegamento meccanizzato tra la zona di Fonte Natali e i Giardini Nasini.
- Realizzazione di nuovi percorsi pedonali:
  - marciapiede lungo il viale Fonte Natali, che determinerà l'estensione della rete dei percorsi accessibili, consentendo il collegamento con tutta la porzione sud del capoluogo;
  - marciapiede lungo il viale Vespa, che prevede l'estensione della rete dei percorsi accessibili fino a raggiungere il cimitero, ricollegandosi quindi al percorso ciclopedonale già esistente lungo la strada provinciale che conduce ad Abbadia San Salvatore.

### 2.2.2 Interventi di trasformazione di iniziativa privata

#### Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione

Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa privata che, in ragione delle caratteristiche e della localizzazione all'esterno del territorio urbanizzato, sono stati preventivamente sottoposti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014:

- CP03. RIQUALIFICAZIONE AREA RIVENDITA GAS. La previsione incentiva, consentendo l'ampliamento volumetrico, la riqualificazione dell'area adibita ad attività di stoccaggio e vendita di bombole di gas, caratterizzato da una situazione di cattiva manutenzione certamente inadeguata al contesto, configurandosi quale elemento detrattore della qualità percettiva. L'intervento si prefigura come sicuramente migliorativo della situazione in atto, contribuendo all'obiettivo generale di riqualificazione delle aree a sud del Centro storico. Il PO indirizza il progetto all'adozione di soluzioni planivolumetriche, materiche, cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni estese all'intera area e finalizzate a minimizzare le interferenze con le vedute verso valle, assicurando il mantenimento di opportuni varchi verso il fulcro visivo della Rocca di Radicofani.
- CP05. AMPLIAMENTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE. L'intervento è finalizzato all'installazione di impianto a GPL e contestuale potenziamento dei servizi offerti. Il PO indirizza gli interventi a una corretta integrazione con i fabbricati esistenti e con il contesto, prevedendo lungo i confini del lotto l'impianto di siepi e alberature, costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto, e l'integrazione delle aiuole verdi nella parte esistente. L'intervento si prefigura come potenzialmente migliorativo della situazione in atto e non interferisce con le visuali verso valle.

- CP06. NUOVO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE. L'intervento, previsto a servizio dell'area artigianale di Casa del Corto, è localizzato in contiguità con aree già urbanizzate e strettamente limitato a consentire la realizzazione delle opere previste, rivestendo una scala contenuta in relazione al contesto.
- CP08. AUTORIMESSA SEMINTERRATA. L'intervento, che risponde a manifestate esigenze in relazione alla disponibilità di posti auto coperti nella parte nord dell'abitato di Saragiolo, prevede un consumo di suolo contenuto (mq 80), operato in stretta contiguità con il tessuto urbanizzato.

#### Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Il Piano Operativo definisce e disciplina 28 interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, per una superficie edificabile (SE) massima prevista di mq 7.230, dei quali 24 localizzati nel capoluogo (mq 6.550, pari a circa il 90% del totale), tre nella frazione di Tre case (SE mq 480) e uno nella frazione di Saragiolo (SE mq 200).

Si tratta di interventi puntuali di completamento dei tessuti urbani di dimensione molto contenuta, con una media di SE realizzabile di poco superiore ai mq 250 per intervento, individuati e definiti sulla base di una ricognizione svolta sulle previsioni del previgente PRG rimaste inattuata e dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo, quando ritenute coerenti con il contesto insediativo e con gli obiettivi definiti dal PO.

Come riportato nella tabella seguente, il PO ha operato una consistente riduzione della capacità edificatoria ammessa dal PRG previgente nelle stesse aree. In particolare, sono state fortemente ridotte le potenzialità edificatorie previste dal PRG nelle aree interessate da Piani attuativi mai realizzati, localizzate tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ora in gran parte ricomprese all'esterno del territorio urbanizzato.

Sul totale, 12 previsioni riguardano interventi, localizzati in lotti già edificati, di ampliamento di edifici esistenti, anche contestuali a interventi di recupero o sostituzione. Tali previsioni prevedono la realizzazione di mq 1.910 (26,5%) di nuova SE, con valori da mq 40 a mq 250 per intervento.

3 Interventi sono localizzati all'interno di lotti liberi relativi a Piani attuativi non completati, per un totale di mq 1.550 di nuova SE (21,5%). Il PO opera una riduzione di circa il 30% della SE realizzabile rispetto a quanto previsto da tali piani.

Le rimanenti 13 previsioni riguardano interventi di nuova edificazione su lotti ineditati, per un totale di mq 3.770 di nuova SE (52%). Se si esclude l'intervento CR 81, che prevede la realizzazione di mq 1.200 di SE, la capacità edificatoria media si attesta poco sopra i mq 200 di nuova SE per intervento.

Tra le previsioni definite dal PO, 6 riguardano aree dove non era prevista dal previgente PRG la realizzazione di nuova SE a destinazione residenziale (interventi CR 9, CR 21, CR 28, CR 43, CR 57, CR 77) tutti di entità sostanzialmente modesta e derivanti da specifiche richieste pervenute in fase di acquisizione dei contributi alla formazione del piano.

Nella tabella seguente si riporta un elenco schematico e una breve descrizione delle previsioni a destinazione residenziale definite dal PO, con l'indicazione della SE prevista dal PO e della SE realizzabile secondo quanto previsto dal previgente PRG nelle stesse aree. In questo caso si è anche indicato la modalità di intervento prevista dal PRG:

- Intervento diretto (ID)
- Intervento diretto in lotti liberi derivanti da lottizzazioni approvate precedentemente al PRG e non completate (ID)\*
- Interventi relativi a lotti liberi derivanti da Piani attuativi approvati e non completati (PA)
- Interventi localizzati all'interno di aree sottoposte a Piani attuativi mai realizzati (PA)\*

Scheda		SE PO mq	SE PRG mq	Descrizione sintetica
CR 2	Via Giuseppe Fatini	150	200 (PA)	Completamento in aderenza a edificio esistente.
CR 4	Saragiolo	200	500 (ID)	Recupero e ampliamento edificio esistente
CR 7	Viale Fonte Natali	300	600 (ID)*	Nuova edificazione. Contestuale realizzazione di interventi di sistemazione della viabilità esistente
CR 9	Viale Gramsci	200	-	Ampliamento edificio esistente. Garanzia di uso pubblico di almeno 4 posti auto
CR 10	Via Rossa	250	500 (ID)	Ampliamento edificio esistente
CR 15	Viale Roma	40	150 (ID)	Ampliamento edificio esistente
CR 17	Via Aldo Moro	400	900 (ID)*	Nuova edificazione. Contestuale realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per un minimo di 6 posti auto effettivi
CR 21	Viale Gramsci	100	-	Ampliamento contestuale a interventi di adeguamento e/o sostituzione di volumi secondari esistenti
CR 23	Via dei Castagni	150	250 (ID)*	Nuova edificazione
CR 28	Tre Case - Via del Crocifisso	80	-	Nuova edificazione box auto coperti
CR 40	Viale Fonte Natali	250	PR non attuato	Nuova edificazione previa demolizione fabbricato esistente. Contestuale realizzazione di interventi di adeguamento della viabilità e cessione di aree funzionali alla realizzazione del 'Parco delle Acque'.
CR 41	Via Grossetana	100	300 (ID)	Ampliamento edificio esistente.
CR 42	Viale Fonte Natali	120	300 (ID)	Ampliamento di fabbricato esistente attualmente adibito a magazzino
CR 43	Viale Fonte Natali	150	-	Nuova edificazione
CR 57	Via Giardini del Marchese	200	-	Nuova edificazione
CR 69	Via del fornacione	150	300 (ID)	Ampliamento di fabbricato esistente attualmente adibito a magazzino
CR 70	Tre Case - Via Buca di Rocco	200	275 (ID)	Nuova edificazione
CR 71	Via San Michele	250	-	Nuova edificazione
CR 77	Viale Fonte Natali	40	-	Nuova edificazione box auto coperti
CR 80	Viale Gramsci	1.200	3.300 (PA)*	Nuova edificazione. Contestuale cessione della restante porzione dell'area, costituita dall'ampia area boscata compresa tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ritenuta strategica dall'Amm. comunale.

Scheda		SE PO mq	SE PRG mq	Descrizione sintetica
CR 81	Viale Gramsci	300	3.400 (PA)*	Nuova edificazione
CR 87	Tre Case - Via Buca di Rocco	200	200 (ID)	Nuova edificazione contestuale a interventi di adeguamento e/o sostituzione di volumi secondari esistenti
CR 90	Via Giuseppe Fatini	600	1.200 (PA)	Nuova edificazione. Contestuale realizzazione e cessione di un marciapiede e di parcheggi pubblici per una superficie pari a mq 250.
CR 91	Via Giuseppe Fatini	100	450 (ID)	Completamento in aderenza a edificio esistente.
CR 93	Viale Fonte Natali	200	3.000 (PA)*	Recupero volumi esistenti con ampliamento
CR 96	Viale Gramsci	150	3.400 (PA)*	Nuova edificazione
CR 97	Viale Gramsci	250	800 (ID)*	Nuova edificazione. Contestuale realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per un minimo di 6 posti auto effettivi
CR 99	Via Giardini del Marchese	800	900 (PA)	Nuova edificazione. Contestuali interventi di sistemazione della viabilità esistente e realizzazione e cessione di parcheggi pubblici
<b>TOTALE SE mq</b>		<b>7.230</b>	<b>17.525</b>	
Differenza PO - PRG			-10.295	

Nota: Gli interventi CR 81 e CR 96 ricadono all'interno di un'unica area individuata dal PRG e sottoposta a Piano attuativo. Pertanto, la corrispondente capacità edificatoria è stata considerata una sola volta nel computo totale.

#### Interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva o specialistica

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva o specialistica, il PO prevede interventi finalizzati al potenziamento e alla qualificazione degli insediamenti esistenti, quali sedi di attività che costituiscono un essenziale connotato identitario in termini economici, sociali e culturali del territorio di Piancastagnaio, escludendo ampliamenti all'esterno del territorio urbanizzato.

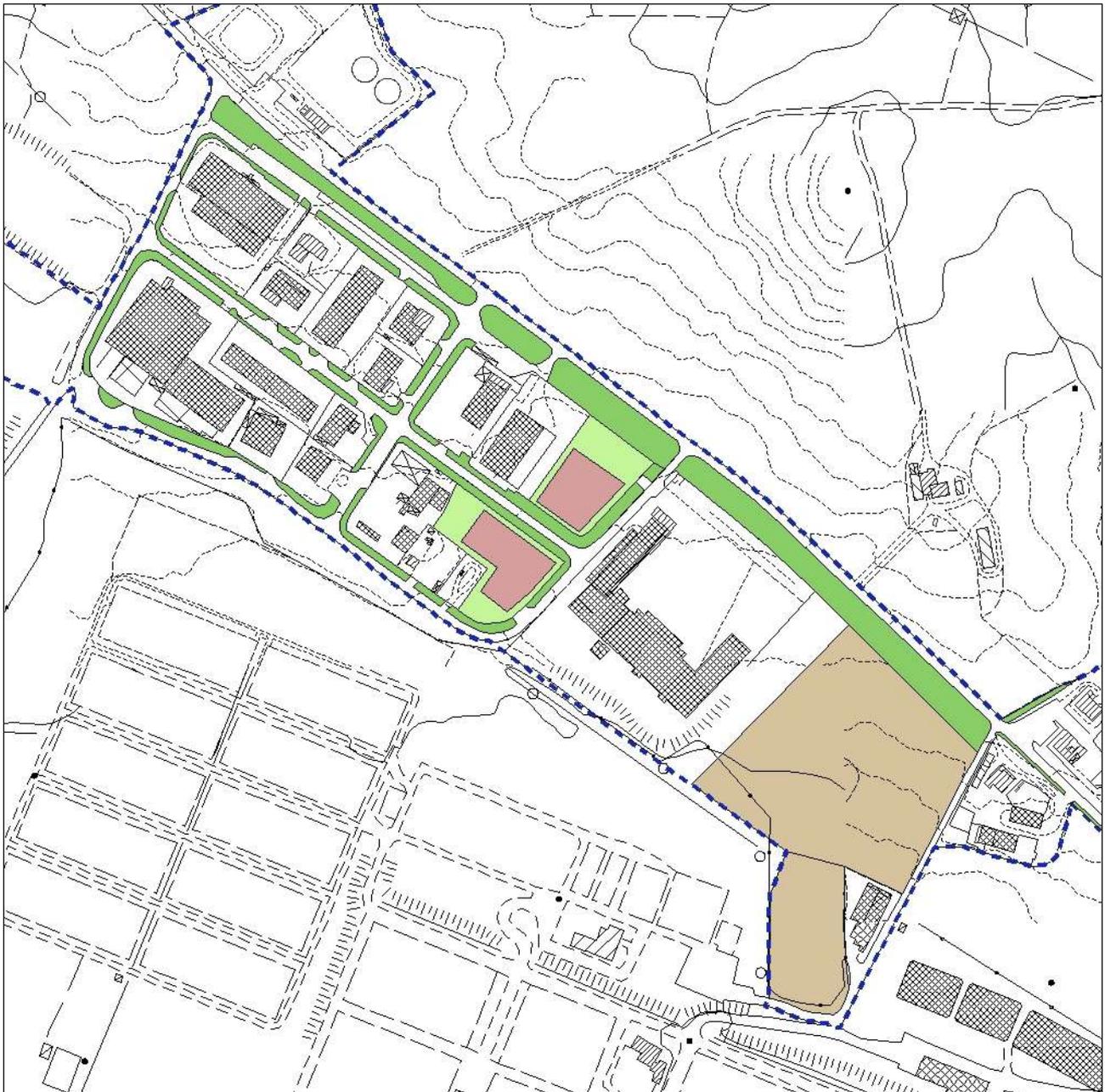
Il PO distingue:

