



**COMUNE DI  
PIANCASTAGNAIO**  
*Provincia di Siena*

# **PIANO STRUTTURALE**

**L.R. 65/2014**

## **DISCIPLINA DI PIANO**

**GENNAIO 2019**



# PIANO STRUTTURALE

L.R. 65/2014

## DISCIPLINA DI PIANO

### SINDACO

Luigi Vagaggini

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Franco Capocchi

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Pietro Giachetti

### PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE

Gianni Neri

Fabrizio Milesi

### COLLABORAZIONE AL PROGETTO

Carmela Sansiviero

### GEOLOGIA

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

### COLLABORAZIONE, CARTOGRAFIA E GIS PER GLI STUDI GEOLOGICI

Alessandro Ciali



*Il presente documento è costituito dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituito da fogli stampati fronte/retro e numerati da 3 a 85.*



**Indice**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
CAPO I – Elementi costitutivi del Piano Strutturale .....	3
1. Finalità e contenuti del Piano Strutturale.....	3
2. Validità e efficacia .....	3
3. Articolazione della disciplina del Piano.....	3
4. Valutazione e monitoraggio .....	4
5. Varianti e aggiornamenti.....	4
6. Salvaguardie e norme transitorie.....	4
7. Elaborati costitutivi del Piano.....	5
TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO.....	6
CAPO I – Finalità, contenuti e articolazione dello Statuto .....	6
8. Struttura identitaria del territorio .....	6
9. Principi di governo del territorio .....	6
10. Contenuti e articolazione dello Statuto .....	7
CAPO II – Tutela dell'integrità del territorio fisico .....	8
11. Caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici.....	8
12. Prevenzione dei rischi territoriali.....	9
13. Pericolosità geologica .....	9
14. Pericolosità idraulica .....	10
15. Pericolosità sismica .....	11
16. Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Fiora.....	12
17. Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Tevere.....	12
18. Tutela e gestione degli acquiferi.....	12
19. Disciplina delle aree sensibili.....	14
20. Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali e geomorfologici.....	14
CAPO III – Risorse ambientali .....	15
21. Acqua.....	15
22. Aria.....	15
23. Energia.....	16
24. Rifiuti .....	16
25. Biodiversità .....	16
26. Suolo.....	19
CAPO IV – Insediamenti e infrastrutture .....	21
27. Componenti del sistema insediativo .....	21
28. Valori.....	22
29. Criticità e obiettivi di qualità .....	22
30. Prestazioni e regole d'uso: parametri di sostenibilità .....	26
CAPO V – Sistema della produzione .....	28
31. La struttura produttiva. Dinamiche evolutive e componenti.....	28
32. Insediamenti produttivi.....	28
33. Aree produttive agricole.....	29
34. Sistema della geotermia .....	30
CAPO VI – Paesaggio.....	31
35. Disciplina paesaggistica del Piano Strutturale.....	31
36. Elementi costitutivi del paesaggio .....	36
37. Criticità e obiettivi di qualità .....	36
38. Prestazioni e regole d'uso .....	37
39. Relazioni percettive e qualità visiva.....	38

TITOLO III – STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO .....	39
CAPO I – Obiettivi e strategie di governo del territorio .....	39
40. Obiettivi e azioni strategiche. Ambiti territoriali di riferimento .....	39
41. Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo. Qualità degli insediamenti e del territorio rurale .....	40
42. Dimensionamento del Piano Strutturale .....	41
CAPO II – Strategie di sviluppo nelle UTOE .....	42
43. UTOE del Cono dell'Amiata .....	42
44. UTOE Valle del Paglia .....	51
45. UTOE Capoluogo .....	57
46. UTOE Quaranta .....	65
47. UTOE Saragiolo e Tre Case .....	68
48. UTOE Casa del Corto .....	74
49. Dimensioni massime sostenibili degli interventi .....	78
Tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale .....	85

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – Elementi costitutivi del Piano Strutturale

#### 1. Finalità e contenuti del Piano Strutturale

1. Il Piano strutturale è lo strumento della pianificazione comunale che costituisce quadro di riferimento territoriale nel medio e lungo periodo; esso contiene l'individuazione delle risorse identitarie del territorio e definisce le norme statutarie, gli obiettivi e le azioni strategiche a cui dovranno conformarsi i Piani Operativi, prospettando quindi le future linee di assetto del territorio comunale.
2. Il Piano Strutturale, per la definizione dei propri contenuti, assume i principi della sostenibilità ambientale, della partecipazione, della concertazione con le forze sociali ed economiche, della cooperazione e della sussidiarietà nei rapporti con gli altri Enti e soggetti competenti in materia di pianificazione quale approccio fondativo alla corretta evoluzione del territorio e del suo sviluppo sociale ed economico in termini di sostenibilità.
3. Il Piano Strutturale è redatto, adottato e approvato in conformità con le disposizioni di cui alla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, *Norme per il governo del territorio*, in conformità con i contenuti del PIT-PPR e in coerenza con la disciplina del PTCP e contiene lo Statuto del Territorio, comprensivo del Quadro conoscitivo, e le Strategie di sviluppo del territorio, di cui ai Titoli II e III del presente documento.

#### 2. Validità e efficacia

1. Il Piano Strutturale ha durata a tempo indeterminato, ma è riferito a una previsione temporale di attuazione corrispondente a 15 anni, durante i quali sarà sottoposto ad attività di monitoraggio.
2. Il PS ha efficacia immediata:
  - a) per la parte della disciplina contenente le azioni e le prescrizioni relative alla tutela delle risorse essenziali;
  - b) per la parte relativa alle misure di salvaguardia;
  - c) per le eventuali localizzazioni sul territorio di interventi di competenza sovracomunale;
3. Il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione delle misure di salvaguardia e dell'indicazione degli ambiti di cui al comma 2, lett. c).
4. Il Piano Strutturale ha valenza conformativa per il Piano Operativo e gli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale.

#### 3. Articolazione della disciplina del Piano

1. La disciplina del Piano strutturale comprende disposizioni generali, disposizioni statutarie e disposizioni relative alle strategie di sviluppo del territorio.
2. Le disposizioni statutarie definiscono gli obiettivi di qualità, i criteri d'uso e le prestazioni minime da garantire in relazione alle risorse essenziali costitutive della struttura identitaria del territorio comunale.
3. Le disposizioni relative alle strategie di sviluppo del territorio definiscono gli obiettivi e le azioni strategiche di indirizzo per la programmazione del governo del territorio, gli indirizzi e

prescrizioni per il Piano Operativo e gli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.

#### **4. Valutazione e monitoraggio**

1. Il PS è sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) in ottemperanza alle disposizioni di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i.
2. Le risultanze dell'attività di VAS sono riportate nel Rapporto ambientale, redatto secondo le disposizioni di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. Il Rapporto ambientale contiene altresì le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del Piano Strutturale.
3. Il monitoraggio del Piano Strutturale consiste nella verifica periodica del grado di realizzazione delle azioni programmate, degli effetti prodotti da tali azioni e della loro efficacia rispetto al raggiungimento degli obiettivi prefissati ed ai risultati prestazionali attesi.
4. L'attività di monitoraggio si realizza attraverso l'attivazione di flussi informativi finalizzati a costituire un quadro conoscitivo dinamico in relazione agli indicatori individuati per ciascuna delle risorse prese in considerazione dal Piano Strutturale.
5. L'attività di monitoraggio è documentata in sede di Piano Operativo, attraverso la stesura di rapporti periodici con scadenza non superiore al biennio, secondo le modalità indicate nel Rapporto ambientale di cui al comma 2.

#### **5. Varianti e aggiornamenti**

1. L'Amministrazione comunale può adottare e approvare varianti al Piano Strutturale nel rispetto delle norme procedurali di cui al Titolo II, Capo I della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di cui al comma 2.
2. L'Amministrazione comunale può adottare e approvare varianti al Piano Strutturale ricorrendo alle disposizioni procedurali semplificate di cui al Titolo II, Capo IV della L.R. 65/2014 nei seguenti casi:
  - varianti che attuano le prescrizioni concernenti l'individuazione di ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza regionale o provinciale;
  - varianti che non comportano incremento al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale per singole destinazioni d'uso, e che non comportano diminuzione degli standard;
  - varianti che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE e SUB-UTOE diverse, all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 27, comma 4 delle presenti norme, e varianti che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso;
  - varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico;
3. Le varianti al Piano Strutturale limitate all'aggiornamento del quadro conoscitivo e/o alla correzione di errori materiali sono effettuate mediante deliberazione. La deliberazione di aggiornamento, il cui avviso è pubblicato sul BURT, è trasmessa agli altri soggetti istituzionali di cui all'art. 8, comma 1 della L.R. 65/2014.

#### **6. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Dalla data di esecutività del provvedimento di adozione del Piano Strutturale e fino alla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione, per un periodo comunque non superiore a tre

anni, sono sospese le determinazioni sulle domande di permesso di costruire quando risultino in contrasto con il Piano Strutturale adottato.

2. Dalla data di esecutività del provvedimento di adozione del Piano Strutturale e fino alla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione, per un periodo comunque non superiore a tre anni, non sono ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con il Piano Strutturale adottato.
3. Fino all'adozione del Piano Operativo, con eccezione dei casi di cui al comma 4, non sono ammessi i seguenti interventi:
  - interventi di nuova edificazione di cui all'art. 134, comma 1, lett. a) della L.R. 65/2014;
  - interventi di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) della L.R. 65/2014;
  - installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, di cui all'art. 134, comma 1, lett. b bis) della L.R. 65/2014;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f) della L.R. 65/2014;
  - interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. l) della L.R. 65/2014;
4. Fino all'adozione del Piano Operativo, gli interventi di cui al comma 3 sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:
  - interventi edilizi consentiti alle aziende agricole;
  - interventi convenzionati la cui convenzione sia stata sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014;
  - interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 6.
5. Fino all'adozione del Piano Operativo, il Comune può adottare e approvare varianti al Piano Strutturale solo se ricadenti nei casi di cui all'art. 5, comma 2 o in caso di varianti mediante sportello unico per le attività produttive di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014.
6. Fino all'adozione del Piano Operativo, il Comune può adottare e approvare varianti al previgente PRG esclusivamente se non comportano variante al presente Piano Strutturale.
7. Fatto salvo quanto disposto al comma 6, fino all'adozione del Piano Operativo il Comune può adottare e approvare varianti al previgente PRG che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato esclusivamente nei seguenti casi:
  - previsioni riconducibili ai casi di cui all'art. 25, comma 2 della L.R. 65/2014;
  - previsioni finalizzate all'attuazione di progetti di iniziativa pubblica per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo.

## **7. Elaborati costitutivi del Piano**

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:
  - Documento di Piano;
  - Disciplina di Piano;
  - Rapporto ambientale;
  - Sintesi non tecnica;
  - Elaborati grafici in scala 1:10.000:
    - TAV. PS 1 – *Vincoli Paesaggistici e ambientali*
    - TAV. PS 2 – *Statuto del territorio. Risorse ambientali*
    - TAV. PS 3 – *Statuto del territorio. Insediamenti e Sistema della produzione*
    - TAV. PS 4 – *Statuto del territorio. Paesaggio*
    - TAV. PS 5 – *Strategie di sviluppo del territorio*
    - TAV. PS 6 – *Carta delle SUB-UTOE* (in scala 1:5.000)
  - Relazioni e elaborati grafici relativi alle indagini geologico-tecniche di supporto al PS.

## TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

### CAPO I – Finalità, contenuti e articolazione dello Statuto

#### 8. Struttura identitaria del territorio

1. Lo Statuto del Piano Strutturale assume il patrimonio territoriale comunale quale valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione, attraverso il riconoscimento della sua struttura identitaria e l'individuazione di regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
2. Lo Statuto del Piano Strutturale assume quali componenti del patrimonio territoriale comunale gli elementi costitutivi definiti all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatti propri dal PIT:
  - a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
  - d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Lo Statuto del Piano Strutturale individua le risorse essenziali quali elementi costitutivi delle componenti del patrimonio territoriale, che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale.