- Interventi di completamento (schede CS), che comprendono interventi di nuova edificazione in lotti liberi derivanti da PIP non completati e altri interventi puntuali non ricompresi all'interno degli insediamenti produttivi esistenti. Il dimensionamento fissato dal PO per tali interventi è pari a mq 12.850 di SE. Di questi, mq 11.250 sono destinati ad attività artigianali, mq. 1.000 ad attività commerciali e mq 600 ad attività direzionali e di servizio. Il PO, in relazione agli interventi di cui alla scheda CS 3, ammette che i mq 1.000 di SE previsti possano essere destinati a attività commerciale in alternativa alla destinazione artigianale.
- Interventi di espansione degli insediamenti esistenti (schede ES), intesi quali interventi di nuova edificazione in aree inedificate non ricomprese nei PIP di cui al punto precedente. Il dimensionamento fissato dal PO per tali interventi è pari a mq 22.200 di SE, di cui 20.000 localizzati nell'insediamento di Casa del Corto e i restanti mq 2.200 nell'insediamento della Rota. Il PO, in relazione agli interventi di cui alla scheda ES 4, ammette che dei mq 16.000 di SE previsti, mq 4.500 possano essere destinati a attività commerciale in alternativa alla destinazione artigianale.

Si riporta di seguito una breve descrizione degli interventi di trasformazione previsti dal PO in relazione agli insediamenti a destinazione produttiva-artigianale interessati (Casa del Corto, La Rota, San Martino).

### Casa Del Corto:

Il PO considera l'insediamento quale sede privilegiata per lo svolgimento di attività produttive, artigianali e terziarie, prevedendone il consolidamento e l'espansione, nell'ottica di un generale miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali, della realizzazione di attività di servizio connesse alla produzione, della qualificazione degli spazi esterni. L'obiettivo, necessariamente di 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 nell'intorno. In questo senso, sebbene si ritenga che l'insediamento non possieda le caratteristiche e le dimensioni per configurare in senso stretto un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), la disciplina di attuazione degli interventi ammessi fa diretto riferimento ai criteri prestazionali previsti per tali aree.



*Insiediamento artigianale di Casa del Corto. Planimetria schematica degli interventi previsti, con indicazione delle aree destinate alla nuova edificazione. Scala 1:5.000.*

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, il PO prevede:

- la realizzazione di un distributore di carburanti;
- interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica delle fasce inedificate localizzate lungo la viabilità interna, per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde a corredo;
- la realizzazione, all'interno del centro abitato, di una struttura destinata ad attività sportive. L'insediamento risulta servito dalla rete di teleriscaldamento presente nel territorio comunale.

Le previsioni di trasformazione previste sono riassunte nella tabella seguente, similmente a quanto riportato in relazione agli interventi a destinazione residenziale.

Scheda	SE PO mq	SE PRG mq	Descrizione sintetica
CS 50	2.500	4.500 (ID)*	Nuova edificazione in lotto libero. SC massima mq 1.500. Schema planivolumetrico di riferimento. Contestuali interventi di sistemazione della fascia di terreno ineditato ricompresa tra i confini del lotto e la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici, sistemazione e riqualificazione degli spazi scoperti, finalizzati a ridurre i livelli di impermeabilizzazione dei suoli
CS 51	2.500	4.800 (ID)*	Nuova edificazione e contestuale adeguamento o sostituzione del fabbricato esistente, con recupero della relativa SE (circa mq 380). SC massima mq 1.500. Schema planivolumetrico di riferimento. Contestuali interventi di sistemazione della fascia di terreno ineditato ricompresa tra i confini del lotto e la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici, sistemazione e riqualificazione degli spazi scoperti, finalizzati a ridurre i livelli di impermeabilizzazione dei suoli
ES 4	16.000	16.000 (ID)*	Nuova edificazione di espansione dell'insediamento subordinata a piano attuativo. SC massima mq 10.000. È ammessa la destinazione di una quota non superiore al 30% della SE prevista da destinare a attività di commercio al dettaglio per la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq 1.500, che dovranno comunque configurarsi come autonome e indipendenti fra loro, escludendo qualsiasi tipo di aggregazione formale o funzionale. Contestuale sistemazione a verde e cessione della fascia di terreno ricompresa tra il confine nordest dell'area e la S.P.18, per un'ampiezza non inferiore a m 20,00 e superficie non inferiore a mq 2.800; realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici e relative dotazioni di verde a corredo per una superficie complessiva, esclusi gli spazi di manovra, non inferiore a mq 1.500; Interventi di adeguamento della viabilità esistente e dell'innesto sulla S.P.18
ES 5	4.000	6.700 (ID)*	Nuova edificazione di espansione dell'insediamento subordinata a piano attuativo. Contestuale realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici e relative dotazioni di verde a corredo per una superficie complessiva, esclusi gli spazi di manovra, non inferiore a mq 400; Interventi di adeguamento della viabilità esistente
<b>TOT</b>	<b>25.000</b>	<b>32.000</b>	

### Capoluogo. La Rota:

Il PO persegue il consolidamento dell'insediamento, attraverso interventi di completamento nei lotti residui derivanti dalla pianificazione progressiva (PIP), individuando, inoltre, due interventi di espansione nelle aree localizzate a monte e a valle dell'insediamento, attualmente adibite a deposito di materiali a cielo aperto.

La SE massima complessiva prevista per gli interventi di nuova edificazione è pari a mq 6.200, di cui mq 4.000 destinati a interventi di completamento e mq 2.200 a interventi di espansione, questi ultimi da realizzarsi mediante Progetto unitario convenzionato (PUC). Gli interventi di completamento (CS da 1 a 5) derivano da una rilettura, in termini di adeguamento alle mutate esigenze, anche a fronte di quanto emerso dal processo partecipativo, di quanto già previsto dal PIP che ha generato l'insediamento, conservandone l'impianto urbanistico generale. Tutti gli interventi, con capacità edificatoria variabile da mq 400 a mq 1.000 di SE, sono supportati da schemi planivolumetrici di riferimento, al fine di assicurare un corretto inserimento nel contesto, e subordinati alla sottoscrizione di un impegno alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali.



*Insedimento artigianale della Rota. Planimetria schematica degli interventi previsti, con indicazione delle aree destinate alla nuova edificazione. Scala 1:2.000.*

In relazione agli interventi di cui alla scheda CS 3, il PO ammette che i mq 1.000 di SE previsti possano essere destinati a attività commerciale in alternativa alla destinazione artigianale.

Gli interventi di espansione ES1 e ES 2, localizzati rispettivamente a monte e a valle dell'insediamento esistente, definiti sulla base dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo, sono finalizzati al potenziamento dell'insediamento e a una migliore qualificazione delle aree. Per questi interventi, da attuarsi mediante PUC, il PO definisce una scheda che riporta uno schema planivolumetrico di riferimento, l'indicazione delle dotazioni territoriali da assicurare, indicazioni sulle sistemazioni degli spazi esterni e specifiche misure finalizzate ad assicurare la qualità architettonica e impiantistica, la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale degli interventi, la tutela delle vedute panoramiche verso valle.

#### Capoluogo. San Martino:

Il PO individua due interventi, finalizzati al completamento e consolidamento dell'insediamento, per una SE massima complessiva pari a mq 2.400:

- CS 18, che prevede la nuova edificazione in aderenza all'edificio esistente, per una SE pari a mq 600 e SC non superiore a mq 400;
- CS 46, che conferma sostanzialmente un progetto già autorizzato e poi non realizzato. L'intervento prevede la realizzazione di mq 450 di SE a destinazione artigianale e di mq 150 di SE destinati a attività commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, con SC non superiore a mq 550. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune per la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq 200.

Completano il quadro delle previsioni di trasformazione a destinazione produttiva o specialistica i seguenti interventi puntuali a destinazione commerciale, finalizzati alla riqualificazione e al potenziamento dell'insediamento localizzato a sud del capoluogo:

- CS 10, che prevede la nuova edificazione per una SE pari a mq 700 e SC non superiore a mq 400, prefigurando il completamento dell'insediamento esistente, occupando un'area attualmente inutilizzata a fini agricoli e in fase di rinaturalizzazione. Il PO definisce una scheda con l'indicazione delle dotazioni territoriali da assicurare e uno schema planivolumetrico di riferimento finalizzato a indirizzare un corretto inserimento nel contesto del nuovo fabbricato, in termini di integrazione e completamento dell'insediamento esistente, limitando l'altezza del fronte lungo strada e conservando un varco visivo verso valle, definendo indicazioni sulle modalità di sistemazione degli spazi esterni.
- CS 11, che prevede l'ampliamento di edifici esistenti finalizzata alla realizzazione di un laboratorio artigianale e magazzino, a servizio dell'attività di apicoltura in atto. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione e riqualificazione degli spazi scoperti, estesi all'intera area. L'intervento si prefigura come migliorativo della situazione in atto e non interferisce con le visuali verso valle.

È ascrivibile al medesimo intento di riqualificazione dell'insediamento esistente l'intervento CV\*3, interessato da una variante semplificata al PRG e recepita dal PO, il cui procedimento non risulta concluso. L'intervento, la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione degli spazi scoperti, estesi all'intera area di intervento, con inserimento di elementi verdi di ambientazione, prevede l'ampliamento dell'attività commerciale esistente per una SE massima di mq 300, senza incremento delle altezze del fabbricato esistente.

Il PO prevede, infine, il recupero del fabbricato dell'ex consorzio agrario (CS 15), attraverso interventi di ristrutturazione e ampliamento mediante sopraelevazione, funzionali all'insediamento di destinazioni d'uso di interesse pubblico e/o attività private di servizio, con contestuale demolizione dei volumi secondari esistenti all'interno dell'area.

### Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)

Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di trasformazione a destinazione diversa da quella agricola, di iniziativa privata, previsti all'interno del territorio rurale che, in ragione delle loro caratteristiche, non sono soggetti alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:

- RU 3. L'intervento prevede l'integrazione dei servizi agrituristici a supporto dell'attività svolta presso il Podere dei Venti, localizzato lungo S.P. n.18/c del Monte Amiata. Il PO ammette interventi di ampliamento di un fabbricato secondario esistente per una SE non superiore a mq 50, il cambio d'uso, senza incrementi della SE, di una porzione di un fabbricato esistente a destinazione agricola (serra stabile), funzionale all'avvio di un'attività di lavanderia, la realizzazione di un campo da tennis e di una copertura della piscina esistente, da realizzarsi con una struttura leggera, priva di fondazioni e semplicemente ancorata a terra.
- RU 12. L'intervento prevede la realizzazione di una pista per la pratica del motocross, con contestuale messa a dimora di vegetazione autoctona di protezione con funzione di barriera antirumore, da realizzarsi con semplici movimenti terra, con carattere di reversibilità al fine di garantire il ripristino dell'area a seguito di un'eventuale cessazione dell'attività, escludendo modifiche significative alla morfologia del terreno e limitando al necessario le opere di scavo e rinterro. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione per la realizzazione di strutture a carattere permanente. È ammessa l'installazione di manufatti a carattere temporaneo a servizio dell'attività sportiva, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, caratterizzati da facile amovibilità e realizzati con tecniche costruttive, materiali e finiture compatibili con il contesto paesistico e ambientale.
- RU 16. L'intervento, localizzato nel nucleo della Valletta, prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato pertinenziale, da destinare a box auto o altre funzioni accessorie alla residenza, con esclusione dell'uso abitativo, con SE non superiore a mq 50 e altezza massima non superiore a m 4,00, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, sul quale sono ammessi interventi di adeguamento.
- RU 29. L'intervento, localizzato nel nucleo della Valletta, prevede un'addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato principale, fino a un massimo di mq 50 di SE da destinare a residenza, con altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente e di sostituzione con ampliamento, per una SE complessiva non superiore a mq 30, dei fabbricati secondari esistenti, per realizzare un nuovo fabbricato da destinare a funzioni accessorie alla residenza (magazzino, box auto).
- RU 37. L'intervento, localizzato in via Giardini del Marchese, nei pressi del capoluogo, prevede il cambio di destinazione d'uso e ampliamento di un fabbricato esistente, attualmente adibito a magazzino, per realizzare nuova unità abitativa, per un SE aggiuntiva non superiore a mq 50 e con altezza massima non superiore a m 4,50.
- RU 42. L'intervento prevede interventi funzionali al completamento del recupero dei fabbricati esistenti nell'insediamento di Villa Pinzuto, nei pressi della frazione di Tre Case, attualmente inutilizzati e in parte già oggetto di interventi di ristrutturazione, per l'insediamento di funzioni compatibili, attraverso interventi di conservazione sul fabbricato principale e di adeguamento sul fabbricato minore. Il PO ammette incrementi volumetrici di tale fabbricato, fino a un massimo di mq 100 di SE aggiuntiva, esclusivamente in caso di destinazione turistico-ricettiva ovvero di insediamento di attività private di servizio di interesse pubblico, quali sanitarie, sociosanitarie, sociali, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a non modificare la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni.
- RU 62. L'intervento, relativo a un insediamento localizzato all'interno degli ambiti periurbani del capoluogo, in località Casa Frà Santi, prevede un'addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento

volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato principale, fino a un massimo di mq 100 di SE da destinare a residenza, senza incrementi dell'altezza massima.

- RU 66. L'intervento, localizzato nel nucleo della Valletta, prevede un'addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato principale, fino a un massimo di mq 80 di SE, dei quali mq 50 da destinare a residenza e mq 30 da destinare a funzioni accessorie alla residenza (magazzino, box auto).
- RU 80. L'intervento prevede interventi di conservazione funzionali al recupero del fabbricato 'Seccatojo del Castelluzzo', localizzato in Viale fonte Natali in contiguità con i tessuti urbani del capoluogo, senza incrementi volumetrici, per la realizzazione di un'unità abitativa.
- RU 84, L'intervento prevede un'addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma, fino a un massimo di mq 100 di SE da destinare a residenza, di un fabbricato localizzato all'interno del nucleo rurale presente all'estremità ovest del Viale fonte Natali.

Se si esclude l'intervento finalizzato alla realizzazione di una pista di motocross, gli interventi definiti dal PO risultano tutti finalizzati al consolidamento e alla qualificazione di insediamenti esistenti, attraverso ampliamenti di dimensione contenuta e contestuali interventi di adeguamento dei fabbricati e degli spazi scoperti.

### 2.2.3 Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio

#### Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali

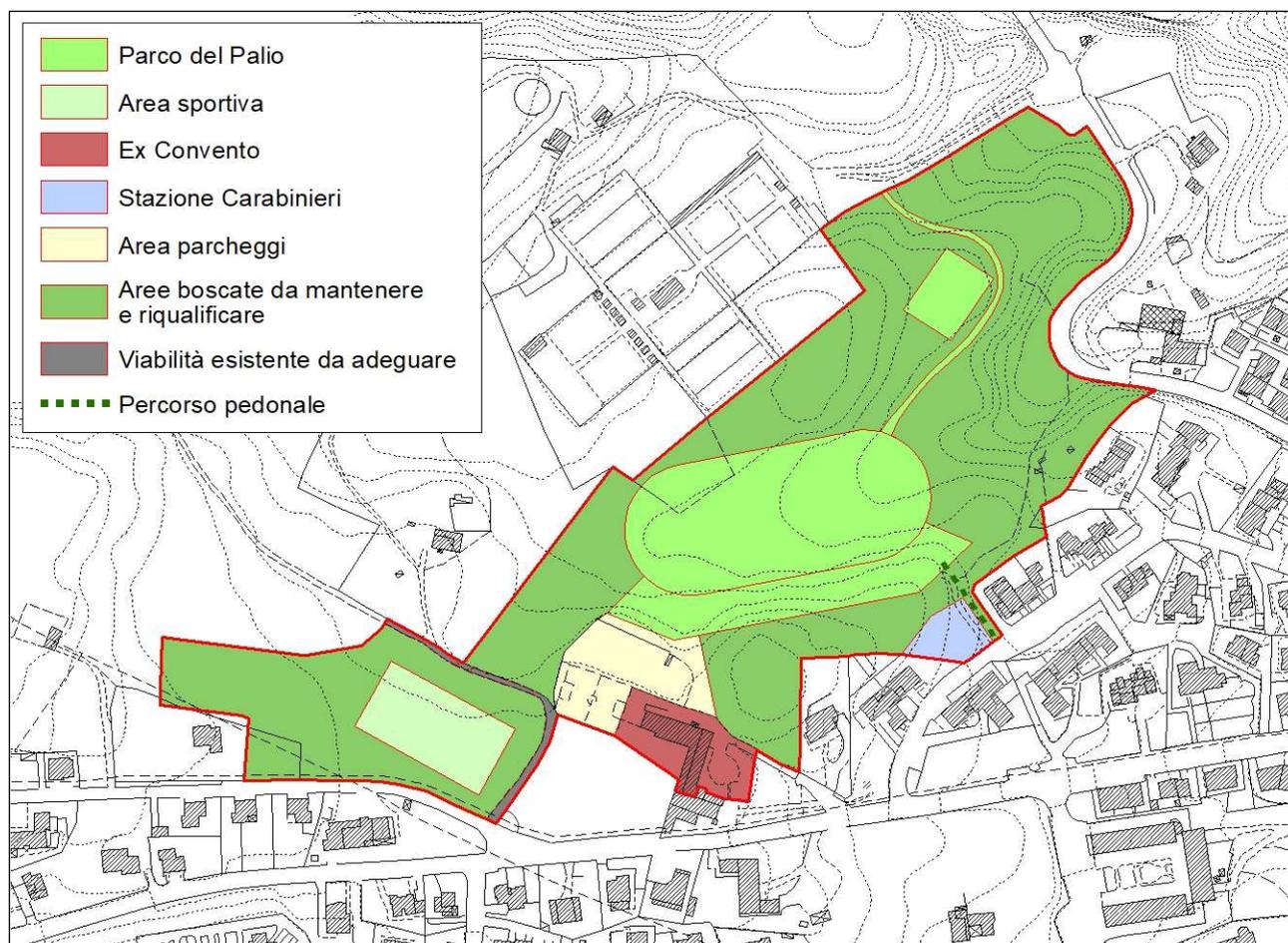
Il Piano Operativo recepisce gli interventi previsti dall'Autorizzazione unica di cui al decreto n. 15696 del 20/09/2019, relativi alla costruzione e esercizio di una centrale geotermoelettrica denominata "Saragiolo", in loc. Pian di Montone, e di tutte le opere ad essa connesse facenti parte del programma geotermico, così come dettagliate nel programma lavori allegato all'istanza di autorizzazione.

#### Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate (CV)

Il Piano Operativo recepisce i seguenti interventi, disciplinati da Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO:

- Varianti approvate ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014:
  - CV 1 - Realizzazione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali e nuova sede della stazione dei carabinieri, localizzato nel capoluogo nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021.
  - CV 2 - Realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio, approvata con Del. C.C. n. 12 del 03/03/2020.

La realizzazione del Parco polifunzionale, unitamente alla realizzazione della nuova rete di teleriscaldamento, costituiscono gli elementi più significativi del progetto integrato descritto al par. 2.2.1. In questo senso, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di specifiche varianti anticipatorie al fine di accelerare la possibilità di attuare prioritariamente gli interventi previsti, 'svincolandoli' dal procedimento di formazione del PO.



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

- Varianti approvate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:
  - CV 3 - Progetto di ampliamento di attività artigianale in Loc. Poggio Grande, approvata con Del. C.C. n. 55 del 31/07/2019. L'intervento, che prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, funzionale al potenziamento di attività in atto, per una SE non superiore a mq 1.400, è localizzato in stretta contiguità con un insediamento artigianale esistente, classificato dal PS tra gli *Insedimenti produttivi-artigianali isolati*, che costituisce un piccolo comparto produttivo, con superficie coperta di poco superiore ai m<sup>2</sup> 2.000, interamente costituito da aziende specializzate nel settore della pelletteria.
  - CV 4 - Progetto di ampliamento e ristrutturazione di un complesso produttivo in località Casa del Corto, approvata con Del. C.C. n.53 del 31/7/2019. Gli interventi, che prevedono la realizzazione di nuova SE fino a un massimo di mq 5.200, sono funzionali all'adeguamento e potenziamento di uno stabilimento esistente, specializzato nel settore della pelletteria.
  - CV 5 – Intervento di demolizione e ricostruzione della copertura con contestuale aumento di volume della struttura alberghiera 'Ragno d'Oro' in Viale Gramsci nel capoluogo, approvata con Del. C.C. n. 72 del 20/11/2019.

Interventi disciplinati da Varianti al PRG in corso (CV\*)

Il Piano Operativo recepisce i seguenti interventi, disciplinati da Varianti al PRG avviate precedentemente all'adozione del PO e il cui procedimento non risulta concluso:

- Varianti avviate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:
  - CV\*1 - Realizzazione di una piccola piscina e ampliamento di spazi accessori a servizio della struttura ricettiva extra alberghiera svolta nelle strutture dell'ex Convento di San Bartolomeo.
  - CV\*2 - Progetto di recupero e adeguamento dell'edificio situato in Viale Vespa angolo via G. Rossa. Gli interventi sono funzionali al recupero e al completamento del fabbricato esistente, realizzato nel 1988 e rimasto allo stato 'al grezzo', che costituisce un elemento certamente incongruo all'interno del tessuto urbano.
- Variante avviata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 (CV\*3), che prevede l'ampliamento, con contestuali interventi di riqualificazione del fabbricato e degli spazi scoperti, di una media struttura di vendita situata in viale Roma, all'interno dell'insediamento commerciale localizzato a sud del capoluogo, per una SE non superiore a mq 300.

### 3. CONFORMAZIONE AL PIT-PPR

#### 3.1 Coerenza con la Disciplina delle invarianti strutturali

Il presente paragrafo riporta una sintesi delle valutazioni svolte ai fini della verifica di coerenza delle previsioni del PO con la disciplina delle Invarianti strutturali di cui al Capo II della Disciplina del PIT-PPR. La verifica è stata svolta facendo riferimento alle individuazioni e perimetrazioni operate dal PS in relazione alla prevista attività di declinazione alla scala comunale dei contenuti del PIT-PPR e alle indicazioni per le azioni riportate negli abachi delle invarianti strutturali in relazione a ciascun morfotipo.

##### 3.1.1 Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La tabella seguente riporta i sistemi morfogenetici presenti nel territorio comunale e le relative indicazioni per le azioni definite dal PIT-PPR e recepite dal PS.

SISTEMI MORFOGENETICI	OBIETTIVI DI QUALITÀ
<b>Fondovalle</b>	Contenere l'esposizione di persone e beni al rischio idraulico. Salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.
<b>Margine Inferiore</b>	Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.
<b>Collina dei bacini neoquaternari, argille dominanti</b>	Evitare gli interventi di trasformazione che comportano alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema. Favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso. Evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
<b>Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri</b>	Evitare gli interventi di trasformazione che comportano alterazioni del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico. Evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
<b>Collina su terreni neogenici sollevati</b>	Evitare gli interventi di trasformazione che comportano alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti al fine della prevenzione del rischio geomorfologico.
<b>Montagna ignea</b>	Salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche. Evitare gli interventi di trasformazione che comportano alterazione della stabilità dei versanti al fine della prevenzione del rischio geomorfologico.

Il PO recepisce il quadro degli indirizzi di tutela definiti per ciascun sistema estendendolo all'intero territorio comunale, caratterizzato da fragilità intrinseca ai rischi territoriali.

Il PO contiene specifiche disposizioni di tutela dell'integrità del territorio fisico, definendo specifiche condizioni di fattibilità per ciascuno degli interventi di trasformazione previsti.

Facendo riferimento agli obiettivi di qualità sopra riportati, il PO:

- non prevede interventi di trasformazione che ricadono in aree interessate da rischio idraulico;

- esclude, nelle aree vulnerabili, la realizzazione di volumetrie interrato e subordina la realizzazione di scavi alla preventiva verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutarne la compatibilità con le prescrizioni di cui alla disciplina del PTCP. Il PO prescrive, in linea generale, il mantenimento di superfici permeabili in percentuale superiore ai minimi previsti dalle norme vigenti, e definisce, per gli interventi pubblici di realizzazione di parcheggi e aree verdi, così come in generale per tutti gli interventi di sistemazione di aree scoperte su terreni precedentemente ineditati, disposizioni indirizzate al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli, attraverso il ricorso a pavimentazioni permeabili e canali filtranti, evitando le asfaltature laddove non richiesto per motivi tecnici. In sede di VAS è stata svolta una verifica del potenziale rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti nelle falde acquifere in relazione agli interventi di trasformazione definiti dal PO (Rapporto ambientale, par. 6.2.1.1, pagg. da 89 a 92).
- subordina gli interventi ammessi nel territorio rurale alla messa in atto di specifiche azioni finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, ad assicurare la stabilità e a ridurre l'erosione nei versanti più acclivi, indirizzando gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi edifici rurali ad assecondare la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti e la realizzazione di nuovi tracciati.