#### 9. Principi di governo del territorio

1. Le componenti del patrimonio territoriale e le relative risorse essenziali non possono in alcun modo essere ridotte in modo irreversibile.
2. Lo Statuto del Piano Strutturale definisce obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni che fissano le prestazioni minime da assicurare e le regole d'uso in relazione a ciascuna delle risorse essenziali individuate.
3. Le relazioni tra le risorse essenziali, le prestazioni minime ad esse associate e le regole d'uso necessarie ad assicurare i livelli di qualità definiti dalle prestazioni stesse costituiscono *invarianti strutturali* ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014.
4. Le invarianti strutturali sono individuate attraverso il riconoscimento dei caratteri, dei valori, delle criticità e degli obiettivi di qualità relativi a ciascuna delle risorse essenziali individuate.
5. L'individuazione delle invarianti strutturali costituisce il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità delle risorse essenziali. Tutte le attività di trasformazione sono subordinate al rispetto degli elementi di invarianza e dovranno comunque assicurare il miglioramento o al più il mantenimento dei livelli prestazionali stabiliti relativamente a ciascuna delle risorse coinvolte.
6. Lo Statuto del Piano Strutturale costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute nei Piani Operativi e negli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle strategie definite dal Piano Strutturale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

## 10. Contenuti e articolazione dello Statuto

1. Il Piano Strutturale, per l'articolazione dello Statuto del Territorio, assume la definizione e l'articolazione adottata dal PTCP per i Sistemi funzionali (PTCP, Disciplina, art. 7): *'...il complesso delle relazioni fisiche, culturali, sociali ed economiche che esprimono le capacità territoriali in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile, che sono individuati in base ad analisi di insieme di risorse concepite come capisaldi della visione in prospettiva, sui quali si articola la strategia dello sviluppo'*. Coerentemente, il Piano Strutturale prende in considerazione i Sistemi funzionali:
  - a) Risorse ambientali;
  - b) Insediamenti e infrastrutture;
  - c) Sistema della produzione;
  - d) Paesaggio.
2. Il Piano Strutturale individua le risorse essenziali, beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività e definiscono la struttura identitaria del territorio comunale, in riferimento all'articolazione in Sistemi funzionali di cui al comma 1, secondo lo schema seguente:
  - a) Risorse ambientali:
    - Acqua
    - Aria
    - Energia
    - Rifiuti
    - Biodiversità
    - Suolo
  - b) Insediamenti e infrastrutture
    - Capoluogo
    - Centri minori
    - Aggregati e nuclei
    - Insediamenti sparsi del territorio rurale
    - Rete infrastrutturale
  - c) Sistema della produzione
    - Ambiti produttivi di livello provinciale
    - Ambiti produttivi di livello sovracomunale
    - Aree produttive di livello locale
    - Insediamenti produttivi e commerciali isolati
    - Sistema della geotermia
    - Aree produttive agricole
  - d) Paesaggio
    - Aree e beni soggetti a regime di tutela
    - Emergenze del paesaggio
    - Relazioni percettive e qualità visiva
3. Lo Statuto del Piano Strutturale acquisisce le disposizioni statutarie di cui alla disciplina provinciale, incrementando e dettagliando i livelli di conoscenza e definendo specifiche azioni di tutela ascrivibili al livello comunale.
4. Lo Statuto del Piano Strutturale acquisisce e declina alla scala comunale la disciplina relativa alle invarianti strutturali e agli ambiti di paesaggio di cui al PIT con valore di piano paesaggistico.
5. Lo Statuto del Piano Strutturale acquisisce la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati del PIT con valore di piano paesaggistico.

## **CAPO II – Tutela dell'integrità del territorio fisico**

### **11. Caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici**

1. I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, definiti dall'insieme del sistema delle acque superficiali e profonde, delle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, dei caratteri morfologici del suolo e delle dinamiche geomorfologiche costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari del territorio. Il Piano strutturale assume dal PIT l'obiettivo generale di equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:
  - a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando ulteriori alterazioni dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
  - b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo usi del suolo appropriati e tecniche colturali che non accentuino l'erosione, e promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate;
  - c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
  - d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modificano la forma fisica e la funzionalità strutturale;
  - e) la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino, escludendo, laddove necessario, l'apertura di nuove attività estrattive e l'ampliamento di quelle esistenti.
2. Il Piano strutturale assume gli obiettivi di qualità definiti dal PIT in relazione ai sistemi morfogenetici, intesi quali elementi riconoscibili della struttura fisica del territorio, individuati nel Comune di Piancastagnaio:
  - Fondovalle
    - Contenerne 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.
  - Margine Inferiore
    - Contenerne i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.
  - Collina dei bacini neoquaternari, argille dominanti
    - 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.
  - Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
    - 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.
  - Collina su terreni neogenici sollevati
    - evitare gli interventi di trasformazione che comportano alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti al fine della prevenzione del rischio geomorfologico.
  - Montagna ignea

- 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.

## 12. Prevenzione dei rischi territoriali

1. In relazione alla definizione delle misure di prevenzione dei rischi territoriali, il Piano Strutturale è supportato dagli studi geologico-tecnici eseguiti in ottemperanza alle vigenti leggi e decreti in materia di pianificazione territoriale, ossia:
  - L.R. 58/2009, *Norme in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico*;
  - L.R. 4/2012, *Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e alla legge regionale 16 ottobre 2009, n. 58*;
  - L.R. 21/2012, *Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua*;
  - L.R. 65/2014, *Norme per il governo del Territorio*;
  - D.P.G.R. 36/R 2009, *Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico*;
  - D.P.G.R. 53/R 2011, *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche*;
  - NTC 2008, *Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni* (D.M. 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009, n. 617);
  - PTCP 2010 approvato con D.C.P. n. 124 del 14 dicembre 2011;
  - PIT 2005 – 2010 approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007;
  - Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
  - Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Fiora;
  - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Tevere, approvato dal Comitato Istituzionale integrato il 3 marzo 2016.
2. Gli studi di cui al comma 1 definiscono il quadro conoscitivo degli aspetti fisici del territorio in relazione a:
  - Geologia;
  - Geomorfologia;
  - Dati di base (sondaggi, prove geognostiche e geofisiche);
  - Classificazione geologico-tecnica dei terreni e degli ammassi rocciosi;
  - Aspetti idrogeologici e della sensibilità degli acquiferi.
3. Il Piano Strutturale, sulla base delle risultanze degli studi di cui al comma 1, definisce su tutto il territorio comunale le pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo quanto specificato dalla L.R. 65/2014 e dal DPGR 53/R 2011. Il Piano Strutturale recepisce inoltre i contenuti dei piani di assetto idrogeologico di Bacino dei fiumi Tevere e Fiora.
4. Il Piano Operativo definirà, sulla base delle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche definite dal Piano Strutturale o sulla base di eventuali approfondimenti, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste.

## 13. Pericolosità geologica

1. La pericolosità geologica caratterizza aree omogenee dal punto di vista geologico e geomorfologico, individuando le condizioni di criticità relative alla stabilità dei versanti e agli

assetto geotecnici dei terreni di fondazione. Di seguito sono riportate le definizioni delle classi di pericolosità geologica individuate nel territorio comunale:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi;
- Pericolosità geologica elevata (G.3): sono state distinte, in funzione dei fattori predisponenti:
  - G.3.1: aree in cui sono presenti frane quiescenti, scarpate di degradazione, scarpate di erosione attive e fenomeni erosivi dovuti a scorrimento di acque superficiali (aree in erosione diffusa, aree in erosione per ruscellamento, solchi erosivi di ruscellamento concentrato e tratti di alveo in incisione); DGPV ad attività indeterminata e quiescenti.
  - G.3.2: aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia ed i versanti costituiti da corpi detritici con pendenze superiori al 25%
  - G.3.3: aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; zone dove sono ipotizzabili cedimenti e cedimenti differenziali.
  - G.3.4: aree in degrado per processi di carattere antropico (siti estrattivi e miniere abbandonate).
- Pericolosità geologica media (G.2): sono state distinte, in funzione dei fattori predisponenti:
  - G.2.1: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi/stabilizzati (naturalmente/artificialmente);
  - G.2.2: aree con elementi geomorfologici, litologici, giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

2. Il Piano Operativo definirà i necessari approfondimenti e prescrizioni per gli interventi di trasformazione in base al tipo di fattore determinante la pericolosità geologica del sito.

#### 14. Pericolosità idraulica

1. La pericolosità idraulica caratterizza aree omogenee dal punto di vista idraulico, individuando le condizioni di criticità relative alla probabilità di eventi alluvionali ed esondazioni lungo il reticolo idrografico del territorio comunale. Di seguito sono riportate le definizioni delle classi di pericolosità idraulica individuate nel territorio comunale:

- Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni. Fuori dalle SUB-UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni. Fuori dalle SUB-UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - I.3.1) vi sono notizie storiche di inondazioni;

- I.3.2) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;
- I.3.3) tratti intubati o tombati.
- Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR \leq 500$  anni. Fuori dalle SUB-UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
    - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
    - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
  - Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
    - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
    - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. Nelle aree di rispetto dei tratti del reticolo idrografico tombati o intubati come definite nelle TAVV. G06 dovranno essere eseguiti opportuni studi idraulici in caso siano previste trasformazioni che ne interessino l'ambito.

## 15. Pericolosità sismica

1. Dall'analisi e dalla valutazione integrata di quanto emerso dagli elementi geologici, geomorfologici e dalle indagini geofisiche, geotecniche e geognostiche, sono evidenziate le aree a pericolosità Sismica locale, ossia le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito in caso di eventi tellurici. Di seguito sono riportate le definizioni delle classi di pericolosità sismica individuate nel territorio comunale:
- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
  - Pericolosità sismica locale elevata (S.3): sono state distinte, in funzione dei fattori predisponenti:
    - S.3.1) zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
    - S.3.2) zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
    - S.3.3) zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di fratture e/o faglie attive e capaci (che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
    - S.3.4) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
  - Pericolosità sismica locale media (S.2): sono state distinte, in funzione dei fattori predisponenti:

- S.2.1) zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- S.2.2) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

## **16. Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Fiora**

1. Il Piano Strutturale comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Fiora.
2. Nelle aree a pericolosità idraulica P.I.4 e P.I.3, come individuate nella Tav. G8 del Piano Strutturale valgono le prescrizioni riportate nelle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora rispettivamente agli articoli 5 e 6.
3. Nelle aree a pericolosità da frana P.F.4 e P.F.3, come individuate nella Tav. G8 del Piano Strutturale valgono le prescrizioni riportate nelle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora rispettivamente agli articoli 12 e 13.

## **17. Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Tevere**

1. Il Piano Strutturale comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Tevere.
2. Nelle aree a rischio idraulico R4 come riportate nella Tav. G8 del Piano Strutturale valgono rispettivamente le prescrizioni e limitazioni alle trasformazioni di cui all'Art. 31 delle NTA del PAI del Fiume Tevere.
3. Nelle aree ricadenti entro la "Fascia A" riportate nella Tav. G8 del Piano Strutturale valgono le prescrizioni di cui all'Art. 28 delle NTA del PAI del Fiume Tevere.

## **18. Tutela e gestione degli acquiferi**

1. Il Piano Strutturale comunale recepisce interamente i contenuti di cui all'Art.10.1 della disciplina del PTCP2010 in materia di salvaguardia della qualità delle acque superficiali e sotterranee e degli acquiferi strategici sfruttati a scopo idropotabile e termale.
2. In coerenza con il PTCP2010 e il D.lgs. 152/06, sono riportate le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano. Il Piano Strutturale norma le seguenti aree di salvaguardia:
  - ZTA - Zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.
  - ZR - Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e

quantitativamente la risorsa idrica captata; in particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. Nelle aree di salvaguardia di cui al comma 2 si applica inoltre la disciplina di cui all'Art. 10.1.2 della Disciplina del PTCP2010, inerente le zone ricadenti in Classe di Sensibilità 1.

4. Nelle aree di ricarica, coincidenti con gli affioramenti delle vulcaniti del complesso del Monte Amiata, come individuate nella Tav.G4 del Piano Strutturale ('limite dell'acquifero'), valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;
- nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme PTCP estrinsecate nei successivi articoli;
- nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90, art. 57, punto 7;
- le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTCP 2010.

## **19. Disciplina delle aree sensibili**

1. Il Piano Strutturale recepisce interamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena (PTCP2010) in materia di protezione degli acquiferi.
2. Nelle aree sensibili di classe 1 come individuate nella Tav.G4 del Piano Strutturale valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 10.1.2 della Disciplina del PTCP2010.
3. Nelle aree sensibili di classe 2 come individuate nella TAV.G4 del Piano Strutturale valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 10 par. 10.1.3 della Disciplina del PTCP2010.
4. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche atte a determinare la presenza e la profondità della falda acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

## **20. Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali e geomorfologici**

1. Fino all'approvazione del Piano Operativo, nelle aree a pericolosità idraulica o geologica molto elevata, come individuate rispettivamente nelle Tavv. G5 e G6 del Piano Strutturale, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente in conformità con quanto specificato nelle NTA dei Piani di Autorità di Bacino dei Fiumi Fiora e Tevere, con il DPGR 53/R 2011 e con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR) dell'Autorità di bacino del fiume Tevere.

### **CAPO III – Risorse ambientali**

#### **21. Acqua**

1. Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di risparmio idrico e di tutela quantitativa e qualitativa della risorsa acqua.
2. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, nella previsione di interventi di incremento del carico urbanistico:
  - assicurano l'invarianza dell'equilibrio idrico e adeguati livelli di depurazione;
  - individuano e definiscono i casi dove gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di sistemi di recupero e riuso delle acque piovane e/o di scarico.
3. Il Piano Strutturale recepisce la disciplina di cui all'art. 10.1.1 del PTCP in materia di tutela e gestione degli acquiferi.
4. Il Piano Strutturale recepisce la disciplina di cui agli artt. 10.1.2 e 10.1.3 del PTCP in materia di vulnerabilità degli acquiferi.
5. Il Piano Strutturale, nell'ambito delle indagini geologico-tecniche previste, individua le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano, in coerenza con il PTCP e con il D.lgs. 152/06.
6. Il Piano Strutturale, nell'ambito delle indagini geologico-tecniche previste, individua le aree interessate dal rischio idraulico, in coerenza con le vigenti disposizioni regionali.
7. La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione costituisce parametro di sostenibilità in relazione alla pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico.
8. La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione costituisce parametro di sostenibilità in relazione alla pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico.

#### **22. Aria**

1. Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di qualità dell'aria stabiliti dalle normative vigenti, in coerenza con gli obiettivi del Progetto Siena Carbon Free 2015 recepito dal PEP 2010-2020.
2. Il Piano Operativo individua gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da subordinare alla verifica e all'eventuale adeguamento dei livelli di emissioni inquinanti in atmosfera.
3. Il Piano Operativo definisce specifiche disposizioni relative all'adozione di soluzioni impiantistiche finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti.
4. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale assicurano la coerenza delle previsioni urbanistiche con la classificazione acustica del territorio comunale e garantiscono il rispetto dei requisiti acustici fissati dalle normative vigenti per gli edifici di nuova costruzione.
5. Il Piano Operativo individua gli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti acustici, definendo, ove necessario, misure di compensazione e di mitigazione.