### 3.1.2 Caratteri ecosistemici del paesaggio

Il Piano Strutturale ha individuato i morfotipi ecosistemici e i relativi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica in coerenza con i contenuti del PIT-PPR:

- Ecosistema forestale e fluviale. Gli ambiti ad elevato grado di naturalità costituiti da boschi, macchie e arbusteti, formazioni riparie, ambienti fluviali e torrentizi, che compongono il patrimonio naturalistico del territorio comunale:
  - Nodo primario forestale;
  - Matrice forestale di connettività;
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;
  - Corridoi ripariali;
  - Reticolo idrografico e bacini naturali e artificiali;
  - Aree agricole isolate all'interno della matrice forestale.
- Ecosistema agropastorale: Gli ambiti rurali a diverso grado di artificialità che compongono il mosaico territoriale collinare:
  - Nodo degli agroecosistemi;
  - Matrice agroecosistemica collinare;
  - Agroecosistema frammentato.
- Ecosistema rupestre e calanchivo: gli affioramenti rocciosi e le aree calanchive, che costituiscono elementi puntuali peculiari nel territorio.
- Direttrice di connettività extraregionale da mantenere.

Il Piano Operativo ha individuato le Zone a prevalente naturalità ricomprendendo gli elementi perimetrati dal PS relativi alla rete degli ecosistemi forestali e agli ecosistemi rupestri e calanchivi, fatta eccezione per le aree agricole isolate all'interno della matrice forestale, che sono state ricomprese all'interno delle aree produttive agricole.

All'interno delle Zone a prevalente naturalità, come brevemente esposto nel par. 2.1.1, il PO promuove attività compatibili con tali aree in un'ottica di massima tutela, escludendo la realizzazione di nuovi edifici abitativi e limitando la possibilità di realizzare nuove volumetrie di carattere stabile:

- mediante PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alle aziende per la conduzione di attività agricole condotte prevalentemente all'interno di tali aree;
- in assenza di PAPMAA, agli annessi agricoli necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura, o all'allevamenti di fauna selvatica, ovvero per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, definendo specifici parametri dimensionali, attuativi e localizzativi.

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

Tra le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuarsi contestualmente ai PAPMAA, il PO prescrive azioni finalizzate a favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.

Nella tabella seguente si riporta un elenco degli interventi di trasformazione previsti dal PO suscettibili di interessare elementi della rete degli ecosistemi forestali, con l'indicazione dei morfotipi interessati, della superficie impegnata, dei profili di coerenza con le indicazioni per le azioni definite dal PIT-PPR.

Il PO non prevede interventi di trasformazione suscettibili di interessare direttamente il reticolo idrografico i corridoi ripariali, o che possano costituire di per sé fattori certi di rischio di determinare effetti negativi su tali elementi.

Il PO non prevede interventi di trasformazione suscettibili di interessare l'ecosistema rupestre e calanchivo.

<b>Intervento</b>	<b>Morfotipo interessato</b>	<b>Area interessata mq</b>	<b>Profili di coerenza</b>
CP08 Autorimessa seminterrata	Nodo primario forestale	150	Si ritiene che l'entità contenuta dell'intervento (mq 80 di SE) e la localizzazione in contiguità con i tessuti urbanizzati consentano di escludere elementi di contrasto con le indicazioni del PIT. Il PO indirizza gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo fabbricato.
AP 6 La Direzione	Nodo primario forestale	1.900	L'intervento, finalizzato al potenziamento di servizi a supporto della Riserva naturale del Pigelleto, non prevede incrementi volumetrici dei fabbricati esistenti. Il PO indirizza gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti in termini di tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche con le adiacenti aree forestali, valutando l'opportunità di individuare ambiti ove favorire processi di rinaturalizzazione, escludendo la realizzazione di elementi che possano causare interruzioni significative della continuità ambientale, assicurando la coerenza con gli obiettivi e le azioni previste dal Piano di gestione della Riserva.
RU 16 Viale Fonte Natali	Nodo primario forestale	80	Si ritiene che l'entità contenuta dell'intervento (mq 50 di SE) e della superficie interessata urbanizzati consentano di escludere elementi di contrasto con le indicazioni del PIT. Il PO indirizza gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti in termini di tutela delle connessioni ecologiche e di mitigazione dell'impatto visivo, di mantenimento della permeabilità dei suoli e di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo

Intervento	Morfotipo interessato	Area interessata mq	Profili di coerenza
RU 80 Viale Fonte Natali	Matrice forestale di connettività	1.500	Si ritiene che l'entità contenuta dell'intervento (mq 100 di SE ottenuta dal recupero del fabbricato 'Seccatojo del Castelluzzo'), e la localizzazione in contiguità con i tessuti urbanizzati consentano di escludere elementi di contrasto con le indicazioni del PIT. Il PO indirizza gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti alla tutela del contesto paesistico e ambientale, attraverso l'attuazione di soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo in termini di tutela delle alberature di alto fusto presenti e della continuità ecologica e paesaggistica con le aree limitrofe, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.

Il Piano Operativo ha individuato le Zone a prevalente funzione agricola ricomprendendo gli elementi perimetrati dal PS relativi alla rete degli ecosistemi forestali. In particolare, le Aree produttive agricole trovano corrispondenza con i morfotipi Nodo degli agroecosistemi, Matrice agroecosistemica collinare, Agroecosistema frammentato, mentre gli Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati coincidono sostanzialmente con gli elementi dell'Agroecosistema frammentato in stato di abbandono.

All'interno delle Aree produttive agricole, il PO assicura la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio. Il PO limita la realizzazione di nuovi edifici rurali definendo specifiche condizioni e limitazioni alle trasformazioni ammesse e definendo azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuarsi contestualmente, finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e degli elementi vegetazionali lineari, ad assicurare la stabilità e a ridurre significativamente l'erosione nei versanti più acclivi, attraverso l'impiego di colture stabilizzanti, a favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità, alla manutenzione e/o al ripristino della viabilità vicinale o poderale.

All'interno degli ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati il PO indirizza gli interventi ammessi alla riqualificazione paesistica e ambientale delle aree interessate da ricolonizzazione arbustiva in seguito a processi di abbandono delle attività agropastorali, attraverso la conservazione e/o il ripristino delle attività agricole e il rafforzamento del presidio ambientale, escludendo la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo.

Gli interventi di trasformazione previsti dal PO suscettibili di interessare elementi della rete degli ecosistemi agropastorali risultano localizzati per la maggior parte all'interno dell'agroecosistema frammentato in ambito periurbano e sono principalmente riconducibili ad azioni finalizzate all'attuazione del programma di interventi di riqualificazione della parte sud del capoluogo richiamato al par. 2.2.1:

- CP03. Il PO prevede un progetto unitario finalizzato alla sistemazione globale dell'area in termini di qualificazione e adeguamento dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti e di corretto rapporto con il contesto paesistico e ambientale. L'intervento si prefigura come certamente migliorativo della situazione in atto in un'area adibita ad attività di stoccaggio e vendita di bombole di gas e caratterizzata da una situazione di cattiva manutenzione certamente inadeguata al contesto, configurandosi quale elemento incongruo e detrattore della qualità percettiva.

- CP04. Il PO prevede la realizzazione di un'area attrezzata per lo svolgimento di attività sportive e ricreative, integrate da attività educative legate all'attività agricola (orti didattici, laboratori, ecc.).  
La previsione è riconducibile all'obiettivo strategico, definito dal PS, di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale nell'intorno territoriale del capoluogo, attraverso l'individuazione di aree periurbane a valenza multifunzionale, con 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. L'intervento si configura quale intervento di iniziativa pubblica di riqualificazione di un'area che ha assunto un carattere relittuale, in conseguenza dei processi in atto di marginalizzazione e abbandono delle attività agricole nelle aree periurbane, attraverso la sua destinazione a usi compatibili con gli indirizzi previsti dal PS per tali aree, prefigurando la possibilità di determinare effetti positivi in relazione alla ricostituzione di valori paesaggistici sia in termini percettivi che relazionali, in un contesto sostanzialmente degradato. Il PO indirizza tutte le azioni di trasformazione al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e delle alterazioni della morfologia dei suoli e, in generale, alla conservazione del carattere di prevalente ruralità dell'area, identificando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da tutelare, ripristinare o realizzare. Il PO prevede interventi di recupero delle volumetrie esistenti relative al fabbricato attualmente inutilizzabile a causa di problemi strutturali, anche con interventi di sostituzione edilizia, e interventi di nuova edificazione, limitando a mq 500 la superficie coperta complessiva ammessa.
- CP05. L'intervento prevede l'ampliamento del distributore di carburanti localizzato a sud del capoluogo. Il PO indirizza gli interventi a una corretta integrazione con i fabbricati esistenti e con il contesto, prevedendo lungo i confini del lotto l'impianto di siepi e alberature, costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto, e l'integrazione delle aiuole verdi nella parte esistente. L'intervento si prefigura come potenzialmente migliorativo della situazione in atto e non interferisce con le visuali verso valle. Si ritiene che l'entità relativamente contenuta di impegno di nuovo suolo ineditato (circa mq 500), in contiguità con l'impianto esistente, consenta di escludere modifiche significative ai valori ecosistemici e elementi di contrasto con le indicazioni del PIT-PPR.
- AP 13. L'intervento prevede interventi di miglioramento e razionalizzazione della circolazione veicolare attraverso la ridefinizione dell'incrocio esistente, e la contestuale riqualificazione dell'area, occupata in gran parte da strutture fatiscenti e caratterizzata da uno stato generalizzato di degrado. L'intervento si prefigura come potenzialmente migliorativo della situazione in atto e non presenta specifici elementi di contrasto con le indicazioni del PIT-PPR. Il PO, a fronte della natura, della localizzazione e dell'entità degli interventi previsti, pur finalizzati alla riqualificazione di un'area attualmente in stato di forte degrado e di estraneità al contesto, subordina gli interventi alla definizione di un Piano attuativo di recupero che dovrà approfondire, in particolare, i seguenti aspetti: rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti; relazioni e connessioni con la rete ecosistemica; effettivo consumo di suolo e livelli di impermeabilizzazione; ricadute sul sistema della mobilità; qualità delle relazioni e livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, supportata da studi di intervisibilità.

Oltre alle previsioni di cui sopra, risultano suscettibili di interessare elementi della rete degli ecosistemi agropastorali i seguenti interventi:

- CP06. L'intervento, che prevede la realizzazione di un distributore di carburanti a servizio dell'area artigianale di Casa del Corto, determina un consumo di suolo agricolo per una superficie di circa mq 2.700. Si ritiene che, a fronte della localizzazione in contiguità con aree già urbanizzate, del consumo di suolo di entità relativamente contenuta rispetto al contesto e strettamente limitato a consentire la realizzazione delle opere previste, l'intervento sia da ritenersi compatibile con le indicazioni del PIT-PPR relative alla Matrice agroecosistemica collinare.

- RU 3. L'intervento, che prevede l'integrazione dei servizi agrituristici a supporto dell'attività esistente, determina un consumo di suolo agricolo per una superficie di circa mq 3.000, di cui mq 650 destinati alla realizzazione di un campo da tennis e i rimanenti a opere di sistemazione degli spazi scoperti, escludendo modifiche significative alla morfologia e ai livelli di permeabilità del terreno. Si ritiene che, a fronte della natura degli interventi previsti e della localizzazione in contiguità con l'insediamento esistente, la previsione sia da ritenersi compatibile con le indicazioni del PIT-PPR relative al Nodo degli agroecosistemi.
- RU 12. L'intervento, che prevede la realizzazione di una pista per la pratica del motocross, interessa un'area di poco inferiore ai tre ettari. Il PO non prevede la realizzazione di strutture a carattere permanente, ammettendo esclusivamente l'installazione di manufatti a carattere temporaneo a servizio dell'attività sportiva, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, caratterizzati da facile amovibilità e realizzati con tecniche costruttive, materiali e finiture compatibili con il contesto paesistico e ambientale. Si ritiene che le caratteristiche di reversibilità degli interventi previsti, da realizzarsi con semplici movimenti terra, al fine di garantire il ripristino dell'area a seguito di un'eventuale cessazione dell'attività, escludendo modifiche significative alla morfologia del terreno e limitando allo stretto necessario le opere di scavo e rinterro, e la contestuale messa a dimora di vegetazione autoctona di protezione con funzione di barriera antirumore, consentano di ritenere la previsione come compatibile con le indicazioni del PIT-PPR relative alla Matrice agroecosistemica collinare.

### 3.1.3 Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

Il presente paragrafo riporta una sintesi delle verifiche svolte in relazione ai profili di coerenza delle previsioni del PO localizzate nel territorio urbanizzato rispetto agli obiettivi specifici definiti dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, anche in riferimento alle linee guida di cui all'Allegato 2B dello stesso PIT-PPR.

Vista la natura, l'entità e il numero contenuto degli interventi previsti dal PO nei centri minori, per i quali non si ravvisano elementi di potenziale incompatibilità con gli obiettivi fissati dal PIT-PPR, le valutazioni sono state rivolte agli interventi previsti nel capoluogo e nell'insediamento produttivo di Casa del Corto.

Le previsioni di trasformazione definite dal PO per il capoluogo interessano principalmente i tessuti urbani di morfotipologia puntiforme (T.R.5), coinvolgendo, inoltre, i tessuti storicizzati presenti nelle aree limitrofe al centro storico. Il PO non prevede interventi di trasformazione dei tessuti urbani a isolati aperti di edilizia pianificata (T.R.4) e del Tessuto urbano a tipologie miste (T.R.6) presente nella parte centrale dell'abitato. Nel primo caso, il piano definisce una strategia finalizzata all'incremento delle dotazioni territoriali e dei collegamenti con il centro della parte sud dell'abitato, attraverso interventi di sistemazione e qualificazione di spazi ineditati sostanzialmente privi di definizione (interventi NP 11 e NP 23) e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento lungo il viale Fonte Natali.

Nel secondo, il piano individua specifici interventi, (CV 1, per la realizzazione del polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali localizzato nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il Cimitero e NP 20 e NP 21, che prevedono il recupero e la riqualificazione dell'insediamento di via I Maggio), finalizzati all'incremento e al decentramento dei servizi e delle dotazioni di interesse pubblico, operando un 'decongestionamento' della parte centrale dell'abitato.

Si ritiene, in linea generale, che il progetto integrato definito dal PO per il capoluogo, così come descritto al par. 2.2, trovi corrispondenza con l'obiettivo principale definito dal PIT-PPR per il morfotipo di *Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.*

Per quanto riguarda gli obiettivi specifici definiti dal PIT-PPR, si riportano le seguenti considerazioni, al fine di evidenziare gli interventi direttamente riconducibili agli indirizzi definiti a livello regionale:

- *Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.*

Come evidenziato nel par. 1.2.1, nel caso di Piancastagnaio la tendenza alla dispersione insediativa appare sostanzialmente contenuta e non si rilevano situazioni particolari di degrado, anche in riferimento ai 'retri urbani'; il rapporto con il margine urbano, seppur privo di una precisa definizione, risulta mediato dalla presenza di spazi verdi pertinenti, in molti casi non delimitati da recinzioni, che assicurano una buona integrazione con le aree limitrofe, in gran parte boscate.

Le previsioni del PO localizzate in aree di margine sono le seguenti:

- CP 02. Si prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, recentemente oggetto di lavori di consolidamento effettuati lungo il viale Roma a seguito di un cedimento del terreno, che ha determinato un'artificializzazione dell'area, generando l'opportunità di destinare a area di sosta la porzione di terreno contigua alle strutture di contenimento in c.a. già realizzate. Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio scoperto, interventi di adeguamento del tratto di viabilità di collegamento con la nuova centrale di scambio e di sistemazioni a verde finalizzate ad assicurare la connessione ecologica e una migliore integrazione con il contesto a fronte degli interventi di consolidamento già effettuati.
- NP 14. L'intervento prefigura una qualificazione del margine urbano, con realizzazione di un percorso di collegamento pedonale attrezzato tra la via Fatini e il Viale Roma, attraverso la sistemazione di un tracciato esistente, il recupero del fabbricato della vecchia ghiaccera e interventi di sistemazione degli spazi scoperti, nell'ottica del massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione del suolo, del mantenimento della continuità ecologica e dell'integrazione paesaggistica con le aree limitrofe.
- CR 7. L'intervento, che prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale in un'area già destinata alla nuova edificazione dal PRG previgente (il PO opera una riduzione del 50% della capacità edificatoria), è funzionale alla realizzazione di interventi sulla viabilità finalizzati al miglioramento delle condizioni di percorribilità e visibilità dell'innesto esistente e di sistemazione degli spazi scoperti residui, finalizzata a una migliore integrazione con il contesto e alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali. Il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani.
- CR 80. L'attuazione dell'intervento, che prevede la realizzazione di un insediamento residenziale in un'area già destinata alla nuova edificazione dal PRG previgente (il PO opera una riduzione del 63,6% della capacità edificatoria), è subordinata alla cessione al patrimonio pubblico dell'ampia area boscata compresa tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ritenuta strategica dall'Amministrazione in ragione delle potenzialità relative al rafforzamento dei collegamenti tra parte nord e sud dei tessuti urbani (nell'area è ricompresa la 'Scala Santa', già di proprietà pubblica) e dell'opportunità di avviare programmi di gestione più efficaci in termini di tutela e valorizzazione dell'area boscata.  
Il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani, assicurando la permanenza di opportuni varchi verso le aree boscate e il ripristino delle alberature eventualmente abbattute. Si ritiene che il mantenimento e l'integrazione della fascia alberata presente lungo strada e le caratteristiche altimetriche del terreno contribuiscano alla mitigazione degli impatti derivanti dall'attuazione dell'intervento.
- CS 10. L'intervento, che prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale, è funzionale al programma di riqualificazione e potenziamento dell'insediamento commerciale esistente, e costituisce un elemento della strategia più generale di riqualificazione della parte sud

dell'abitato messa in atto dal PO. La previsione è supportata da uno schema planivolumetrico di riferimento finalizzato a indirizzare un corretto inserimento nel contesto del nuovo fabbricato, in termini di integrazione e completamento dell'insediamento esistente, limitando l'altezza del fronte lungo strada e conservando un varco visivo verso valle, definendo indicazioni sulle modalità di sistemazione degli spazi esterni, escludendo la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità pubblica.

- Interventi di completamento e riqualificazione dei tessuti urbani presso la Fonte Natali (CR 40, CR 99, interventi di riqualificazione previsti per le Zone B1\*). L'area è caratterizzata dalle conseguenze dell'attuazione parziale di una lottizzazione prevista dal previgente PRG, che ha determinato la costituzione di un vuoto urbano, con conseguente frammentazione del tessuto edilizio, accentuazione della dispersione insediativa e alterazione della qualità percettiva in un ambito certamente caratterizzato da un elevato valore di panoramicità, in parte compromessa dal mancato completamento degli interventi previsti, che ha determinato la costituzione di una volumetria isolata e scarsamente integrata con il contesto. Gli interventi previsti sono stati quindi riconfigurati quale completamento della previsione inattuata, attraverso una revisione e riconfigurazione di quanto definito dalla lottizzazione previgente, anche in riferimento alle contestuali opere di urbanizzazione previste, finalizzata alla riqualificazione e a una migliore integrazione nel contesto dell'intero ambito, in termini di 'ricucitura' del tessuto edilizio e di migliore definizione del margine urbano.
- *Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.*

Si ritiene che la previsione relativa alla realizzazione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali localizzato nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il Cimitero (CV 1)<sup>4</sup> si configuri quale diretta attuazione dell'obiettivo definito dal PIT-PPR.

Sono riconducibili allo stesso obiettivo gli interventi CP04, NP 18 e NP 23, già descritti all'interno del presente documento.

- *Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto*

Il PO, nell'ambito del citato progetto integrato, ha individuato specifici interventi, demandati all'iniziativa pubblica, espressamente finalizzati al superamento di specifiche criticità e al generale innalzamento dei livelli di accessibilità e qualificazione della rete dei percorsi pedonali e del sistema degli spazi pubblici:

- NP 12. Riqualificazione area presso Centro storico. L'intervento è finalizzato alla generale riqualificazione dell'area, attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui, la ridefinizione degli accessi al Centro storico, la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il Parco don Zelio.
- NP 14. Ghiaccera. L'intervento, che prevede il recupero della vecchia ghiaccera, è funzionale al collegamento pedonale con la via Fatini e la parte nord dell'abitato.
- NP 16. Ex seccatoio via G. Marconi. L'intervento prevede il recupero dei fabbricati del Ex seccatoio e di interventi di sistemazione degli spazi aperti con funzioni di raccordo con il Centro storico e con l'area di sosta di recente realizzazione localizzata a valle.

---

<sup>4</sup> L'intervento è stato sottoposto a Variante anticipatoria approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021. Per una descrizione degli interventi previsti e delle valutazioni svolte si rimanda alla relativa documentazione, resa disponibile all'indirizzo web del comune: <https://www.comune.piancastagnaio.siena.it/variante-per-polo-sportivo-e-caserma-carabinieri/>

- NP 18. Campo Caciaio. L'intervento prevede l'ampliamento dei parcheggi già realizzati, in relazione alle potenzialità correlate all'attivazione dell'ascensore inclinato. Si prevede la contestuale realizzazione di percorsi pedonali e di spazi verdi minimamente attrezzati.

Gli interventi sopraelencati costituiscono 'episodi' di un progetto più ampio che prevede la realizzazione di un Percorso delle acque, percorso tematico finalizzato a mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. Tale progetto prevede, tra l'altro, l'estensione della rete dei percorsi accessibili, attraverso il collegamento dei giardini di Fonte Natali con il nuovo ascensore inclinato. Completano il programma la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo il viale Fonte Natali, che determinerà l'estensione della rete dei percorsi accessibili, consentendo il collegamento con tutta la porzione sud del capoluogo, e la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo il viale Vespa, che prevede l'estensione della rete dei percorsi accessibili fino a raggiungere il cimitero, ricollegandosi quindi al percorso ciclopedonale già esistente lungo la strada provinciale che conduce ad Abbadia San Salvatore.

Oltre agli interventi demandati all'iniziativa pubblica, il PO ha individuato anche alcuni interventi di iniziativa privata che prevedono contestuali azioni specifiche di miglioramento/integrazione del sistema della mobilità pedonale:

- CR 40. Viale Fonte Natali, che prevede la cessione al Comune di aree funzionali a implementare il previsto Percorso delle acque e interventi di adeguamento della viabilità esistente;
  - CR 80. Viale Gramsci, che prevede l'estensione della rete dei percorsi accessibili lungo il tratto di viabilità interessato dall'intervento;
  - CR 90. Via Giuseppe Fatini, che prevede la realizzazione del tratto mancante di marciapiede, funzionale al collegamento con quanto previsto in relazione all'intervento NP 14 sopracitato;
  - CR 99. Via Giardini del Marchese, che prevede interventi di adeguamento della viabilità esistente, con realizzazione di un marciapiede di collegamento con il Viale Fonte Natali.
- *Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.*

Si ritiene che, a fronte delle caratteristiche e della dimensione contenuta del capoluogo, l'obiettivo sia da ritenersi sostanzialmente non pertinente, in quanto certamente riferito a realtà urbane più sviluppate e strutturate.

Per quanto riguarda le previsioni di nuova edificazione a destinazione produttiva o specialistica, il PO prevede interventi finalizzati al potenziamento e alla qualificazione degli insediamenti di Casa del Corto e della Rota, nell'ottica di un generale miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali, della realizzazione di attività di servizio connesse alla produzione, della qualificazione degli spazi esterni. In questo senso, si ritengono tali previsioni sostanzialmente coerenti, in linea generale, con l'obiettivo di *Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città*, definito dal PIT- PPR in relazione al morfotipo Tessuto a proliferazione produttiva lineare (T.P.S.1).

Per quanto riguarda gli obiettivi specifici, si riportano le seguenti considerazioni, al fine di evidenziare i profili di coerenza con gli indirizzi definiti a livello regionale:

- *Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.*  
Le previsioni definite dal PO non prefigurano l'ulteriore edificazione lungo le strade e i fiumi.
- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica*  
Gli insediamenti oggetto di interventi presentano un disegno insediativo relativamente ordinato e sostanzialmente compatto, derivante dall'attuazione di specifici PIP non interamente conclusi.

Gli interventi di espansione previsti alla Rota (ES 1 e ES 2) sono localizzati a monte e a valle dell'insediamento e sono finalizzati alla riqualificazione di aree attualmente adibite a deposito di materiali a cielo aperto. Per questi interventi, da attuarsi mediante PUC, il PO definisce una specifica scheda che riporta uno schema planivolumetrico di riferimento finalizzato ad assicurare la tutela delle vedute panoramiche verso valle e a indirizzare un corretto inserimento nel contesto dei nuovi fabbricati, attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche, materiche e cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni, estese all'intera area di intervento, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo, ad assicurare adeguati livelli di impermeabilizzazione dei suoli e a ripristinare le connessioni ecologiche.