## 23. Energia

1. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo del risparmio energetico, da conseguirsi sia attraverso la riduzione e razionalizzazione degli attuali consumi sia attraverso l'incentivazione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
2. Il Piano Strutturale recepisce il Piano d'azione e gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale (PEP 2010-2020) in relazione allo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, alla riduzione della domanda energetica e all'uso razionale dell'energia.
3. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale garantiscono il rispetto degli standard di efficienza energetica degli edifici stabiliti dalle normative vigenti.
4. Il Piano Operativo individua gli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti di efficienza energetica.
5. Il Piano Operativo, in coerenza con le normative vigenti, definisce specifica disciplina in relazione ai criteri localizzativi e agli interventi ammissibili in relazione alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

## 24. Rifiuti

1. Il Piano Strutturale recepisce gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici del Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana sud, in particolare con riferimento agli obiettivi di riduzione della produzione di rifiuti e di massimizzazione del riciclo e azzeramento dello smaltimento del rifiuto residuo a discarica.
2. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale garantiscono per tutti gli insediamenti idonee modalità di raccolta dei rifiuti, tale da contribuire alla loro corretta destinazione finale, assegnando priorità al riutilizzo, al recupero e al riciclaggio.
9. La preventiva verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata secondo le modalità previste e in coerenza con la pianificazione di settore costituisce parametro di sostenibilità in relazione alla pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico.

## 25. Biodiversità

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio, definiti dall'insieme degli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica, costituiscono il patrimonio naturalistico-ambientale e la struttura biotica del territorio. Il Piano strutturale assume dal PIT l'obiettivo generale di elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, da perseguirsi mediante:
  - il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici ecoforestali e degli ambienti fluviali;
  - il mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali;
  - la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
  - la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.
2. Il Piano Strutturale individua i morfotipi ecosistemici e i relativi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica, conformandosi ai contenuti del PIT:
  - Rete degli ecosistemi forestali:
    - Nodo forestale primario: le aree boscate che occupano la parte occidentale del territorio comunale, porzione dell'ampio nodo primario del Monte Amiata, costituite in gran parte da boschi di latifoglie mesofile (faggete, boschi di latifoglie misti, cerrete e castagneti), con

rimboschimenti di conifere. Comprende la ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*, con importanti nuclei misti di faggio e abete bianco.

- Matrice forestale a elevata connettività: le aree boscate che occupano la parte centrale del territorio comunale, a sud del capoluogo, costituite da boschi di latifoglie con prevalenza del cerro e del castagno, con rimboschimenti di conifere localizzati principalmente lungo le aree perimetrali.
  - Nuclei di connessione e elementi forestali isolati: le aree boscate di estensione variabile che presentano un relativo livello di frammentazione all'interno dell'ecosistema agropastorale, localizzate nella parte orientale del territorio comunale e costituite da boschi di latifoglie, consistenti rimboschimenti di conifere e aree derivanti da processi di rinaturalizzazione relativamente recenti.
  - Corridoi ripariali: i tratti del reticolo idrografico interessati dalla presenza di formazioni ripariali arboree continue, presenti prevalentemente lungo il corso del Paglia, del Senna e del Siele.
  - Aree agricole isolate all'interno della matrice forestale.
  - Direttrice di connettività extraregionale da mantenere: il PS recepisce la direttrice individuata dal PIT, corrispondente al corridoio ripariale del Paglia, elemento di continuità forestale con l'alto Lazio.
  - Rete degli ecosistemi agropastorali:
    - Nodo degli agroecosistemi: le aree localizzate nel quadrante nord-est del territorio comunale, all'estremità meridionale dell'ampio nodo che si estende sulle zone collinari dell'alto bacino dell'Orcia, del torrente Formone e del Paglia, costituite da pascoli, incolti e seminativi frammisti ad aree boscate e affioramenti rocciosi.
    - Matrice agroecosistemica collinare: le aree agricole localizzate nella parte orientale del territorio comunale, che costituiscono un ambito territoriale omogeneo, costituito interamente da seminativi, in qualche caso associati con oliveti, individuato dal PS come *Sistema territoriale della Valle del Paglia*.
    - Agroecosistema frammentato: le aree agricole localizzate a valle del capoluogo e in prossimità dei centri minori, che compongono un mosaico con tessitura medio-fitta costituito dall'alternanza di pascoli, seminativi, macchie e arbusteti, oliveti e altre colture permanenti. Il Piano Strutturale individua le componenti attive dell'agroecosistema e quelle interessate da processi di ricolonizzazione arborea e/o arbustiva in conseguenza della cessazione dell'attività agricola. Il Piano Strutturale individua, inoltre, le componenti dell'agroecosistema con processi di frammentazione influenzati dalla localizzazione in ambito periurbano.
  - Ecosistemi fluviali: il reticolo idrografico e i bacini naturali e artificiali presenti nel territorio comunale. Il PS recepisce dal PIT i corridoi fluviali quali elementi strutturali della Rete ecologica regionale.
  - Ecosistemi rupestri e calanchivi: gli affioramenti rocciosi e le aree calanchive, che costituiscono elementi puntuali peculiari nel territorio.
3. Il Piano Strutturale, conformandosi alle indicazioni per le azioni definite dal PIT in relazione agli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica, definisce i seguenti obiettivi di qualità riferiti ai morfotipi ecosistemici:
- Ecosistemi forestali:
    - Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
    - Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali;
    - Ampliamento dei nuclei forestali isolati;
    - Miglioramento del grado di connessione ecologica degli ecosistemi forestali;

- Riquilificazione degli ambiti boschivi parzialmente degradati;
- Mantenimento o recupero delle attività selvicolturali, con particolare riferimento alla conduzione dei castagneti da frutto;
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
- Riduzione del carico di ungulati
- Limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali.
- Ecosistemi agropastorali:
  - Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
  - Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo;
  - Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso il mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche;
  - Mantenimento e/o ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e della tessitura agraria;
  - Riduzione degli impatti sugli ecosistemi agropastorali legati alle attività di sfruttamento della risorsa geotermica;
  - Tutela dell'agrobiodiversità, limitazione dell'intensificazione dell'attività agricola e dei processi di semplificazione colturale.
- Ecosistemi fluviali:
  - Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
  - Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
  - Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo;
  - Miglioramento della qualità delle acque.

Gli obiettivi di qualità di cui al presente comma costituiscono riferimento per la definizione di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, ovvero di misure di mitigazione e/o compensazione da attuare contestualmente alle previsioni di trasformazione contenute nei Piani Operativi e negli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale.

4. Il Piano Operativo, nella definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, assicura, in riferimento agli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica:
- Il mantenimento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
  - Il mantenimento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
  - Il mantenimento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
  - Il mantenimento del continuum ecologico e della vegetazione del corridoio ripariale del Paglia, assicurando i collegamenti ecologici e la continuità forestale con i confinanti ecosistemi extraregionali;
  - Il mantenimento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi, con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
  - Il mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore;

- La tutela assoluta dei paesaggi calanchivi, delle balze e degli affioramenti quali peculiari emergenze geomorfologiche a cui sono associati importanti habitat e specie di interesse conservazionistico.
5. La porzione sud-occidentale del territorio comunale è costituita dal sito appartenente alla “Rete Natura 2000” e denominato *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*. Inoltre, il territorio comunale risulta in parte contiguo al sito appartenente alla “Rete Natura 2000” e denominato *Cono vulcanico del Monte Amiata*. Entrambi i siti sono designati quali ZSC (Zona Speciale di Conservazione) ai sensi dell’articolo 3, comma 2, del DPR 357/1997. Qualunque piano o intervento che interessi in tutto o in parte le ZSC, o comunque suscettibile di produrre effetti sulle stesse è sottoposto alla procedura di Valutazione di incidenza ambientale di cui al Capo IV della L.R. 30/2015 e s.m.i. Tutti gli interventi suscettibili di produrre effetti sulle ZSC sono necessariamente coerenti con i *Principali obiettivi di conservazione* di cui alla DGR 644/04, definiti in relazione a ciascuna ZSC, con le *Misure di Conservazione generali valide per tutti i siti di importanza comunitaria (SIC) terrestri e marini* e con le *Misure di conservazione generali specifiche per ognuno dei siti di importanza comunitaria (SIC) terrestri e marini non compresi in tutto o in parte nei Parchi regionali o nazionali*, di cui agli Allegati A e C alla DGR 1223/2015.
  6. Il Piano Strutturale recepisce il Piano di gestione della Riserva Naturale regionale del Pigelleto. All’interno del territorio della riserva sono ammessi esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le azioni previste dal Piano citato. Tale disposizione è estesa ai territori che, pur localizzati all’esterno della Riserva, ricadono all’interno del perimetro della ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*.

## 26. Suolo

1. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti siti interessati da procedimento di bonifica:
  - Vecchio Tracciato Vapordotto Enel Produzione Pc7-Pc12;
  - EX Discarica Le Madonnelle;
  - Area Minero-Metallurgica Siele;
  - ARGUS (o Abetina);
  - Ex centrale ENEL Produzione PC2 e vapordotto PC7-PC2;
  - Enel Green Power spa - Rinvenimento sospetto Amianto ex centrale PC2;
  - Distributore AGIP PV n. 5456;
  - Azienda Agricola di Rossi Stefano (gommine-PADDOCK);
  - Distributore Total pv 2294 Via Vespa;
  - Centrale ENEL Produzione Piancastagnaio 3.

Eventuali interventi di recupero o di riconversione di aree ricadenti all’interno dei siti sopraelencati sono subordinati alla presentazione all’ente competente all’approvazione del progetto di trasformazione o recupero, unitamente a quest’ultimo, di un apposito piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti, per la specifica destinazione d’uso, all’allegato 5 alla parte IV del d.igs.152/2006.

Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale delle aree inquinate sono effettuati nel rispetto delle prescrizioni in ordine alle procedure, criteri e modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per la eliminazione delle sorgenti di inquinamento, e/o per la riduzione delle sostanze inquinanti previste dalle normative vigenti in materia.

2. Il Piano Strutturale recepisce gli indirizzi di tutela assoluta dei geositi e pedositi individuati dalla Provincia di Siena. Tali indirizzi sono estesi alle aree calanchive e agli affioramenti rocciosi individuati dal Piano Strutturale.

3. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo del contenimento e della riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo. Il Piano Operativo, nella definizione delle previsioni di trasformazione, definisce specifiche misure di mitigazione e compensazione finalizzate al conseguimento di tale obiettivo.
4. Il Piano Operativo individua i casi ove subordinare gli interventi alla realizzazione di impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche, limitando gli incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

## **CAPO IV – Insediamenti e infrastrutture**

### **27. Componenti del sistema insediativo**

1. Il Piano Strutturale acquisisce l'articolazione del sistema insediativo del territorio provinciale riconosciuta dal PTCP. Il Piano Strutturale individua e articola le componenti del sistema insediativo nel modo seguente:

- Insediamenti urbani:
  - Capoluogo;
  - Centri minori di Quaranta, Tre Case, Saragiolo e Casa del Corto.
- Insediamenti produttivi.
  - Ambiti produttivi di interesse provinciale e sovracomunale;
  - Aree produttive di livello locale;
  - Insediamenti produttivi e commerciali isolati.
- Insediamenti extraurbani:
  - Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
  - Insediamenti isolati in ambito periurbano;
  - Insediamenti sparsi del territorio rurale;
  - Insediamento della ex miniera del Siele.
- Rete delle infrastrutture per la mobilità.

2. In relazione agli insediamenti urbani e agli insediamenti produttivi di cui al comma 1, il Piano strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014.

3. Il territorio urbanizzato di cui al precedente comma 2 costituisce ambito di riferimento per il Piano Operativo in relazione alla previsione di interventi che comportano l'impegno di suolo non edificato; eventuali previsioni che comportano l'impegno di suolo non edificato localizzate all'esterno di tale ambito sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi gli interventi di competenza regionale o provinciale e i casi di cui al comma 2 dell'art. 25 citato:

- interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
- varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana;
- varianti al piano strutturale che non contengono previsioni localizzative;
- interventi urbanistico-edilizi previsti dai PAPMAA delle aziende agricole, esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricole verso altre destinazioni.

Non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III della L.R. 65/2014.

4. In relazione alle componenti del sistema insediativo, il Piano Strutturale individua i seguenti elementi, che costituiscono riferimento per la disciplina statutaria di cui al presente capo:

- Tessuti urbani storici:
  - Centro storico;
  - Altri edifici di valore storico del capoluogo;
  - Tessuti urbani presenti al 1954.
- Tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale e mista:
  - Tessuto urbano a tipologie miste;
  - Tessuto urbano puntiforme;
  - Tessuto urbano a isolati aperti di edilizia pianificata.
- Tessuti urbani dei centri minori.
- Ambiti rurali di pertinenza degli insediamenti:
  - Ambiti di pertinenza del Centro storico;
  - Ambiti di pertinenza del Capoluogo;
  - Ambiti di pertinenza dei centri minori e dei nuclei rurali;
  - Ambiti di pertinenza degli insediamenti produttivi.

## 28. Valori

1. Il Piano Strutturale riconosce quali valori da tutelare in relazione al sistema insediativo e infrastrutturale:
  - l'integrità e il buono stato di conservazione del centro storico del capoluogo e la collocazione paesisticamente rilevante dei suoi monumenti principali (Rocca Aldobrandesca e Palazzo Bourbon del Monte);
  - il sistema di manufatti legati alla presenza dell'acqua;
  - il valore testimoniale dell'insediamento dell'ex miniera del Siele;
  - la rete della viabilità storica principale e minore, con riferimento all'insieme delle strade provinciali che costituiscono 'l'anello dell'Amiata' e alla viabilità minore di crinale e mezza costa;
  - la buona dotazione di aree verdi, la presenza di aree aperte e varchi di connessione con gli ambiti rurali periurbani;
  - la buona dotazione e localizzazione dei servizi e attrezzature di interesse collettivo nel Capoluogo.
2. Il Piano Operativo, nella previsione degli interventi di trasformazione, assicura la tutela dei valori di cui al precedente comma 1, escludendo azioni suscettibili di incidere negativamente sulla loro integrità.