Per quanto riguarda Casa del Corto, non si rilevano particolari criticità in relazione ai margini dell'insediamento, sostanzialmente ben definiti, anche grazie alla presenza di un'ampia fascia inedificata di rispetto dalla viabilità principale e di spazi verdi disposti lungo la viabilità di servizio, in gran parte caratterizzati dalla presenza dell'olivo. Il PO prevede interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica di tali fasce inedificate, contestualmente all'attuazione degli interventi previsti.

- *Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.*

La previsione della riqualificazione dell'area di via I Maggio, attraverso il recupero e la riqualificazione dei fabbricati dell'ex mobilificio Furzi, acquisiti al patrimonio pubblico e attualmente inutilizzati, attraverso interventi di adeguamento finalizzati alla realizzazione di un centro polifunzionale che si qualifichi quale polo attrezzato per svolgere principalmente servizi socio-sanitari, supportato dalla presenza di spazi destinati allo svolgimento di attività culturali e ricreative si configura quale vero e proprio intervento di rigenerazione urbana, se rapportato alla dimensione dell'abitato di Piancastagnaio.

All'interno degli insediamenti artigianali presenti nel territorio comunale non si registra l'esistenza di capannoni dismessi, fatta eccezione per un caso localizzato all'interno dell'insediamento di Casa del Corto, ricompreso all'interno degli interventi di cui alla scheda CS 51.

- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità*

Non si registrano problematiche relative alla viabilità di servizio agli insediamenti produttivi esistenti

- *Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)*

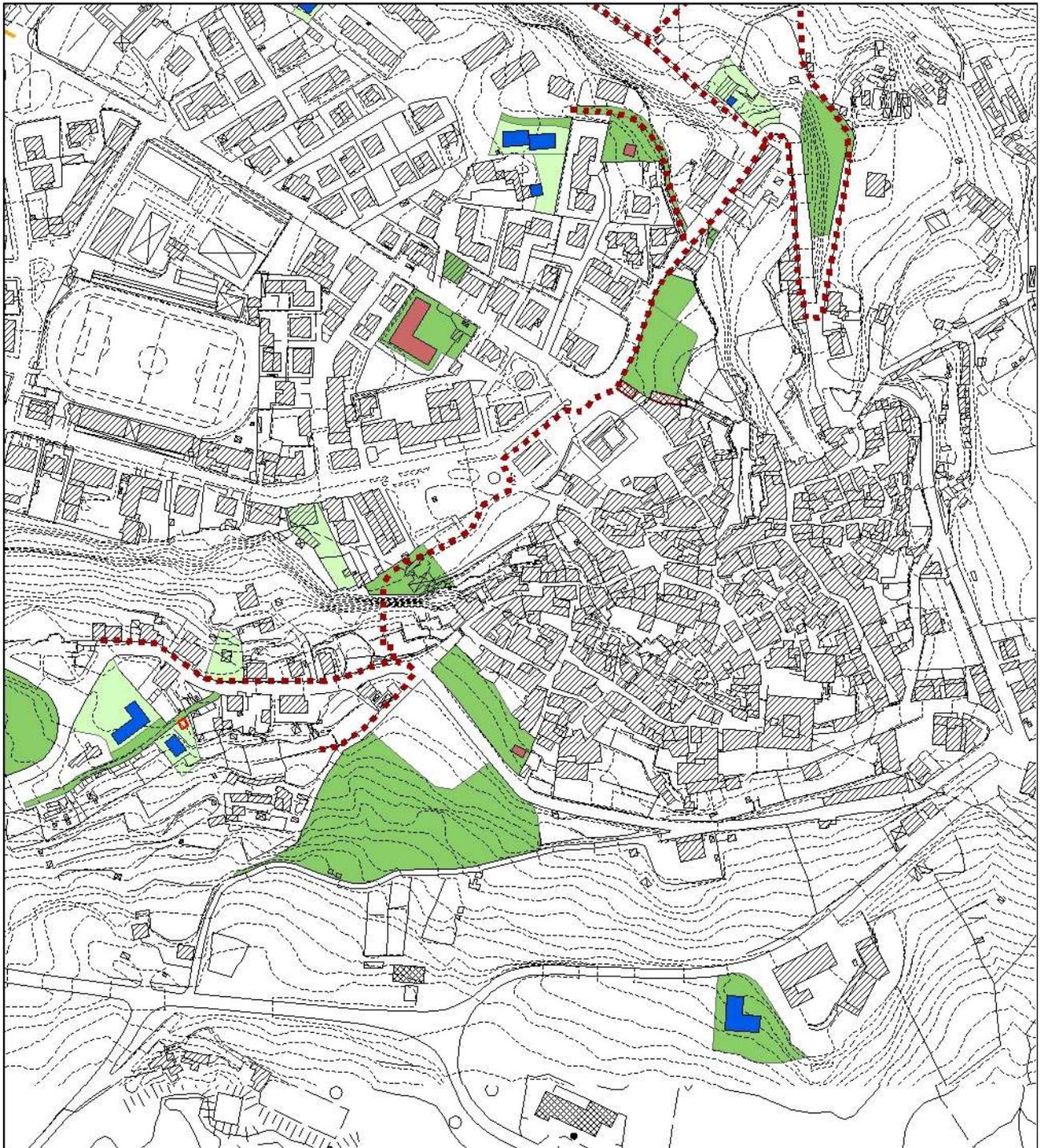
Premessa un'oggettiva difficoltà rispetto all'applicazione di tali modelli alla scala di un piccolo Comune come Piancastagnaio, dove gli insediamenti produttivi esistenti non possiedono le caratteristiche per configurare in senso stretto un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), il PO definisce condizioni agli interventi previsti finalizzate ad assicurare adeguate dotazioni territoriali, la qualità architettonica e impiantistica, la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale, facendo diretto riferimento ai criteri prestazionali previsti per tali aree.

- *Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)*

Nel caso specifico del territorio di Piancastagnaio, caratterizzato dalla consistente presenza di impianti per la produzione di energia da fonte geotermica e dalla correlata rete di teleriscaldamento, si ritiene l'obiettivo sostanzialmente non pertinente.

Nelle pagine seguenti si riportano alcune planimetrie schematiche rappresentative dell'insieme delle previsioni di trasformazione definite dal PO nel capoluogo.

Analoghe planimetrie, riferite agli insediamenti produttivi di Casa del Corto e della Rota, sono riportate rispettivamente alle pagine 71 e 73 del presente documento.



- Nuovi edifici
- Recupero e riuso di edifici inutilizzati
- Edifici da demolire
- Sistemazione di spazi scoperti a uso pubblico
- Sistemazione di spazi scoperti a uso privato
- Percorso delle acque

SCALA 1:4.000

Planimetria di sintesi degli interventi previsti nel capoluogo. Scala 1:4.000.



- Nuovi edifici
- Recupero e riuso di edifici inutilizzati
- Edifici da demolire
- Sistemazione di spazi scoperti a uso pubblico
- Sistemazione di spazi scoperti a uso privato
- Percorsi pedonali di progetto

SCALA 1:4.000

Planimetria di sintesi degli interventi previsti nel capoluogo. Scala 1:4.000.

### 3.1.4 Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza del morfotipo 2. *Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna*, che interessa un'ampia fascia che si estende a sud del capoluogo e trova sostanziale coincidenza con gli Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati individuati dal PO, e del morfotipo 5. *Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale*, che ricomprende l'insieme delle Aree produttive agricole.

Di seguito si riportano in forma schematica le indicazioni per le azioni definite dal PIT-PPR in relazione a tali morfotipi.

Riguardo ai profili di coerenza delle previsioni del PO rispetto a tali indirizzi, non si ravvisano specifici elementi di potenziale contrasto, ritenendo pertinente quanto già espresso in relazione alle previsioni suscettibili di interessare elementi della rete degli ecosistemi agropastorali (pagg. 82-84).

MORFOTIPI	INDICAZIONI PER LE AZIONI
<b>Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna</b>	<p>Principale indicazione è la conservazione delle praterie per le importanti funzioni di diversificazione ecologica e paesaggistica che svolgono nell'ambiente montano e all'interno della copertura boschiva, da conseguire mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento e l'incremento delle attività di pascolo;</li> <li>- un'adeguata manutenzione del bosco, in particolare della fascia a contatto con le praterie per evitare l'espansione non controllata della vegetazione spontanea;</li> <li>- la promozione di forme di ripopolamento della montagna, in particolare dei piccoli insediamenti storici legati agli ambienti pascolivi, anche favorendo il recupero di attività silvopastorali, il riutilizzo del patrimonio abitativo, il potenziamento dell'offerta di servizi alla persona e alle aziende e il miglioramento dell'accessibilità;</li> <li>- il sostegno alla permanenza e/o all'insediamento di aziende zootecniche anche attraverso l'individuazione di soluzioni innovative per garantire i servizi alla residenza nelle zone di montagna;</li> <li>- ove possibile la diffusione delle razze autoctone anche con azioni volte alla valorizzazione commerciale dei prodotti zootecnici derivati.</li> <li>- il recupero ai fini produttivi agricoli dei terreni incolti.</li> </ul>
<b>Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale</b>	<p>Tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;</li> <li>- contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto (le cui regole principali sono la distribuzione dell'insediamento rurale in relazione a un appoderamento di tipo estensivo e a maglia rada, e la collocazione dei nuclei sui supporti geomorfologicamente più stabili e sicuri presenti all'interno dei suoli argillitici);</li> <li>- preservando la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.</li> </ul> <p>Conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, da conseguire attraverso le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica, rimozione di elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze);</li> <li>- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;</li> <li>- nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono culturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.</li> </ul>

### 3.2 Coerenza con la Disciplina degli ambiti di paesaggio

Il presente paragrafo riporta, in forma schematica, le valutazioni di coerenza svolte in relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive correlate di cui alla Sezione 5.1 - Disciplina d'uso delle Schede d'ambito del PIT-PPR, relativamente all'ambito 19, *Amiata*, nel quale è ricompreso interamente il territorio del Comune di Piancastagnaio.

<b>Obiettivo 1: Salvaguardare i caratteri idrogeomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano amiatino interessato da diffusi fenomeni di marginalizzazione, abbandono e spopolamento.</b>	
<b>Direttive PIT</b>	<b>Disposizioni PO</b>
<p>1.1 Tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi anche al fine di contrastare l'intensificazione del rischio di instabilità dei versanti, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.<sup>5</sup></p>	<p>Si rimanda a quanto riportato nei paragrafi 2.1.1 e 3.1.2</p>
<p>1.2 Rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni. Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- facilitare l'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto;</li> <li>- valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione storico-culturale del territorio, con particolare riferimento ai percorsi afferenti all'antica Via Francigena, alla viabilità storica di crinale e mezzacosta che corona il Monte Amiata [...]</li> </ul>	<p>La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è ammessa, fatte salve le ulteriori condizioni e limitazioni definite dal PO, esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, fatte salve le ulteriori e limitazioni definite.</p> <p>Il PO individua gli insediamenti sparsi attualmente inutilizzati prevedendone il recupero attraverso l'attuazione di progetti organici estesi all'intero insediamento, incentivando tali interventi attraverso una riduzione degli oneri di urbanizzazione e ammettendo moderati incrementi delle volumetrie esistenti.</p> <p>Il PO prevede la realizzazione di un 'Percorso delle acque', percorso tematico finalizzato a mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio.</p> <p>Il PO prevede interventi di recupero e riuso di fabbricati localizzati nell'insediamento dell'ex Miniera del Siele, in coerenza con il progetto generale di costituzione di un Parco/Museo minerario.</p>
<p>1.3 - tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere risorse culturali e degli itinerari tematici, con particolare riferimento al patrimonio edilizio storico - artistico, ai Luoghi della Fede e al sistema archeo-minerario.</li> </ul>	<p>Il PO prevede interventi di recupero e riuso di fabbricati localizzati nell'insediamento dell'ex Miniera del Siele, in coerenza con il progetto generale di costituzione di un Parco/Museo minerario.</p>

<sup>5</sup> Si chiarisce che la tabella non riporta gli orientamenti relativi alla direttiva, in quanto riferiti a specifici ambiti territoriali non ricadenti nel territorio comunale.