## 29. Criticità e obiettivi di qualità

1. Il Piano Strutturale assicura lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali. Gli obiettivi di qualità di cui al presente articolo costituiscono riferimento per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme e per la valutazione della compatibilità degli interventi previsti in sede di Piano Operativo.
2. Il Piano Strutturale individua le criticità relative al sistema insediativo e alle sue componenti. Tali criticità costituiscono riferimento per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme e per la valutazione della compatibilità degli interventi previsti in sede di Piano Operativo.

3. Il Piano Strutturale, in relazione al Capoluogo, individua le criticità e definisce gli obiettivi di qualità per ciascuno degli elementi di cui al comma 4 dell'art. 27:

- Tessuti urbani storici e Ambiti di pertinenza del Centro storico

- criticità:

- scarsa attrattività in relazione alle risorse storico-documentali, paesistiche e ambientali presenti;
- presenza di aree degradate negli ambiti di pertinenza del Centro storico, con conseguente alterazione delle relazioni e dei valori percettivi;
- presenza di situazioni di frammentazione e scarso adeguamento al contesto paesistico nelle espansioni storicizzate contigue al centro storico.

- obiettivi di qualità:

- garantire l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, favorendo azioni rivolte alla tutela e valorizzazione dei beni presenti, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti;
- garantire la piena accessibilità e fruibilità degli spazi aperti e delle strutture di interesse generale;
- favorire la tutela e/o il ripristino delle relazioni e dei valori percettivi tra il centro storico e il suo intorno paesistico;
- garantire l'integrità degli Ambiti di pertinenza del Centro storico, favorendo azioni finalizzate alla conservazione attiva, alla riqualificazione delle porzioni degradate, al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, all'uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi.
- favorire, nei tessuti urbani contigui al Centro storico, interventi finalizzati al recupero delle condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti;
- garantire l'integrità degli edifici di valore storico presenti all'interno dei tessuti urbani di formazione recente e la tutela delle relazioni da essi instaurate con il contesto paesistico.

- Tessuti urbani recenti

- criticità:

- sostanziale assenza di un disegno urbano definito nelle espansioni a tipologia puntiforme, caratterizzate da eterogeneità delle soluzioni architettoniche e da scarsa definizione delle relazioni con le aree rurali periurbane;
- sostanziale indifferenza al contesto dei tessuti urbani a isolati aperti di edilizia pianificata, con elevata impermeabilizzazione dei suoli e assenza di relazioni definite con i limitrofi ambiti periurbani;
- presenza di insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbanizzato privi di relazioni definite con i tessuti urbani limitrofi;
- tendenza alla dispersione insediativa.

- obiettivi di qualità:

- conservare l'assetto urbanistico generale, individuando eventuali ambiti ove attuare interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbani in termini di maggiore integrazione formale e funzionale con il contesto;
- garantire il mantenimento e perseguire l'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi, attività commerciali e direzionali;
- assicurare il contenimento delle espansioni, da calcolarsi sulla base delle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili nel quinquennio di riferimento, dando priorità agli

interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente, limitando le previsioni di nuovi insediamenti a interventi finalizzati alla definizione e qualificazione dei margini urbani in termini di integrazione con gli ambiti rurali periurbani;

- assicurare la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto urbano e rurale.

- Ambiti di pertinenza del Capoluogo

- criticità:

- processi di marginalizzazione e abbandono delle attività agricole nelle aree rurali periurbane;
- sostanziale assenza di relazioni definite, sia formali che funzionali, con i tessuti urbanizzati;
- assenza di un disegno coerente, in particolare nella fascia periurbana localizzata a sud del Capoluogo, caratterizzata da frammentazione insediativa e compresenza di funzioni diverse.

- obiettivi di qualità:

- favorire la costituzione e/o il ripristino di relazioni formali e funzionali con i tessuti urbanizzati;
- garantire la continuità dell'insieme delle aree rurali periurbane che, unitamente agli altri spazi aperti presenti all'interno dei tessuti urbani, costituisce la 'rete ecologica' dell'insediamento;
- favorire la massima integrazione con i tessuti urbani delle aree a prevalente naturalità presenti, attraverso la definizione di interventi che ne garantiscano una fruizione sostenibile.

4. Il Piano Strutturale individua le criticità e definisce gli obiettivi di qualità in relazione ai Centri minori e agli insediamenti extraurbani:

- Centri minori

- criticità:

- tendenza alla dispersione insediativa con conseguente rischio di 'saldature' lungo gli assi stradali;
- sostanziale assenza di elementi capaci di conferire un carattere 'urbano' agli insediamenti e contemporanea tendenza alla progressiva perdita dei caratteri rurali;
- disomogeneità e casualità nel disegno dei margini urbani;
- presenza di casi di scarsa manutenzione e/o di inadeguatezza con il contesto paesistico e ambientale;
- presenza di insediamenti produttivi nel centro urbano di Saragiolo sostanzialmente indifferenti al contesto.

- obiettivi di qualità:

- conservare l'integrità e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico dei centri minori;
- migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi aperti, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario;
- garantire la persistenza o favorire il ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra tessuti urbani e contesto paesistico;
- dare priorità agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente, limitando eventuali previsioni di espansione a interventi di completamento finalizzati alla definizione e qualificazione dei margini urbani in termini di maggiore integrazione con il territorio rurale;

- assicurare la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica e del rapporto con il contesto paesistico;
  - escludere espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali e forme insediative frammentate;
  - tutelare e qualificare i retri urbani, gli spazi aperti e i varchi quali elementi funzionali al conseguimento di un corretto rapporto tra costruito e territorio rurale.
- Insedimenti extraurbani:
- criticità:
    - presenza di insediamenti in stato di abbandono;
    - presenza di insediamenti con destinazione diversa da quella agricola scarsamente integrati nel territorio rurale;
    - rischio di processi di abbandono delle attività agricole e di deruralizzazione degli insediamenti;
  - obiettivi di qualità:
    - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, privilegiando la localizzazione di nuovi edifici a destinazione agricola all'interno o comunque in contiguità con gli insediamenti esistenti;
    - evitare ulteriori espansioni dei nuclei rurali a prevalente funzione residenziale, indirizzando gli interventi alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale;
    - favorire il recupero edilizio e funzionale degli insediamenti sparsi in stato di abbandono;
    - favorire interventi finalizzati a stabilire corrette relazioni con il contesto paesistico per gli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola.
    - assicurare il rispetto della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione;
- Ambiti di pertinenza dei centri minori e dei nuclei rurali
- criticità:
    - processi di marginalizzazione e abbandono delle attività agricole nelle aree rurali di pertinenza degli insediamenti;
    - situazioni di sostanziale assenza di relazioni definite, sia formali che funzionali, tra tessuti urbanizzati e aree rurali di pertinenza;
    - situazioni di scarsa manutenzione, presenza di manufatti incongrui.
  - obiettivi di qualità:
    - favorire la costituzione e/o il ripristino di relazioni formali e funzionali tra gli insediamenti e gli spazi aperti di pertinenza;
    - tutelare l'integrità e garantire la continuità dell'insieme delle aree rurali di pertinenza dei centri minori di Saragiolo e Tre Case;
    - garantire il carattere prettamente rurale delle aree di pertinenza di Quaranta e dei nuclei rurali individuati dal PS;
    - favorire la massima integrazione tra gli insediamenti e aree a prevalente naturalità, attraverso la definizione di interventi che ne garantiscano una fruizione sostenibile.

##### 5. Rete delle infrastrutture per la mobilità

La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal vigente Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un

corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

La realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale è limitata ai casi comprovati di reale necessità. In ogni caso, saranno da valutarsi prioritariamente soluzioni che prevedano l'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e/o il ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti, sulla base di studi storici documentati. Le istanze per la realizzazione di tali interventi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare il corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

### 30. Prestazioni e regole d'uso: parametri di sostenibilità

1. Il Piano Strutturale definisce *dotazioni territoriali* tutte quelle opere, pubbliche o private, che a vario titolo concorrono a garantire un'adeguata qualità urbana ed ecologico-ambientale, un alto livello di fruizione ed una chiara immagine di insieme alle componenti del sistema insediativo. In tale definizione sono ricomprese sia le opere di urbanizzazione propriamente dette che tutte quelle opere di arredo urbano, di finitura e di sistemazione degli edifici e degli spazi scoperti utili a perseguire gli obiettivi di qualità insediativa previsti.
2. Il Piano Strutturale assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali di cui al comma 1 quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione in termini di innalzamento della qualità insediativa.
3. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, nella formulazione delle scelte insediative garantiscono necessariamente il rispetto dei seguenti parametri di sostenibilità:
  - Utilizzo delle risorse idriche: la pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico è sempre subordinata alla verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione prevista.
  - Smaltimento dei reflui e depurazione: la pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico è sempre subordinata alla verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione prevista, nel rispetto delle normative vigenti. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano incrementi del carico urbanistico sono subordinati alla verifica dello stato di efficienza dei sistemi di smaltimento dei reflui e, ove necessario, al loro adeguamento agli standard previsti dalle normative vigenti.
  - Gestione dei rifiuti: il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale garantiscono per tutti gli insediamenti idonee modalità di raccolta dei rifiuti, tale da contribuire alla loro corretta destinazione finale, assegnando priorità al riutilizzo, al recupero e al riciclaggio. La pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico è subordinata alla verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata secondo le modalità previste e in coerenza con la pianificazione di settore.
  - Qualità dell'aria: il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale garantiscono il mantenimento degli obiettivi di qualità dell'aria stabiliti dalle normative vigenti, in particolare nei centri abitati e nei casi di previsione di nuovi insediamenti. Il Piano Operativo individua gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da subordinare alla verifica e all'eventuale adeguamento dei livelli di emissioni inquinanti in atmosfera.

- Clima acustico: il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale assicurano la coerenza delle previsioni urbanistiche con la classificazione acustica del territorio comunale e garantiscono il rispetto dei requisiti acustici fissati dalle normative vigenti per gli edifici di nuova costruzione. Il Piano Operativo individua gli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti acustici, definendo, ove necessario, misure di compensazione e di mitigazione.
  - Prestazioni energetiche: il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale garantiscono il rispetto degli standard di efficienza energetica degli edifici stabiliti dalle normative vigenti. Il Piano Operativo individua gli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti di efficienza energetica.
4. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, oltre a garantire il rispetto dei parametri e requisiti di cui al presente articolo, assicurano gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, prendendo in considerazione:
- la tutela della tessitura agraria;
  - il restauro e/o il ripristino di elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
  - il recupero delle relazioni funzionali, ambientali e visive;
  - la riqualificazione del margine edificato sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, della viabilità di servizio;
  - la formazione di orti per autoconsumo;
  - il riordino, in termini di corretta integrazione paesistica, degli elementi di delimitazione quali siepi, recinzioni, muretti, ecc.

## **CAPO V – Sistema della produzione**

### **31. La struttura produttiva. Dinamiche evolutive e componenti.**

1. Il Piano Strutturale riconosce il territorio del Comune di Piancastagnaio quale sede di attività produttive, artigianali e terziarie che costituiscono un suo essenziale connotato identitario in termini economici, sociali e culturali.
2. Il Piano Strutturale individua e articola le componenti del sistema della produzione nel modo seguente:
  - Insediamenti produttivi;
  - Sistema della geotermia;
  - Aree produttive agricole.
3. In relazione agli insediamenti produttivi di cui al comma 2, il Piano strutturale acquisisce l'articolazione operata dal PTCP (Disciplina, art. 12, *la capacità produttiva*), individuando i seguenti elementi, che costituiscono riferimento per la disciplina statutaria di cui al presente capo:
  - Ambiti produttivi di interesse provinciale: l'insediamento di Casa del Corto;
  - Ambiti produttivi di interesse sovracomunale: gli insediamenti di 'San Martino' e de 'La Rota', nei pressi del centro abitato di Piancastagnaio.
  - Aree produttive di livello locale: l'insediamento localizzato nei pressi del centro abitato di Saragiolo, l'insediamento produttivo di via I Maggio a Piancastagnaio e gli Insediamenti produttivi e commerciali isolati, dislocati principalmente lungo la strada provinciale che da Piancastagnaio conduce a Casa del Corto.

### **32. Insediamenti produttivi**

1. Il Piano Strutturale assicura il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in termini di sostenibilità, intesa sia in senso ambientale e paesaggistico (capacità di carico), sia in termini di potenzialità dello sviluppo (attrattività e promozione di impresa).
2. Il Piano Strutturale, in relazione al sistema degli insediamenti produttivi e alle sue componenti, definisce i seguenti obiettivi di qualità:
  - Ambiti produttivi di interesse provinciale e sovracomunale:
    - migliorare l'efficienza globale e la capacità produttiva degli insediamenti;
    - migliorare la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;
    - assicurare la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto;
    - garantire l'integrità dell'impianto urbanistico degli insediamenti esistenti attraverso il corretto inserimento delle eventuali espansioni;
  - Aree produttive di livello locale:
    - evitare espansioni del perimetro degli insediamenti esistenti;
    - migliorare la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;
    - favorire una maggiore integrazione con i limitrofi tessuti urbani;
  - Insediamenti produttivi e commerciali isolati:
    - favorire interventi finalizzati al conseguimento della massima integrazione paesistica e ambientale, ivi compresi la riconversione o la rilocalizzazione.

3. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, nella formulazione delle previsioni relative agli insediamenti produttivi, garantiscono necessariamente il rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 30, comma 3 delle presenti norme. In particolare, nella definizione di nuovi insediamenti produttivi sono altresì da considerarsi dotazioni territoriali:
  - l'insediamento di attività di servizio e trasversali ai settori produttivi (produzioni immateriali, produzione culturale, logistica);
  - l'avvio di processi di aggregazione e di esercizio in comune di attività funzionali all'elaborazione di strategie innovative congiunte e all'adozione di nuovi comportamenti competitivi;
  - l'avvio di programmi sistematici di formazione specializzata e di diffusione delle conoscenze, finalizzati all'innalzamento del livello delle risorse umane.
4. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, nella formulazione delle previsioni relative agli insediamenti produttivi, privilegiano gli interventi di adeguamento e recupero degli edifici esistenti e di saturazione, subordinando gli interventi di nuova edificazione a concorrere al miglioramento globale della qualità delle dotazioni territoriali, da riferirsi all'intero insediamento, e limitando l'utilizzo di nuovo suolo non urbanizzato.
5. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, nella formulazione delle previsioni relative agli insediamenti produttivi, indirizzano il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesistico attraverso la definizione di misure finalizzate al contenimento del consumo di suolo e dei livelli di impermeabilizzazione, al ricorso a soluzioni planivolumetriche e di sistemazione degli spazi scoperti coerenti con la struttura del paesaggio, nel rispetto della continuità delle relazioni e delle connessioni esistenti o da ripristinare.

### **33. Aree produttive agricole**

1. Il Piano Strutturale persegue la conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività produttiva agricola e riconosce alla figura dell'imprenditore agricolo professionale un ruolo strategico in relazione alle attività di sviluppo economico e di presidio territoriale e ambientale, limitando lo svolgimento di attività diverse e da parte di altri soggetti nel territorio rurale.
2. Il Piano Strutturale promuove il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola, anche integrata con altre funzioni e settori produttivi in coerenza con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse del territorio.
3. Il Piano Strutturale riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva funzionale alla tutela e alla riproducibilità del patrimonio territoriale.
4. Il Piano Strutturale assume le aree produttive agricole quali componenti di caratterizzazione paesaggistica e ambientale. Coerentemente, gli interventi di trasformazione sono eseguiti nel rispetto delle presenti norme statutarie, assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente.
5. Tutti gli interventi di trasformazione assicurano la coerenza con i seguenti obiettivi di qualità:
  - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - 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.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo costituiscono riferimento per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme.

### **34. Sistema della geotermia**

1. Il Piano Strutturale, in relazione al Sistema della geotermia, costituito dalle aree, attrezzature e impianti funzionali allo sfruttamento della risorsa geotermica, individua i seguenti obiettivi di qualità:
  - limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica;
  - contrastare i fenomeni di abbandono delle attività agropastorali nelle aree adiacenti agli impianti;
  - definire misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento della compatibilità paesistica e ambientale sia in relazione alle strutture e impianti esistenti, sia negli eventuali interventi di espansione;
  - assicurare specifiche azioni di ripristino paesistico e ambientale nel caso di dismissione o rilocalizzazione degli impianti;
  - promuovere azioni che determinino ricadute positive dirette sul territorio comunale in termini di risparmio energetico.
2. Il Piano Operativo elabora specifica disciplina finalizzata al miglioramento generale della qualità percettiva in relazione alla presenza delle strutture e impianti della geotermia. In particolare, il Piano Operativo definisce criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati dagli impianti, favorendo l'attuazione di interventi di sistemazione paesistica e ambientale e il mantenimento o il ripristino delle attività agropastorali.

## CAPO VI – Paesaggio

### 35. Disciplina paesaggistica del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale concorre alla tutela del paesaggio, attraverso la conformazione dei suoi contenuti alla disciplina di cui al PIT con valore di piano paesaggistico.
2. Lo Statuto del Piano Strutturale recepisce la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, *Disciplina dei beni paesaggistici*, del PIT.
3. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia*. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le direttive di cui alla Sezione 4, lettera C, della specifica scheda di vincolo, di cui al comma 2 dell'art.3 dell'Elaborato 8B del PIT.
4. All'interno degli ambiti di cui al comma 3 del presente articolo sono ammissibili interventi a condizione che:
  - non alterino i caratteri di naturalità delle cavità naturali;
  - 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);
  - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
  - non determinino la costituzione di nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
  - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (fonti, lavatoi, pilastrini, edicole, marginette, cippi,...) di valore storico-tradizionale;
  - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
  - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
  - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
  - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
  - 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;
  - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee;
  - 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'edificio e con il contesto.
  - 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.
  - che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il Monte Amiata.
  - che non comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
5. All'interno degli ambiti di cui al comma 3 del presente articolo la costruzione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale è realizzata in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi, 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.
6. All'interno degli ambiti di cui al comma 3 del presente articolo la costruzione di nuovi annessi è realizzata assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento, non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza, 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.
7. All'interno degli ambiti di cui al comma 3 del presente articolo non sono ammessi interventi che prevedano la trasformazione di serre esistenti e/o di manufatti temporanei in volumetrie edificate.
8. Nel territorio comunale sono presenti ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le direttive di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT.

9. All'interno degli ambiti di cui al comma 8 del presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
    - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
    - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
    - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
    - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
  - b) Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
  - c) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
    - mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
    - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
    - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
    - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
    - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
  - d) Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;
  - e) Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
  - f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

- g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;
- h) Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.
10. Nel territorio comunale è presente la Riserva Naturale regionale del Pigelletto, sottoposta a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004. All'interno della riserva sono ammessi esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le direttive di cui all'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT.
11. All'interno dell'ambito cui al comma 10 del presente articolo non sono ammesse:
- nuove previsioni di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
  - l'apertura di nuove cave e miniere;
  - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06), ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
  - la realizzazione di campi da golf;
  - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal PIT-PPR;
  - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, *skyline*).
12. Nel territorio comunale sono presenti ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi coerenti con gli obiettivi e le direttive di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT.
13. All'interno degli ambiti di cui al comma 12 del presente articolo gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
14. All'interno degli ambiti di cui al comma 12 del presente articolo non sono ammessi:
- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle

- planiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.
15. Lo Statuto del Piano Strutturale recepisce e declina alla scala comunale gli obiettivi di qualità e le direttive di cui alla Sezione 5.1 - Disciplina d'uso delle Schede d'ambito del PIT, relativamente all'ambito 19, *Amiata*:
- tutelare gli agroecosistemi e le attività agropastorali del sistema collinare e montano, anche attraverso forme di promozione di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
  - rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni;
  - facilitare l'accessibilità delle zone rurali e valorizzare la rete dei percorsi storici al fine di promuovere la fruizione storico-culturale del territorio;
  - tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di formazione storica, con particolare riferimento al patrimonio edilizio di valore storico-artistico, ai Luoghi della Fede e al sistema archeo-minerario;
  - tutelare l'elevato valore estetico-percettivo delle visuali che si aprono verso il Monte Amiata, in particolare in relazione al sistema insediativo costituito dai centri e nuclei di matrice storica, nonché le visuali panoramiche percepibili dagli stessi, contenendo le espansioni al fine di evitare saldature lungo i principali assi stradali e promuovendo azioni finalizzate alla massima integrazione paesistica e ambientale degli impianti e strutture della geotermia;
  - tutelare le emergenze forestali montane, con particolare riferimento ai territori ricompresi all'interno della ZSC e della Riserva naturale del Pigelleto e ai castagneti da frutto;
  - limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica;
  - tutelare gli ecosistemi fluviali, promuovendo azioni finalizzate alla tutela e/o al miglioramento della qualità ecosistemica e del grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali, anche attraverso la definizione di disposizioni finalizzate al miglioramento dei livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.
16. Lo Statuto del Piano Strutturale recepisce gli obiettivi specifici per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 13.2, comma 2 della Disciplina del PTCP:
- mantenere e valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale e le loro relazioni con il territorio aperto;
  - tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;
  - tutelare la qualità del suolo agricolo;
  - mantenere e valorizzare il paesaggio agrario;
  - recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato o degradato;
  - realizzare la rete ecologica provinciale;
  - mantenere e valorizzare le emergenze paesaggistiche;
  - ampliare la superficie delle aree naturali;
  - recuperare le aree degradate.
17. Le disposizioni di cui al presente capo costituiscono riferimento per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme e per la valutazione della compatibilità degli interventi previsti in sede di Piano Operativo.

### 36. Elementi costitutivi del paesaggio

1. Nell'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio, il Piano Strutturale opera una sintesi tra la classificazione in morfotipi operata dal PIT in relazione all'invariante "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" e le emergenze del paesaggio di cui all'art. 13.8 della disciplina del PTCP. Coerentemente, il Piano strutturale individua i seguenti elementi, che costituiscono riferimento per la disciplina statutaria di cui al presente capo:
  - a) Elementi naturali e semi-naturali:
    - rete idrografica
    - formazioni riparie
    - boschi
    - macchie e cespuglieti
    - pascoli e arbusteti dei crinali principali
    - aree calanchive e rocce affioranti
  - b) Elementi del paesaggio abitato e della produzione:
    - centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico
    - insediamenti urbani e periurbani a destinazione prevalentemente abitativa o di servizio
    - insediamenti produttivi e commerciali
    - insediamenti sparsi del territorio rurale
    - allevamenti e altri insediamenti agricoli caratterizzati dalla consistente presenza di strutture per la produzione
    - aree agricole orto-floro-vivaistiche
    - aree dismesse della ex miniera
    - impianti geotermici
  - c) Elementi del paesaggio agrario:
    - prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
    - aree agricole isolate in zone a prevalente naturalità
    - tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
    - tessitura agraria a maglia fitta in stato d'abbandono
    - tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari
    - tessitura agraria a maglia media: seminativi di fondovalle
    - ambiti rurali di pertinenza degli insediamenti
2. Il Piano Strutturale individua le criticità e definisce gli obiettivi di qualità in relazione agli elementi del paesaggio agrario di cui al comma 1, lett. c). Le norme statutarie relative agli elementi di cui al comma 1, lett. a) e b) sono oggetto della disciplina di cui ai capi da III a V del presente titolo.

### 37. Criticità e obiettivi di qualità

1. Il Piano Strutturale garantisce la permanenza, la riproducibilità e il ruolo delle emergenze paesaggistiche individuate, escludendo interventi che comportino il loro degrado o danno irreversibile anche parziale.
2. Il Piano Strutturale individua le criticità e definisce gli obiettivi di qualità in relazione agli elementi del paesaggio agrario di cui al comma 1, lett. c) dell'art. 36:
  - criticità:
    - processi di abbandono delle attività agropastorali, con perdita di pascoli e prati secondari seminaturali e di aree agricole caratterizzate da tessitura agraria a maglia fitta, con conseguente interruzione dell'attività di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e innesco di processi di ricolonizzazione arbustiva ed arborea;

- processi di abbandono della conduzione dei castagneti da frutto;
- in ambito periurbano, marginalizzazione dell'attività agricola, dispersione insediativa e sostanziale indifferenza al contesto degli insediamenti a destinazione non agricola;
- scarsa integrazione delle strutture e impianti della geotermia in relazione alle attività agropastorali; sostanziale indifferenza al contesto paesistico degli interventi di mitigazione messi in atto in tali ambiti.
- obiettivi di qualità:
  - tutelare i pascoli e arbusteti di media montagna quali elementi di diversificazione ecologica e paesaggistica, favorendo il mantenimento o il ripristino dell'attività di pascolo;
  - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
  - tutelare i caratteri del mosaico agrario e la morfologia dei suoli, favorendo il mantenimento o il ripristino degli elementi della tessitura agraria;
  - contrastare i fenomeni di abbandono colturale, favorendo il recupero delle aree marginali o in stato di abbandono;
  - favorire il mantenimento e/o il ripristino delle formazioni riparie quali elementi di connessione ecologica e paesaggistica;
  - favorire la permanenza della diversificazione colturale, in particolare negli ambiti caratterizzati da tessitura agraria a magli fitta;
  - garantire la continuità dell'insieme delle aree rurali di pertinenza degli insediamenti che, unitamente agli altri spazi aperti presenti all'interno dei tessuti edificati, costituiscono la 'rete ecologica' degli insediamenti.

### 38. Prestazioni e regole d'uso

1. I PAPMAA o gli altri interventi che prevedano la trasformazione di elementi del paesaggio agrario di cui al comma 1, lett. c) dell'art. 36, dovranno necessariamente assicurare:
  - la tutela dei pascoli e arbusteti di media montagna, evitando interventi che possano comprometterne in modo significativo l'integrità o interromperne la continuità ecologica;
  - negli ambiti caratterizzati da tessitura agraria media, l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale degli elementi non strettamente produttivi quali siepi, filari alberati, alberi isolati, formazioni riparie, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua;
  - la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
  - l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
  - la manutenzione della viabilità vicinale e podereale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre.
2. Il Piano Strutturale individua *tracciati storici*, per i quali dovranno essere assicurati:
  - l'intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale;
  - la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;
  - il mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno;
  - nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale;
  - il mantenimento di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale.

3. Il Piano Strutturale attribuisce valenza paesistica alle aree rurali di pertinenza degli insediamenti. Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree è necessariamente coerente con l'obiettivo di tutelare, ovvero riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra tessuto urbanizzato e territorio rurale, rispettando le relazioni storicamente consolidate eventualmente presenti e il prevalente carattere rurale di tali ambiti, al fine di rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi e di salvaguardare la visibilità 'da e verso' gli insediamenti. Tali progetti devono essere coerenti al disegno di insieme del paesaggio e pertanto sono sottoposti alle valutazioni di cui all'art. 30, comma 4, al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno di tali aree. Le analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto, approfondiscono alla scala adeguata i caratteri degli elementi costitutivi del paesaggio presenti, quali la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola, le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore, le sistemazioni idraulico-agrarie, le testimonianze storico culturali quali tabernacoli, cippi, fonti, i luoghi di fruizione pubblica.
4. I PAPMAA che prevedano interventi di trasformazione all'interno delle aree rurali di pertinenza paesistica degli insediamenti sono corredati da una specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio. L'eventuale introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammissibile esclusivamente ove ne sia dimostrata l'opportunità in relazione all'estensione e alle caratteristiche dell'intera area aziendale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al presente Capo VI.