<p><b>Obiettivo 2:</b>  <b>Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino.</b></p>	
Direttive PIT	Disposizioni PO
<p>2.1 Tutelare gli scenari e i profili del complesso vulcanico del Monte Amiata caratterizzati da versanti coperti da una vasta e continua estensione forestale regolando la localizzazione delle infrastrutture tecnologiche al fine di tutelare l'elevato valore estetico-percettivo delle visuali che si aprono verso il Monte Amiata.</p>	<p>Il PO non prevede interventi suscettibili di interferire con gli scenari richiamati.  Il PO definisce specifiche condizioni finalizzate ad assicurare una corretta integrazione nel contesto paesistico-ambientale di eventuali interventi di potenziamento delle strutture destinate allo sfruttamento della risorsa geotermica o di altre infrastrutture tecnologiche a servizio delle reti infrastrutturali.  Il PO definisce specifiche indicazioni per gli interventi di trasformazione localizzati in aree caratterizzate da elevata panoramicità.</p>
<p>2.2 Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole</p>	<p>Il PO assicura la tutela dell'integrità dei nuclei rurali, escludendone l'espansione.</p>
<p>2.3 Contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali</p>	<p>Il PO non prevede interventi suscettibili di determinare dispersione del tessuto urbano o saldature lungo i principali assi stradali.</p>
<p>2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>	<p>Il PO prevede che tutti gli interventi di trasformazione ammessi siano supportati da specifici studi e elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto, prevedendo soluzioni planivolumetriche, materiche, cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni coerenti con i caratteri paesistici e ambientali di riferimento.</p>
<p>2.5 Riconoscere ambiti di rispetto a tutela percettiva dei centri e nuclei storici in cui vietare la realizzazione di nuovi impianti geotermici</p>	<p>Il PO individua Ambiti di riferimento a destinazione geotermica, che costituiscono il limite a potenziali espansioni del sistema di aree e impianti esistenti. Tali ambiti non ricadono all'interno degli ambiti di pertinenza individuati in relazione ai centri abitati e nuclei rurali.</p>
<p>2.6 Tutelare le importanti emergenze forestali montane, con particolare riferimento ai castagneti da frutto, alle abetine autoctone e alle caratteristiche faggete d'altitudine [...]</p>	<p>All'interno delle Zone a prevalente naturalità, come brevemente esposto nel par. 2.1.1, il PO promuove attività compatibili con tali aree in un'ottica di massima tutela, escludendo la realizzazione di nuovi edifici abitativi e limitando la possibilità di realizzare nuove volumetrie di carattere stabile.  Il PS ha recepito ed esteso all'intera ZSC il Piano di gestione della Riserva, ammettendo esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le azioni ivi previste.  Il PO definisce specifiche condizioni e limitazioni finalizzate ad assicurare la tutela del patrimonio territoriale e la sostenibilità degli interventi ammessi</p>

<p>2.7 Limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica [...]</p>	<p>Si richiama quanto espresso al punto 2.5. Gli interventi ammessi all'interno delle aree utilizzate a fini di sfruttamento della risorsa geotermica devono escludere azioni che determinino frammentazioni o interruzioni delle reti ecologiche e definire contestuali misure di compensazione e mitigazione, limitando i livelli di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli, assicurando la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica, della qualità visiva e delle relazioni percettive.</p>
<p>2.8 Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agricolo dell'Amiata nell'alternanza di aree a pascolo, calanchi e sistemi colturali tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio</p>	<p>Si rimanda a quanto riportato nei paragrafi 2.1.1</p>
<p>2.9 Negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità</p>	<p>Il PS ha assunto quale obiettivo generale la tutela dei caratteri del mosaico agrario e della morfologia dei suoli, favorendo il mantenimento o il ripristino degli elementi della tessitura agraria. Il PO prescrive, tra le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuarsi contestualmente ai PAPMAA, azioni finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.) e degli elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi. Il PO non prevede specifici interventi di trasformazione suscettibili di determinare modifiche sostanziali della maglia agraria.</p>
<p>2.10 Tutelare gli importanti ecosistemi fluviali dei fiumi Fiora e Albegna e del torrente Trasubbie [...]</p>	<p>Non pertinente</p>

### 3.3 Coerenza con la Disciplina dei beni paesaggistici

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

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

Nei paragrafi seguenti si riportano, in forma schematica, le verifiche di coerenza delle previsioni definite dal PO che interessano beni paesaggistici con le prescrizioni definite dal PIT-PPR relativamente a detti beni.

#### 3.3.1 Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice

Le previsioni definite dal PO ricadenti all'interno delle aree vincolate sono le seguenti:

- CP08 Autorimessa seminterrata
- AP 1 Ampliamento Cimitero
- NP 10 Parcheggio scuola di musica
- CR 10 Via Rossa
- CR 17 Via Aldo Moro
- CR 28 Tre Case - Via del Crocifisso
- CR 41 Via Grossetana
- CR 70 Tre Case - Via Buca di Rocco
- CR 71 Via San Michele
- CR 77 Viale Fonte Natali
- CR 87 Tre Case - Via Buca di Rocco
- RU 16 Presso La Valletta. Realizzazione di fabbricato pertinenziale
- RU 29 La Valletta. Ampliamento residenziale
- RU 42 Villa Pinzuto. Recupero con cambio di destinazione d'uso
- RU 66 La Valletta. Ampliamento residenziale

Una sintesi delle risultanze delle verifiche di coerenza di tali previsioni con le prescrizioni definite dal PIT-PPR sono riportate nelle tabelle seguenti.

#### 1. Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia, Idrografia naturale, Idrografia artificiale)

Prescrizioni	Previsioni PO
1.c.1. Sono ammessi interventi a condizione che non alterino i caratteri di naturalità delle cavità naturali.	Il PO non prevede interventi che interessano cavità naturali.

**2. Struttura eco sistemica/ambientale** (Componenti naturalistiche, Aree di riconosciuto valore naturalistico)

Prescrizioni	Previsioni PO
2.c.1. Sono ammessi interventi a condizione che:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- non compromettano l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> </ul>	Gli interventi previsti, in ragione della loro localizzazione e della tipologia e entità delle azioni di trasformazione ammesse, non sono suscettibili di compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le modifiche o ampliamenti degli impianti sciistici esistenti non alterino gli habitat forestali di interesse comunitario e le relittuali aree aperte montane.</li> </ul>	Non pertinente. Nel territorio comunale non sono presenti impianti sciistici.
2.c.2. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione delle specifiche norme in materia.	Non pertinente. Le aree vincolate presenti nel territorio comunale non interessano la ZSC <i>Cono vulcanico del Monte Amiata</i> o l'ANPIL "Val d'Orcia".

**3. Struttura antropica** (Insediamenti storici, Insediamenti contemporanei, Viabilità storica, Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture, Paesaggio agrario)

Prescrizioni	Previsioni PO
<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico-testimoniale e architettonico, ivi compresi i manufatti dell'archeologia proto-industriale legati alla presenza dell'acqua sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali del medesimo;</li> <li>- In presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde;</li> <li>- In presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>	<p>Tra le previsioni in oggetto, il solo intervento RU 42 risulta interessare un fabbricato (Villa Pinzuto) classificato dal PO fra gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale. Il PO limita gli interventi ammessi su tale fabbricato a interventi di conservazione, intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, nel rispetto dell'involucro edilizio.</p> <p>All'interno dell'insediamento, che comprende un fabbricato minore privo di valenza storico-architettonica e ridotto allo stato di rudere, non si rileva la sussistenza di elementi riconducibili a un resede originario o comunque storicizzato.</p>
<p>3.c.2. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dei centri e nuclei di impianto storico a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";</li> <li>- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al nucleo e le relative opere di arredo.</li> </ul>	Il PO non prevede interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dei centri e nuclei di impianto storico

<p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul>	<p>Gli interventi previsti dal PO non sono suscettibili di determinare modifiche alla trama viaria storica, non prevedono interventi infrastrutturali e non interessano manufatti che costituiscono valore storico-culturale (fatta eccezione per l'intervento RU 42, trattato al punto 3.c.1). Il PO definisce una disciplina specifica per ogni intervento, prescrivendo per le nuove costruzioni l'adozione di soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento e con i fabbricati esistenti, assicurando l'unitarietà percettiva. Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti sono definiti in termini di tutela e integrazione, ovvero di ripristino delle formazioni vegetali e delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli. Gli interventi previsti non comportano preclusioni all'accessibilità a luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p>
<p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</p>	<p>Il PO non prevede interventi suscettibili di costituire nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: [...]</p>	<p>Il PO non prevede interventi suscettibili di determinare modifiche ai percorsi della viabilità storica.</p>
<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: [...]</p>	<p>Il PO non prevede interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli</p>
<p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, pavimentazioni non omogenee;</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.</li> </ul>	<p>Il PO indirizza tutti gli interventi di trasformazione ammessi all'interno degli insediamenti del territorio rurale alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il contesto paesistico-territoriale di riferimento, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto, con particolare riferimento agli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.</p>

<p>3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>	<p>L' intervento RU 42, che risulta interessare un fabbricato (Villa Pinzuto) classificato dal PO fra gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale, prescrive che gli interventi ammessi sul fabbricato minore devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con l'edificio principale, garantendo il mantenimento di un corretto rapporto di gerarchia con lo stesso, indirizzando gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti al di ripristino delle alberature eventualmente abbattute, alla tutela delle connessioni ecologiche e alla mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati e di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo</p>
<p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul>	<p>Il PO indirizza la realizzazione di nuovi edifici rurali, nei casi ove ne sussistano le condizioni di ammissibilità, all'interno del sistema degli insediamenti esistenti, definendo le seguenti prescrizioni:</p> <p>Per gli edifici ad uso abitativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siano localizzati e dimensionati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti e mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale;</li> <li>- Siano realizzati con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità, con coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;</li> <li>- Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica e adeguati standard di efficienza energetica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile e la riciclabilità delle componenti riutilizzabili.</li> </ul> <p>Per gli annessi agricoli:</p>
<p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siano localizzati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, mantenendo una chiara separazione e escludendo interferenze, funzionali e percettive, con le aree a diretto servizio dei fabbricati a uso abitativo, mantenendo una distanza dagli stessi comunque non inferiore a m 10,00.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il risparmio energetico, il ricorso a tecniche e materiali che favoriscano la reversibilità dell'installazione.</li> </ul> <p>Nei casi ove sussistano le condizioni per la realizzazione di nuovi edifici rurali all'esterno del sistema degli insediamenti esistenti, il PO definisce le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo di norma localizzazioni in aree di crinale. Sono comunque da privilegiarsi localizzazioni contigue a manufatti rurali esistenti, ove presenti, perseguendo un'aggregazione significativa con gli stessi.</li> <li>- Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico e, limitatamente agli annessi agricoli, siano realizzati privilegiando il ricorso a tecniche e materiali che favoriscano la reversibilità dell'installazione.</li> <li>- I nuovi edifici destinati all'uso abitativo siano dotati di coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.</li> </ul>
<p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	<p>Il PO non prevede interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>

#### 4. Elementi della percezione (Visuali panoramiche 'da' e 'verso' percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere, Strade di valore paesaggistico)

Prescrizioni	Previsioni PO
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.	Le previsioni in oggetto non risultano determinare interferenze negative con le visuali panoramiche o la privatizzazione di punti di vista accessibili al pubblico. Il PO prevede che tutti i progetti siano supportati da specifici studi e elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto e contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area di intervento.
4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	

#### 3.3.2 Aree tutelate per legge: fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Le previsioni definite dal PO ricadenti all'interno delle aree vincolate sono le seguenti:

CP07 Parco/Museo dell'ex Miniera Del Siele.

Viste le caratteristiche dell'intervento, limitato a interventi di iniziativa pubblica di restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero e riuso di fabbricati esistenti all'interno dell'insediamento, non si ravvisano potenziali elementi di incoerenza con le prescrizioni in oggetto.

AP 1 Ampliamento Cimitero

La porzione dell'area interessata dal vincolo risulta potenzialmente utilizzabile per la realizzazione di un ampliamento dell'area cimiteriale, finalizzato alla realizzazione di forni crematori e casa del commiato, per una SC prevista di circa mq 850. Facendo riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 8.3, lett. a e c della Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B) del PIT-PPR, si riportano le seguenti valutazioni:

- gli interventi non interessano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica (a1);
- gli interventi non impediscono l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali (a2);
- gli interventi non impediscono la possibilità di divagazione dell'alveo; (a3);
- gli interventi non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi (a4); il PO prescrive soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento e con i fabbricati esistenti, assicurando l'unitarietà percettiva del complesso cimiteriale.
- gli interventi non interferiscono con la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale (c1);
- si ritiene che gli interventi siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto (c2);
- gli interventi non interessano visuali connotate da elevato valore estetico percettivo (c3);
- gli interventi non interessano il patrimonio insediativo di valore storico ed identitario (c4)
- gli interventi non occludono i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, né concorrono alla formazione di fronti urbani continui c5).