### **39. Relazioni percettive e qualità visiva**

1. Il Piano Strutturale assume la tutela e la valorizzazione delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio quale elemento fondante per la sostenibilità paesistica degli interventi di trasformazione. Ogni attività di trasformazione dovrà essere attentamente verificata in termini di inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti, in armonia con le regole e i caratteri insediativi e storici locali, al fine del mantenimento dei valori di qualità visiva e della conservazione delle relazioni percettive esistenti, sia nel contesto che nelle vedute d'insieme.
2. Il Piano Strutturale, ai fini del conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione di cui al comma 1, individua specifici *tracciati panoramici di riferimento* per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo.

## TITOLO III – STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

### CAPO I – Obiettivi e strategie di governo del territorio

#### 40. Obiettivi e azioni strategiche. Ambiti territoriali di riferimento

1. Il Piano Strutturale, in relazione alle connotazioni fisiche, morfologiche, storiche e socio-economiche che caratterizzano il processo evolutivo del territorio e attraverso il riconoscimento di specifiche relazioni tra risorse presenti e modalità d'uso delle stesse, individua le seguenti Unità territoriali organiche elementari (UTOE) quali ambiti territoriali omogenei, riconosciuti nella loro individualità e caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito fra gli elementi territoriali, fisiografici (clima, formazione geologica, parametri litologici, forme) e geografici, fra gli elementi funzionali e le comunità presenti nel contesto, in relazione all'uso e all'atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo:
  - UTOE Cono dell'Amiata. Occupa la parte occidentale del territorio comunale e trova corrispondenza con l'Unità di Paesaggio 16, *Monte Amiata* individuata dal PTCP. Il territorio risulta costituito quasi interamente da Zone a prevalente naturalità, caratterizzate dalla consistente presenza del bosco. Le zone agricole, localizzate alle quote inferiori nella parte orientale dell'UTOE, sono costituite da un'alternanza di prati-pascoli e seminativi collinari con tessitura agraria a maglia media, con presenza di ambiti a maglia fitta, in parte in stato di abbandono e rinaturalizzazione.
  - UTOE Valle del Paglia. Occupa la parte orientale del territorio comunale e trova corrispondenza con l'Unità di Paesaggio 14, *Val d'Orcia* individuata dal PTCP. Il territorio risulta pressoché interamente utilizzato a fini produttivi agricoli.
2. Il PS, in ragione della specifica struttura insediativa presente nel territorio comunale, individua all'interno delle Unità territoriali organiche elementari di cui al precedente comma 1 le seguenti SUB-UTOE, quali ambiti territoriali complessi caratterizzati dalla presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate:
  - SUB-UTOE Capoluogo. Comprende il centro abitato di Piancastagnaio, le aree prevalentemente boscate e le aree agricole di frangia che ne costituiscono gli ambiti di pertinenza, gli insediamenti produttivi e commerciali localizzati all'interno o comunque in stretta relazione con il centro abitato.
  - SUB-UTOE Quaranta. Comprende il piccolo centro abitato di Quaranta e le circostanti aree rurali che ne costituiscono gli ambiti di pertinenza paesistica.
  - SUB-UTOE Centri minori. Comprende in un unico tema, attraverso l'individuazione di un'ampia area di pertinenza paesistica, i centri abitati di Saragiolo e Tre Case e gli altri insediamenti sviluppatisi prevalentemente lungo la S.P. del Monte Amiata.
  - SUB-UTOE Casa del Corto. L'ambito territoriale che comprende l'insediamento a destinazione produttiva-artigianale e i relativi ambiti di pertinenza, il piccolo centro abitato e le strutture destinate all'attività florovivaistica.Le SUB-UTOE di cui al presente comma sono costituite da:
  - Tessuti urbani storici, tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale e mista e insediamenti produttivi e commerciali presenti in area urbana, che costituiscono il territorio urbanizzato;
  - Ambiti rurali di pertinenza degli insediamenti, ivi compresi i nuclei rurali e gli insediamenti isolati localizzati al loro interno.

3. Il PS articola le SUB-UTOE individuate in sottoambiti territoriali, che costituiscono riferimento per le disposizioni e per gli indirizzi di cui al Capo III del presente Titolo.
4. Il Piano Strutturale assume le UTOE e le SUB-UTOE di cui al presente articolo quali ambiti di riferimento per l'attuazione delle strategie dello sviluppo sostenibile del territorio comunale. Il Piano Strutturale definisce gli obiettivi specifici in relazione a ciascuna delle UTOE individuate e le specifiche azioni strategiche finalizzate al loro conseguimento, in coerenza con le disposizioni statutarie dallo stesso definite e con i contenuti del PIT e del PTCP.

#### **41. Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo. Qualità degli insediamenti e del territorio rurale**

1. Il Piano Strutturale, coerentemente con le risultanze del *Quadro conoscitivo* e con i contenuti dello *Statuto del Territorio*, articola gli ambiti territoriali di cui al precedente art. 40 in sottoambiti. Il Piano Strutturale definisce per tali sottoambiti una specifica disciplina in relazione alle finalità e alla qualità degli interventi ammissibili e gli indirizzi per la loro definizione in sede di Piano Operativo.
2. Il Piano Strutturale, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 62 della L.R. 65/2014, persegue la qualità degli insediamenti in riferimento:
  - alla riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
  - alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili;
  - alla funzionalità, al decoro e al comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
  - alla dotazione di attrezzature e servizi con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali;
  - alla qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - alla qualità e efficienza delle reti idriche e alla dotazione di sistemi per il riutilizzo delle acque reflue;
  - alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
  - alle prestazioni di contenimento energetico degli edifici;
  - all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalle normative vigenti, e all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
  - alla qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche.
3. Il Piano Operativo, nella definizione delle previsioni di trasformazione all'interno delle SUB-UTOE, assicura:
  - il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, da calcolarsi in riferimento alla SUB-UTOE;
  - Il potenziamento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, da valutarsi in riferimento alla SUB-UTOE;
  - l'incremento delle dotazioni territoriali e il rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 30 delle presenti norme, da valutarsi in riferimento ai sottoambiti;
  - l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente, di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014.
4. Il Piano Strutturale, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 68 della L.R. 65/2014, 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.

5. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui al comma 4, il Piano Strutturale definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto all'interno delle aree produttive agricole e del sistema degli insediamenti del territorio rurale, di cui agli artt. 43.4 e 44.4 delle presenti norme.

#### **42. Dimensionamento del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale stabilisce le dimensioni massime sostenibili previste all'interno del territorio urbanizzato, in riferimento a ciascuna delle UTOE e SUB-UTOE individuate. Tali dimensioni sono definite in base alle modalità ed ai parametri indicati dal Regolamento 5 luglio 2017, n. 32/R e articolate nelle seguenti funzioni:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico - ricettiva;
  - direzionale e di servizio;
  - commerciale all'ingrosso e depositi.
2. Il Piano Strutturale stabilisce le dimensioni massime sostenibili previste in relazione agli interventi a destinazione diversa da quella agricola ammissibili all'esterno del territorio urbanizzato.

## **CAPO II – Strategie di sviluppo nelle UTOE e SUB-UTOE**

### **43. UTOE del Cono dell'Amiata**

#### **43.1 Obiettivi**

Il PS individua, per l'UTOE Cono dell'Amiata, i seguenti obiettivi specifici:

- la conservazione attiva delle Zone a prevalente naturalità;
- la riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale;
- la tutela del mosaico agrario;
- il rafforzamento e la valorizzazione delle attività agricole;
- il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa;
- il contrasto ai processi di abbandono del tessuto di coltivi e pascoli.

#### **43.2 Azioni strategiche**

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente art. 43.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- attuare una strategia specifica di riqualificazione del sistema delle aree agricole e degli insediamenti sparsi del territorio rurale;
- favorire la conservazione, il recupero e il ripristino della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;
- tutelare gli arbusteti e i prati-pascoli di crinale;
- favorire la tutela, gestione e recupero dei castagneti da frutto;
- sostenere le attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale;
- definire azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuare contestualmente agli interventi di trasformazione;
- limitare il consumo di suolo ineditato e indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, all'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o abbandonato e l'accessibilità delle zone rurali attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi.

#### **43.3 Articolazione del territorio**

Il PS individua, all'interno dell'UTOE Cono dell'Amiata, i seguenti sottoambiti:

1. Zone a prevalente naturalità: le aree a elevato grado di naturalità, costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali: boschi, macchie e cespuglieti; formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi; aree calanchive, formazioni rocciose; arbusteti e aree a pascolo naturale; vi sono ricompresi i castagneti da frutto, gli impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali.
2. Aree produttive agricole: le aree che risultano destinate a attività agricola o a funzioni ad essa connesse.
3. Ambiti agropastorali inutilizzati interessati da processi di rinaturalizzazione: le aree produttive agricole che risultano in stato di abbandono.
4. Insedimenti sparsi del territorio rurale: il nucleo rurale di Capannacce e gli altri insediamenti isolati localizzati all'esterno delle SUB-UTOE, con esclusione di quelli di cui al punto 5 del presente comma.

5. Insedimenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi: gli insediamenti isolati a destinazione artigianale e/o commerciale localizzati all'esterno delle SUB-UTOE e gli insediamenti caratterizzati dalla consistente presenza di strutture produttive correlate alle attività agricole.
6. Ambiti di pertinenza del nucleo rurale di Capannacce: gli ambiti rurali in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con il nucleo rurale di Capannacce.
7. Insedimento dell'ex miniera del Siele: il sito che comprende il complesso degli edifici e degli impianti adibiti all'attività mineraria ora dismessa.
8. Sistema della geotermia: le aree, attrezzature e impianti funzionali allo sfruttamento della risorsa geotermica.
9. Risorse estrattive: l'area individuata tra le risorse estrattive ed i giacimenti dal PAERP vigente.

#### **43.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo**

Tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, sono subordinate al rispetto delle norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Risorse ambientali e Paesaggio*.

In ragione della complessa situazione in atto, caratterizzata dalla compresenza di ampie aree agricole in stato di abbandono, delle strutture della geotermia e di insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale, tutte le attività di trasformazione sono finalizzate alla riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, attraverso l'attuazione di azioni di tutela e/o ripristino dei caratteri, dei segni e della struttura del paesaggio, con riferimento a:

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

Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, il Piano Operativo:

- valuta l'opportunità di individuare ambiti ove ammettere la realizzazione di volumetrie eccedenti le capacità produttive dell'azienda agricola, da destinare ad attività connesse all'attività agricola o altre attività connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale quali quelle legate al tempo libero, alla ricreatività, alla promozione del territorio, privilegiando le attività connesse all'agricoltura biologica e all'allevamento naturale estensivo;
- valuta l'opportunità di individuare ambiti da destinare all'insediamento di attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole, privilegiando l'inserimento di funzioni di interesse generale, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio. Nell'ambito di tali previsioni, il Piano Operativo valuta l'opportunità di ammettere interventi di nuova edificazione esclusivamente se funzionali al mantenimento o al ripristino delle attività agricole e di presidio ambientale, considerando comunque prioritario il pieno utilizzo degli edifici esistenti.

La previsione di tali interventi è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti. Non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il Piano Operativo, nel valutare l'opportunità dell'attuazione di interventi di nuova edificazione, dovrà in ogni caso osservare, puntualmente per ciascuna ipotesi localizzativa, le direttive contenute nella

Scheda d'Ambito n. 19, *Amiata* del PIT-PPR. Eventuali previsioni ricadenti in aree interessate da Beni Paesaggistici potranno essere ammesse solo se non in contrasto con le direttive e prescrizioni relative a detti Beni, e saranno valutate nella relativa Conferenza Paesaggistica.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 43.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

1. *Zone a prevalente naturalità*

Nelle Zone a prevalente naturalità, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.

Sono consentite le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del sottobosco, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente;
- azioni di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione dagli incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- attività agricole e selvicolturali, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interraste;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili e non comportino modifiche significative della dotazione boschiva.

*Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo:

- individua all'interno delle Zone a prevalente naturalità gli ambiti da sottoporre a particolare disciplina, finalizzata a favorire il recupero agroforestale delle aree in stato di abbandono e il mantenimento delle 'aree aperte' intercluse.
- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Zone a prevalente naturalità, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e la riqualificazione e l'adeguamento dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.
- definisce le condizioni per la realizzazione da parte di aziende agricole di annessi agricoli utili alla conduzione dei castagneti di estensione inferiore ai minimi previsti dalle norme vigenti.
- definisce le condizioni per la realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi precari utili alla conduzione dei castagneti.

- definisce le condizioni per assicurare la fruibilità pedonale delle aree boscate in ambito periurbano, compatibilmente con le esigenze relative alla conduzione dei castagneti da frutto.

## 2. Aree produttive agricole

Nelle Aree produttive agricole tutti gli interventi sono coerenti con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 41, comma 4 delle presenti norme.

Il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi in sede di PAPMAA o di attuazione di interventi di trasformazione dello stato di fatto:

- mantenimento della dimensione della maglia agraria, evitando accorpamenti che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- incremento o al più mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- tutela e valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- tutela degli elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi;
- impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;
- incremento o al più mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti;
- sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi di essenze autoctone;
- interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale.