**CR 4 Saragiolo**

L'area interessata dal vincolo è costituita da una fascia di terreno della profondità di circa metri 5 localizzata lungo il confine sudovest del lotto di intervento e non è interessata dagli interventi edilizi ammessi dal PO. All'interno di tale fascia il PO ammette esclusivamente interventi di sistemazione degli spazi scoperti necessariamente coerenti con le prescrizioni in oggetto.

**3.3.3 Aree tutelate per legge: parchi e riserve nazionali o regionali**

Gli interventi ammessi dal PO all'interno della Riserva del Pigelleto comprendono:

- Interventi previsti dalla scheda AP 6 - La Direzione – Casa Galletti;
- Interventi ammessi nell'insediamento n. 59, P. La Roccaccia, classificato dal PO fra gli Insediamenti sparsi consolidati (NTA, art. 39, c. 3);
- Interventi di recupero degli insediamenti numerati dal n. 60 al n. 63, classificati dal PO fra gli Insediamenti sparsi da recuperare (NTA, art. 39, c. 5).

Tali interventi, che sono stati sottoposti a specifico studio di incidenza ai sensi della L.R. 10 /2010 (Rapporto ambientale, par. 6.1), non ricadono nelle fattispecie non ammesse di cui all'art. 11.3, lett. a, della Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B) del PIT-PPR, né prefigurano la realizzazione di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi.

**3.3.4 Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi**

Nella tabella seguente si riporta l'elenco delle aree di trasformazione previste dal PO che risultano interessate dalla presenza di aree boscate. La tabella riporta, inoltre, un confronto tra la superficie complessiva dell'area di intervento e la superficie ricompresa nel vincolo e alcune note esplicative riguardo all'effettivo coinvolgimento di tali aree vincolate in relazione all'entità e qualità degli interventi ammessi.

Si chiarisce che le valutazioni sono state svolte facendo riferimento alle perimetrazioni riportate dal PIT-PPR (aggiornamento 2018). Si chiarisce, inoltre, che in seguito alle ricognizioni effettuate in sede di stesura del PO, non sono stati riportati nell'elenco i seguenti interventi, in quanto le relative aree ricomprese all'interno delle perimetrazioni riportate dal PIT-PPR sono risultate costituite da giardini di pertinenza di edifici esistenti, provvisti di recinzioni, e pertanto riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) del L.R. 39/2000: CR 15, CR 42, CR 57, CR 71, CR 87.

<b>Intervento</b>	<b>Area intervento mq</b>	<b>Superficie boscata interessata mq</b>	<b>Note</b>
CP02 Parcheggio Viale Roma	2.200	2.200	L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio nella porzione dell'area recentemente oggetto di lavori di consolidamento effettuati lungo il viale Roma a seguito di un cedimento del terreno, che ne hanno determinato, di fatto, una parziale artificializzazione. In questo senso, l'intervento è da intendersi non tanto di 'trasformazione del bosco', quanto di riqualificazione dell'area, attraverso il ripristino delle connessioni ecologiche e il conseguimento di una migliore integrazione con il contesto.
CP04 Area sportiva- ricreativa Casa Frà Santi	38.600	1.600	L'intervento non prevede l'interessamento diretto delle aree boscate presenti nell'area. Il PO indirizza il progetto all'identificazione degli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da

			tutelare, ripristinare o realizzare, assicurando la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto rurale.
CP08 Autorimessa seminterrata	150	150	L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 80), operato in stretta contiguità con il tessuto urbanizzato. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo fabbricato.
AP 1 Ampliamento Cimitero	21.300	2.280	La porzione dell'area interessata dal vincolo risulta potenzialmente utilizzabile per la realizzazione di un ampliamento dell'area cimiteriale, finalizzato alla realizzazione di forni crematori e casa del commiato, per una SC prevista di circa mq 850.
AP 6 La Direzione – Casa Galletti	6.900	2.400	L'intervento, finalizzato al potenziamento di servizi a supporto della Riserva naturale del Pigelleto, non prevede incrementi volumetrici dei fabbricati esistenti. Il PO indirizza gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti in termini di tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche con le adiacenti aree forestali, valutando l'opportunità di individuare ambiti ove favorire processi di rinaturalizzazione, escludendo la realizzazione di elementi che possano causare interruzioni significative della continuità ambientale, assicurando la coerenza con gli obiettivi e le azioni previste dal Piano di gestione della Riserva.
CR 4 Saragiolo	1.080	200	Le aree vincolate sono coinvolte in maniera marginale. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati.
CR 7 Viale Fonte Natali	1.280	1.100	L'intervento è funzionale alla realizzazione di interventi sulla viabilità finalizzati al miglioramento delle condizioni di percorribilità e visibilità dell'innesto esistente e di sistemazione degli spazi scoperti residui, finalizzata a una migliore integrazione con il contesto e alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali. Il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani.
CR 28 Tre Case - Via del Crocifisso	650	650	Nell'area è ammessa la realizzazione di nuovi volumi, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio, per un SE massima di mq 80, localizzati lungo strada. L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente con gli adiacenti tessuti urbani e dovrà prevedere soluzioni materiche, cromatiche e di sistemazione delle aree verdi a corredo tali da assicurare la massima integrazione con il contesto, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli

CR 40 Viale Fonte Natali	675	500	L'intervento è funzionale alla realizzazione di interventi di adeguamento sulla viabilità e, più in generale, al consolidamento dei tessuti edilizi, caratterizzati da frammentazione e dispersione insediativa. Il progetto prevede sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.
CR 77 Viale Fonte Natali	180	60	L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 40), operato in stretta contiguità con il tessuto urbanizzato. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo fabbricato.
CR 80 Viale Gramsci	4.200	4.200	L'intervento è subordinato alla cessione al Comune di una parte consistente dell'ampia area boscata compresa tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ritenuta strategica dall'Amministrazione e finalizzata al potenziamento del presidio ambientale. Il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani, assicurando la permanenza di opportuni varchi verso le aree boscate e il ripristino delle alberature eventualmente abbattute, il mantenimento e l'integrazione della fascia alberata presente lungo strada, interventi di rimboschimento compensativo previsti dalle norme regionali vigenti, ove prescritto dalla competente autorità forestale.
CR 96 Viale Gramsci	850	850	L'area di intervento, ancorché priva di recinzioni, si qualifica in gran parte quale resede del fabbricato esistente ed è utilizzata a giardino. L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 150), operato in stretta contiguità con il tessuto urbanizzato. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo fabbricato.
CS 5 La Rota	2.200	940	Il progetto è funzionale al completamento di opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento artigianale. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati
CS 10 Viale Roma	2.300	2.300	L'intervento è funzionale all'attuazione di una strategia generale di riqualificazione e potenziamento dell'insediamento commerciale esistente. Il PO definisce una scheda che riporta uno schema planivolumetrico di riferimento finalizzato a indirizzare un corretto inserimento nel contesto del nuovo fabbricato, in termini di integrazione e completamento dell'insediamento esistente, limitando l'altezza del fronte lungo strada e conservando un varco visivo verso valle. Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto, deve prevedere soluzioni planivolumetriche,

			materiche e cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni, estese all'intera area di intervento, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo del nuovo fabbricato e i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, e a ripristinare le connessioni ecologiche.
CS 46 Via S. Martino	1.800	1.500	Il PO conferma sostanzialmente un progetto già autorizzato e poi non realizzato. L'intervento prevede la realizzazione di una SC non superiore a mq 550. Il progetto, prevede contestuali interventi di sistemazione e qualificazione degli spazi scoperti, estesi all'intera area, con impianto di siepi e alberature, costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto, finalizzato a conseguire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali degli interventi previsti.
NP 18 Campo Caciaio	10.200	7.000	L'intervento non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, prefigurando un intervento organico di sistemazione degli spazi scoperti finalizzato alla sostanziale conservazione delle aree costituite da vegetazione forestale. Si prevede l'ampliamento dei parcheggi già realizzati, in relazione alle potenzialità correlate all'attivazione dell'ascensore inclinato, attualmente in fase di completamento, con contestuale realizzazione di percorsi pedonali e di spazi verdi minimamente attrezzati a corredo dell'area di sosta, nel rispetto del carattere a prevalente naturalità dell'area, con l'indirizzo generale della conservazione delle alberature esistenti. Tutti gli interventi di trasformazione saranno indirizzati al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e delle alterazioni della morfologia dei suoli e, in generale, alla conservazione del carattere di prevalente naturalità dell'area, prevedendo soluzioni materiche, cromatiche e di arredo urbano tali da assicurare la massima integrazione con il contesto.
NP 23 Area verde via Fonte Natali	8.550	8.550	L'intervento non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, prefigurando un intervento organico di sistemazione degli spazi scoperti finalizzato alla sostanziale conservazione delle aree costituite da vegetazione forestale. Tutti gli interventi di trasformazione saranno indirizzati al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e delle alterazioni della morfologia dei suoli e, in generale, alla conservazione del carattere di prevalente naturalità dell'area, prevedendo soluzioni materiche, cromatiche e di arredo urbano tali da assicurare la massima integrazione con il contesto. Il progetto esecutivo, supportato da idonei studi finalizzati alla descrizione della qualità e consistenza della vegetazione presente, dovrà valutare l'eventualità di individuare, all'interno dell'ambito di intervento, aree da mantenere a bosco, prevedere interventi di trasformazione compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo e limitati a favorire gli usi pubblici previsti, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, individuando i casi ove mantenere o integrare

			le alberature presenti, assicurando la continuità ecologica e paesaggistica con le aree limitrofe e il mantenimento di adeguati livelli di permeabilità dei suoli. Inoltre, il progetto dovrà individuare aree idonee a effettuare gli interventi di rimboschimento compensativo previsti dalle norme regionali vigenti, ove prescritto dalla competente autorità forestale.
RU 16 Presso La Valletta. Realizzazione di fabbricato pertinenziale	350	350	L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 50), operato in contiguità con un insediamento esistente. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione esterna in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute, di tutela delle connessioni ecologiche e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati, di mantenimento della permeabilità dei suoli e di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo.
RU 29 La Valletta	1.900	1.300	L'area di intervento, ancorché priva di recinzioni, si qualifica in gran parte quale resede del fabbricato esistente ed è utilizzata a giardino. L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 80), operato in contiguità con il fabbricato esistente. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati e di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo e assicurando la continuità ecologica e paesaggistica con le aree limitrofe.
RU 42 Tre Case Villa Pinzuto	4.750	2.500	Si prevedono interventi funzionali al completamento del recupero dei fabbricati esistenti, attualmente inutilizzati e in parte già oggetto di interventi di ristrutturazione, per l'insediamento di funzioni compatibili. L'area di intervento, ancorché inutilizzata, si qualifica quale resede dell'insediamento esistente. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute, di tutela delle connessioni ecologiche e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati e di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo.
RU 62	2.300	400	Le aree boscate risultano localizzate lungo i confini dell'area di intervento. Il PO prescrive la conservazione di tali aree, costituite da una siepe alberata localizzata lungo il confine nordovest dell'insediamento, escludendo interventi che possano determinare riduzioni della loro consistenza e/o interruzioni della loro continuità.
RU 66 La Valletta	1.900	450	L'area di intervento, ancorché priva di recinzioni, si qualifica in gran parte quale resede del fabbricato esistente ed è utilizzata a giardino. L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 80), operato in contiguità con il fabbricato esistente. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati e di

			integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo e assicurando la continuità ecologica e paesaggistica con le aree limitrofe.
RU 80 Viale Fonte Natali	1.500	1.500	L'intervento prevede interventi di conservazione funzionali al recupero del fabbricato 'Seccatojo del Castelluzzo', localizzato in Viale fonte Natali in contiguità con i tessuti urbani del capoluogo, senza incrementi volumetrici, per la realizzazione di un'unità abitativa. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti in termini di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni compatibili con il carattere di prevalente naturalità del luogo in termini di tutela delle alberature di alto fusto presenti e della continuità ecologica e paesaggistica con le aree limitrofe, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.
RU 84 Viale Fonte Natali	1.900	350	Le aree boscate risultano localizzate lungo i confini dell'area e non sono coinvolte nella realizzazione dell'intervento. L'intervento prevede un consumo di suolo contenuto (mq 100), operato in contiguità con i fabbricati esistenti.

Dal quadro sopra riportato, nonostante il numero relativamente consistente delle previsioni coinvolte, non si rilevano specifici elementi di contrasto con le prescrizioni definite dal PIT-PPR.

Si ritiene che, a fronte della natura, qualità, entità e localizzazione di tali previsioni, non sussistano interventi che prefigurano l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici di formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, o dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.

Il PO, fatta eccezione per l'intervento RU 42, non prevede interventi che coinvolgono il patrimonio insediativo di valore storico ed identitario. In quel caso, il PO assicura la tutela dei caratteri tipologici-architettonici del fabbricato.

Tutti gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di intervento che definiscono disposizioni indirizzate al mantenimento, al recupero o al ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.