Nelle Aree produttive agricole sono ammesse le seguenti attività:

- attività agricole, vale a dire quelle esercitate dall'imprenditore agricolo e dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.
- attività agricole esercitate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;
- interventi legati a esigenze di Protezione Civile;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
- realizzazione di manufatti di servizio alle reti tecnologiche.

L'insediamento di attività diverse da quelle elencate al presente punto è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo, nell'ambito di progetti organici compatibili con il contesto rurale e coerenti con gli obiettivi di qualità, di contenimento del consumo di suolo agricolo e di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale definiti dal PS.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, all'interno Aree produttive agricole la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- aziende agricole ove non siano ricompresi insediamenti, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dalle normative vigenti e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale;
- avvio di attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chioccioline e lombrichi, cinotecnica o l'acquacoltura, quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile;
- sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, all'interno Aree produttive agricole la realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo:

- articola le Aree produttive agricole in sottozone, effettuando gli approfondimenti opportuni, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona. I criteri per operare l'articolazione dovranno tenere conto:
  - dei caratteri paesistici e ambientali;
  - della tipologia delle attività in atto;
  - dei livelli di rischio idrogeologico;
  - della tessitura agraria;
  - dello stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie;
  - della capacità produttiva.
- individua, in relazione all'articolazione del territorio di cui al precedente capoverso, le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto tra quelle definite dal PS al presente punto.
- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Aree agricole, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero, riqualificazione, adeguamento o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.
- definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari;
- valuta l'opportunità di individuare eventuali aree da coinvolgere nell'ambito di progetti integrati finalizzati al conseguimento degli obiettivi previsti di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, di cui al presente articolo.

### 3. Ambiti agropastorali inutilizzati interessati da processi di rinaturalizzazione

All'interno degli Ambiti agropastorali inutilizzati interessati da processi di rinaturalizzazione si applicano le disposizioni e gli indirizzi previsti per le Aree produttive agricole di cui al punto 2 del presente articolo. Il Piano Operativo, effettuando gli approfondimenti opportuni, definisce una disciplina specifica finalizzata alla riqualificazione paesistica e ambientale degli ambiti interessati da ricolonizzazione arbustiva in seguito a processi di abbandono delle attività agropastorali, attraverso l'individuazione:

- delle aree ove favorire il ripristino delle attività agropastorali, favorendo le attività agricole e zootecniche tradizionali e le coltivazioni biologiche;
- delle aree ove favorire il mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea, indirizzando e limitando le attività ammesse;
- di eventuali aree da coinvolgere nell'ambito di progetti integrati finalizzati al conseguimento degli obiettivi previsti di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, di cui al presente articolo.

### 4. Insedimenti sparsi del territorio rurale

All'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale, tutti gli interventi sono finalizzati al conseguimento di effetti positivi in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale. A tal fine, il PS definisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione localizzati all'interno degli insediamenti del territorio rurale:

- eliminazione di coperture e altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- verifica e eventuale adeguamento degli impianti di smaltimento dei reflui;
- eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
- tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
- verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno;
- ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
- sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi di essenze autoctone;
- realizzazione di schermature vegetali costituite da essenze autoctone;
- contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- contenimento dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra.

Tutti gli interventi ove sia previsto l'incremento delle volumetrie esistenti sono subordinate al rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, il Piano Strutturale indirizza gli interventi ove sia prevista la nuova edificazione a localizzare i nuovi edifici prioritariamente all'interno degli insediamenti sparsi del territorio rurale o, nei casi in cui ne sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità, in prossimità agli stessi.

All'interno degli insediamenti del territorio rurale sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse, quando esplicitamente previste e individuate dal Piano Operativo, in coerenza con le disposizioni del PS:

- attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero, attività sportive compatibili con il territorio rurale;
- attività private di servizio, compatibilmente con i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Le perimetrazioni relative al Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale individuati dal PS sono da considerarsi indicative. Il Piano Operativo approfondisce le informazioni relative al Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale, perimetrando gli insediamenti in relazione all'effettivo stato di fatto e individuando eventuali insediamenti non riportati dal PS. Il Piano Operativo classifica gli insediamenti così individuati in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, della tipologia delle attività insediate. Coerentemente con tale classificazione, il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a:

- Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola;
- Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola;
- Interventi di nuova costruzione consentiti previa presentazione del PAPMAA;
- Interventi specificatamente finalizzati al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, di cui al presente articolo.

Nell'ambito di interventi ove sia prevista la nuova edificazione, ovvero significative modifiche allo stato di fatto, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, il Piano Operativo:

- considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti;
- applica il principio che tutti gli interventi devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e pertanto sono da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso;
- individua le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto tra quelle definite dal PS al presente punto.

#### 5. *Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi*

Il Piano Strutturale persegue la riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti a destinazione produttiva-artigianale o commerciale e degli insediamenti agricoli caratterizzati dalla consistente presenza di strutture, localizzati in posizione isolata all'interno del Sistema territoriale.

Tutti gli interventi sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e degli spazi aperti e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

Sono ammessi nuovi impegni di suolo esclusivamente se riconducibili a interventi di ampliamento di strutture esistenti finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive, a seguito dell'accertamento del pieno utilizzo delle strutture esistenti e affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione.

### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo effettua gli approfondimenti opportuni al fine di individuare, con criteri che considerano la tipologia dell'attività insediata, la capacità produttiva, lo stato di manutenzione degli edifici e degli spazi scoperti, la compatibilità (anche potenziale) con il contesto paesistico e ambientale, la qualità delle dotazioni territoriali:

- gli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento generale della qualità insediativa;
- gli insediamenti da riqualificare;
- eventuali insediamenti per i quali promuovere la riconversione;
- eventuali insediamenti per i quali promuovere, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate.

L'eventuale previsione di ampliamenti che possano determinare la realizzazione di medie strutture di vendita riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 27, comma 1 della LR 65/2014 è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo, nel valutare l'opportunità dell'attuazione di interventi di nuova edificazione, dovrà in ogni caso osservare, puntualmente per ciascuna ipotesi localizzativa, le direttive contenute nella Scheda d'Ambito n. 19, *Amiata* del PIT-PPR. Eventuali previsioni ricadenti in aree interessate da Beni Paesaggistici potranno essere ammesse solo se non in contrasto con le direttive e prescrizioni relative a detti Beni, e saranno valutate nella relativa Conferenza Paesaggistica.

#### 6. *Ambiti di pertinenza del nucleo rurale di Capannacce*

Il PS individua l'area di pertinenza del nucleo rurale di Capannacce quale ambito rurale in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con tale insediamento.

Il PS assume quale obiettivo il rafforzamento dell'identità dell'insediamento e il miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi, compatibilmente con il carattere rurale di tale ambito, privilegiando il mantenimento e la valorizzazione delle attività agricole in atto.

### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo, coerentemente con gli obiettivi definiti dal PS, promuove interventi di tutela e valorizzazione, anche attraverso la definizione di aree agricole a valenza multifunzionale, con l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti

Il Piano Operativo disciplina gli interventi ammissibili, identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi e escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

#### 7. *Insediamento dell'ex miniera del Siele*

Il PS assume quale obiettivo strategico il pieno recupero, la conservazione e la valorizzazione delle strutture testimoniali dell'attività dismessa dell'insediamento dell'ex miniera del Siele, da attuarsi attraverso la redazione di un progetto organico di iniziativa pubblica per la realizzazione di un Parco/Museo finalizzato alla valorizzazione del complesso degli edifici e degli impianti esistenti, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.

In particolare, il progetto dovrà prevedere:

- un'attenta ricognizione dello stato di fatto, finalizzata a determinare gli interventi necessari a permettere il pieno utilizzo dei manufatti e degli spazi aperti, attraverso una definizione puntuale degli interventi edilizi ammessi, finalizzati alla tutela e al ripristino dei caratteri di forte connotazione architettonica e urbanistica determinatisi nel tempo in relazione all'attività estrattiva;
- un'attenta valutazione della quantità e qualità delle funzioni da inserire, comunque compatibili con le finalità del Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata, anche attraverso il confronto con analoghe esperienze realizzate;
- un'attenta valutazione degli aspetti di fattibilità economica degli interventi previsti e del mantenimento nel tempo dell'insediamento;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, finalizzati al conseguimento dell'autosufficienza in termini di esigenze energetiche dell'insediamento;
- la verifica della funzionalità della viabilità di accesso esistente, in relazione all'incremento dei volumi di traffico previsti, e l'eventuale definizione degli interventi necessari per un suo adeguamento.

Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione, fatta eccezione per manufatti destinati a impianti tecnologici e di servizio strettamente necessari e funzionali a quanto previsto dal progetto, nei casi in cui risultasse impossibile o non opportuna una loro localizzazione all'interno dei manufatti esistenti. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva verifica del rispetto delle disposizioni di cui all'art. 35, commi da 8 a 12, delle presenti norme.

#### 8. Sistema della geotermia

Nel territorio comunale sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal vigente Piano di riassetto. Eventuali interventi finalizzati al mantenimento, all'adeguamento o al potenziamento delle attività in atto e non previsti dal Piano citato saranno ammessi, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia, esclusivamente se espressamente previsti e disciplinati in sede di Piano operativo. Tutti gli interventi assicurano il rispetto degli obiettivi di qualità di cui all'art. 34 delle presenti norme.

##### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo definisce i criteri per la corretta localizzazione degli impianti e misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento del loro inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Tali misure, da definirsi in relazione alla realizzazione di nuovi impianti o alla modifica di quelli esistenti, dovranno riguardare, principalmente:

- la tutela e/o il ripristino della qualità visiva e delle relazioni percettive;
- la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica;
- la tutela e/o il ripristino delle attività agropastorali.

#### 9. Risorse estrattive

Il Piano Strutturale recepisce dal PAERP la perimetrazione di un'area localizzata in loc. Pod. la Macchiola, a sudovest di Saragiolo, classificata (codice 920 I4) fra le risorse e giacimenti. L'eventuale rilascio di Autorizzazioni alla coltivazione all'interno di tale area è ammesso esclusivamente se espressamente previsto in sede di Piano Operativo, che dovrà definire adeguate prescrizioni ed indirizzi per l'attività di coltivazione e di risistemazione delle aree in oggetto, coerentemente con i contenuti e le disposizioni di cui al PAERP e con i caratteri del contesto territoriale e ambientale di riferimento, sulla base degli esiti della VAS in relazione alla verifica dei potenziali impatti negativi sul territorio e alla definizione delle opportune opere di mitigazione e/o compensazione da attuare in relazione alle fragilità eventualmente individuate in sede di valutazione.

## 44. UTOE Valle del Paglia

### 44.1 Obiettivi

Il PS individua, per l'UTOE Valle del Paglia, i seguenti obiettivi specifici:

- la conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola;
- il rafforzamento e promozione delle filiere produttive locali;
- il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa.

### 44.2 Azioni strategiche

Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 44.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- attuare una strategia generale di riqualificazione del sistema delle aree agricole e degli insediamenti sparsi del territorio rurale;
- consolidare e rafforzare le aziende sul territorio e sui mercati locali attraverso l'attivazione di filiere corte;
- favorire l'agricoltura biologica;
- sostenere le attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale;
- favorire la conservazione, la manutenzione e il recupero della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;
- definire azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuare contestualmente agli interventi di trasformazione;
- limitare il consumo di suolo ineditato e indirizzare la realizzazione di nuove costruzioni in ambiti già edificati, all'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale.

### 44.3 Articolazione del territorio

Il PS individua, all'interno dell'UTOE Valle del Paglia, i seguenti sottoambiti:

1. Zone a prevalente naturalità: le aree a elevato grado di naturalità, costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali: formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi; piccole aree boscate, macchie, cespuglieti e altre formazioni arboree localizzate all'interno delle aree produttive agricole.
2. Aree produttive agricole: le aree che risultano destinate a attività agricola o a funzioni ad essa connesse.
3. Insediamenti sparsi del territorio rurale: gli insediamenti rurali isolati, con esclusione di quelli di cui al punto 4 del presente comma.
4. Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi: gli insediamenti isolati a destinazione artigianale e/o commerciale e gli insediamenti caratterizzati dalla consistente presenza di strutture produttive correlate alle attività agricole.

### 44.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo

Tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, dovranno rispettare le norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Risorse ambientali* e *Paesaggio*.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 44.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

#### 1. Zone a prevalente naturalità

Nelle Zone a prevalente naturalità, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.

Sono consentite le seguenti attività:

- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;

- azioni di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento;
- opere di servizio forestale e di prevenzione dagli incendi;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.
- attività agricole e selvicolturali, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili e non comportino modifiche significative o interruzioni della rete ecologica.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo:

- individua all'interno delle Zone a prevalente naturalità gli ambiti da sottoporre a particolare disciplina, finalizzata a tutelare e incrementare la consistenza delle formazioni riparie e a favorire azioni di prevenzione del rischio idraulico.
- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Zone a prevalente naturalità, escludendo di norma incrementi volumetrici e favorendo azioni di rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati o scarsamente coerenti con il contesto paesistico e ambientale.
- definisce condizioni e limiti per la realizzazione di annessi precari.

## 2. Aree produttive agricole

Nelle Aree produttive agricole tutti gli interventi sono coerenti con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 41, comma 4 delle presenti norme.

Il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi in sede di PAPMAA o di attuazione di interventi di trasformazione dello stato di fatto:

- mantenimento della dimensione della maglia agraria, evitando accorpamenti che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- incremento o al più mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- tutela e valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- incremento o al più mantenimento dell'estensione totale delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive. L'estensione dell'insieme di tali aree all'interno di una azienda agraria non dovrà comunque essere inferiore al 5 % della SAU. Deroche a tale limite dovranno essere comprovate da situazioni di reale necessità o impossibilità, da documentarsi in sede di presentazione dei PAPMAA.

- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;
- incremento o al più mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti;
- sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi di essenze autoctone;
- interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale.

Nelle Aree produttive agricole sono ammesse le seguenti attività:

- attività agricole, vale a dire quelle esercitate dall'imprenditore agricolo e dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.
- attività agricole esercitate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;
- interventi legati a esigenze di Protezione Civile;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
- realizzazione di manufatti di servizio alle reti tecnologiche.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, all'interno delle Aree agricole non è consentita di norma la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Eccezioni a tale disposizione saranno da valutarsi in sede di Piano Operativo, a fronte di interventi di avvio all'attività di nuove aziende agricole o al potenziamento di quelle esistenti, privilegiando in ogni caso le pratiche correlate all'agricoltura biologica.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, all'interno Aree produttive agricole la realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema degli insediamenti.

In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo:

- articola le Aree produttive agricole in sottozone, effettuando gli approfondimenti opportuni, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona. I criteri per operare l'articolazione dovranno tenere conto:
  - dei caratteri paesistici e ambientali;
  - della tipologia delle attività in atto;
  - dei livelli di rischio idrogeologico;
  - della tessitura agraria;
  - dello stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie;
  - della capacità produttiva.
- individua, in relazione all'articolazione del territorio di cui al precedente capoverso, le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto tra quelle definite dal PS al presente punto.
- definisce gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti all'interno delle Aree produttive agricole, limitando gli incrementi volumetrici e favorendo le azioni di recupero, riqualificazione, adeguamento o rilocalizzazione dei manufatti inutilizzati e dei casi di scarsa coerenza con il contesto paesistico e ambientale.
- definisce condizioni e criteri per la realizzazione di manufatti precari.

### 3. Insedimenti sparsi del territorio rurale

All'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale, tutti gli interventi sono finalizzati al conseguimento di effetti positivi in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale. A tal fine, il PS definisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione localizzati all'interno del Sistema degli insediamenti del territorio rurale:

- eliminazione di coperture e altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- verifica e eventuale adeguamento degli impianti di smaltimento dei reflui;
- eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
- tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
- verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno;
- ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
- sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi di essenze autoctone;
- realizzazione di schermature vegetali costituite da essenze autoctone;
- contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- contenimento dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra.

Tutti gli interventi ove sia previsto l'incremento delle volumetrie esistenti sono subordinate al rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa, il Piano Strutturale indirizza gli interventi ove sia prevista la nuova edificazione a localizzare i nuovi edifici prioritariamente all'interno del Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale o, nei casi in cui ne sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità, in prossimità agli stessi.

All'interno del sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

L'insediamento di attività diverse da quelle elencate al presente punto è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo e fatto salvo il mantenimento delle attività agricole, limitatamente ad attività connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale quali quelle legate al tempo libero, alla ricreatività, alla promozione del territorio, privilegiando le attività connesse all'agricoltura biologica.

La previsione di interventi che comportano impegno di suolo non edificato è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

Non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Le perimetrazioni relative agli insediamenti sparsi del territorio rurale individuati dal PS sono da considerarsi indicative.

Il Piano Operativo approfondisce le informazioni relative agli insediamenti sparsi del territorio rurale, perimetrando gli insediamenti in relazione all'effettivo stato di fatto e individuando eventuali insediamenti non riportati dal PS.

Il Piano Operativo classifica gli insediamenti così individuati in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, della tipologia delle attività insediate. Coerentemente con tale classificazione, il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a:

- Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola;
- Interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola;
- Interventi di nuova costruzione consentiti previa presentazione del PAPMAA;

Nell'ambito di interventi ove sia prevista la nuova edificazione, ovvero significative modifiche allo stato di fatto, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, il Piano Operativo:

- considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti;
- applica il principio che tutti gli interventi devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e pertanto sono da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso;
- individua le azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto tra quelle definite dal PS al presente punto.

Il Piano Operativo, nel valutare l'opportunità dell'attuazione di interventi di nuova edificazione, dovrà in ogni caso osservare, puntualmente per ciascuna ipotesi localizzativa, le direttive contenute nella Scheda d'Ambito n. 19, Amiata del PIT-PPR.

Eventuali previsioni ricadenti in aree interessate da Beni Paesaggistici potranno essere ammesse solo se non in contrasto con le direttive e prescrizioni relative a detti Beni, e saranno valutate nella relativa Conferenza Paesaggistica.

#### 4. *Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi*

Il Piano Strutturale persegue la riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti a destinazione produttiva-artigianale o commerciale e degli insediamenti agricoli caratterizzati

dalla consistente presenza di strutture, localizzati in posizione isolata all'interno del Sistema territoriale.

Tutti gli interventi sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e degli spazi aperti e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

Sono ammessi nuovi impegni di suolo esclusivamente se riconducibili a interventi di ampliamento di strutture esistenti finalizzati al mantenimento delle funzioni in atto, a seguito dell'accertamento del pieno utilizzo delle strutture esistenti e affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo effettua gli approfondimenti opportuni al fine di definire gli interventi ammissibili per ciascuno degli insediamenti individuati, con criteri che considerano la tipologia dell'attività insediata, la capacità produttiva, lo stato di manutenzione degli edifici e degli spazi scoperti, i livelli di compatibilità (anche potenziale) con il contesto paesistico e ambientale, la qualità delle dotazioni territoriali.

L'eventuale previsione di ampliamenti che possano determinare la realizzazione di medie strutture di vendita riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 27, comma 1 della LR 65/2014 è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo, nel valutare l'opportunità dell'attuazione di interventi di nuova edificazione, dovrà in ogni caso osservare, puntualmente per ciascuna ipotesi localizzativa, le direttive contenute nella Scheda d'Ambito n. 19, *Amiata* del PIT-PPR. Eventuali previsioni ricadenti in aree interessate da Beni Paesaggistici potranno essere ammesse solo se non in contrasto con le direttive e prescrizioni relative a detti Beni, e saranno valutate nella relativa Conferenza Paesaggistica.

## 45. SUB-UTOE Capoluogo

### 45.1 Obiettivi specifici

Il PS individua, per la SUB-UTOE Capoluogo, i seguenti obiettivi specifici:

- assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali;
- valorizzare l'immagine complessiva del centro storico di Piancastagnaio;
- conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del centro abitato;
- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra tessuti urbani e territorio rurale;
- incrementare i livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;
- garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi, attività commerciali e direzionali;
- migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario.

### 45.2 Azioni strategiche

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente art. 45.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- favorire interventi di qualificazione paesaggistica finalizzati a riconfigurare il margine urbano in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, prevalentemente rurale;
- incrementare la dotazione di servizi e attrezzature per attività sportive, ricreative, culturali;
- favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, o occupate da funzioni dismesse o incongrue, al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;
- favorire, nel recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate all'interno dei tessuti storici, l'incremento della presenza di residenti stabili, di funzioni ricettive e di spazi di uso pubblico;
- considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico quale 'matrice di riferimento' per gli interventi di riqualificazione e sviluppo del centro urbano;
- valorizzare le strutture gestite dall'amministrazione comunale come luoghi privilegiati per la promozione di attività socio-culturali e identitarie;
- favorire la rilocalizzazione delle funzioni incompatibili o incongruenti;
- favorire la diversificazione delle funzioni e delle attività economiche di qualità all'interno dei tessuti storici;
- adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero;
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi.

### 45.3 Articolazione del territorio

Il PS individua, all'interno della SUB-UTOE Capoluogo, i seguenti sottoambiti:

1. Tessuti storici e altri edifici di valore storico-architettonico: l'insediamento urbano del Capoluogo cresciuto all'interno della città murata e nelle sue immediate pertinenze e i complessi religiosi di valore storico-architettonico e documentale presenti nel Capoluogo, l'ex Convento di San Bartolomeo con la chiesa di San Francesco e il Santuario della Madonna di San Pietro.
2. Tessuti consolidati: l'insediamento urbano cresciuto all'esterno del tessuto storico; comprendono sia le parti degli insediamenti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature, servizi e maglia viaria e sono in *continuum* con i Tessuti storici,

sia le parti di territorio urbanizzate anche in epoca recente che, insieme, formano un tessuto urbano prevalentemente saturo;

3. *Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale*: le aree destinate a funzioni di interesse collettivo. Comprende le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e gli spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
4. *Insedimenti produttivi e commerciali*: gli insediamenti a destinazione produttiva-artigianale e commerciale localizzati all'interno del centro abitato o in prossimità dello stesso, che costituiscono ambiti territoriali ben definiti e riconoscibili in relazione al contesto. Il PS individua gli insediamenti a destinazione prevalentemente artigianale de 'La Rota', di 'San Martino' e di 'via I Maggio' e l'insediamento commerciale localizzato sulla S.P. Monte Amiata, nelle vicinanze del centro storico.
5. *Ambiti inedificati in area urbanizzata*: gli spazi di verde urbano non ricompresi nel sistema di cui al punto 3 del presente comma e altri ambiti inedificati interclusi e dotati di opere di urbanizzazione primaria.
6. *Aree di pertinenza paesistica del Centro storico*: le aree inedificate in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con il centro storico, considerate fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra il centro, nella sua configurazione storicamente consolidata, e il suo intorno costituito dal territorio rurale.
7. *Aree di pertinenza degli insediamenti*: gli ambiti periurbani, a carattere prevalentemente rurale, in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con il centro abitato.
8. *Aree di riqualificazione paesistica e ambientale*: gli ambiti periurbani caratterizzati da situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale.
9. *Insedimenti in area periurbana*: l'aggregato a destinazione prevalentemente residenziale localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, in corrispondenza dell'innesto della via del Castelluzzo con la S.P. n.18, e gli altri insediamenti isolati presenti all'interno delle aree di pertinenza del Capoluogo.

#### **45.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo**

All'interno del territorio della SUB-UTOE, tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, sono subordinate al rispetto delle norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Insedimenti*, *Sistema della produzione* e *Paesaggio*.

Il PS assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione in termini di innalzamento della qualità insediativa.

Il PS applica il principio che tutti gli interventi di trasformazione devono concorrere al miglioramento globale della qualità degli insediamenti, in particolare in riferimento alla qualità e quantità delle dotazioni territoriali e della coerenza con il contesto, da valutarsi in relazione all'intorno immediato e all'intero territorio della SUB-UTOE.

Tutti gli interventi assicurano la coerenza con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 41, commi 2 e 3 e il rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, il Piano Operativo definisce:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, regole e parametri finalizzati ad assicurare un innalzamento della qualità insediativa;
- per gli interventi che prevedono la nuova edificazione di completamento, l'indicazione puntuale delle dotazioni territoriali da realizzarsi contestualmente, con particolare attenzione agli interventi finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;

- disposizioni finalizzate a mantenere o recuperare la libera visuale reciproca tra le aree a verde, gli ambiti ineditati e gli insediamenti, al fine di assicurare la qualità percettiva all'interno e ai margini del costruito.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 45.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

#### 1. Tessuti storici

In relazione ai Tessuti storici, il Piano Strutturale conferma la vigente la disciplina prevista dalle *Norme tecniche di attuazione del Centro Storico* approvate con Del. C.C. 01.03.2002. n. 33, che limita gli interventi ammessi al Restauro e Risanamento conservativo e alla Ristrutturazione edilizia.

All'interno dei tessuti storici gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti.

All'interno dei tessuti storici sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari degli immobili e delle aree interessate:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione.

Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PS, destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo:

- valuta l'opportunità di aggiornare e integrare la disciplina vigente in relazione all'individuazione di specifici interventi finalizzati al conseguimento degli obiettivi stabiliti dal PS.
- valuta l'opportunità di individuare interventi organici finalizzati al potenziamento della sosta, dell'accessibilità e fruibilità dei luoghi, alla qualificazione degli spazi aperti e di relazione.

#### 2. Tessuti consolidati

All'interno dei tessuti consolidati tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità dei luoghi.

Eventuali interventi di nuova edificazione di completamento saranno da prevedersi in contiguità con i tessuti urbani esistenti, assicurando gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale e di qualificazione del margine urbano.

All'interno dei tessuti consolidati, oltre alle destinazioni d'uso ammesse nei Tessuti storici di cui al precedente punto 1, è consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo:

- articola le aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati e dei relativi obiettivi di qualità definiti dal PS, tenendo conto della destinazione funzionale e dei livelli di utilizzo, della qualità e stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli spazi aperti, dei livelli di compatibilità paesistica e ambientale e di integrazione con il contesto.
- articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, coerentemente con quanto previsto al precedente capoverso, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento.
- individua eventuali aree destrutturate e/o degradate da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica che assumano il valore di piani di riqualificazione urbana.
- individua, nella definizione di interventi di nuova edificazione di completamento, criteri volti a favorire gli interventi di edilizia convenzionata o destinata alla locazione a canone concordato.

### 3. Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale

Il PS ricomprende all'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale l'insieme dei luoghi che a vario titolo sono riferibili all'interesse collettivo:

- attrezzature amministrative;
- attrezzature logistiche per la difesa e la protezione civile;
- attrezzature scolastiche;
- attrezzature religiose;
- attrezzature sportive;
- attrezzature sanitarie;
- attrezzature per attività ricreative e culturali;
- attrezzature sociali e socio-sanitarie;
- attrezzature tecnologiche di supporto alle reti infrastrutturali;
- attrezzature cimiteriali;
- distributori di carburanti;
- aree verdi di quartiere e spazi di verde attrezzato, pubblici o di uso pubblico.

All'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale tutti gli interventi sono rivolti 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.

All'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale sono ammesse destinazioni d'uso comunque riferibili all'interesse collettivo. L'insediamento di attività diverse è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo, nell'ambito di interventi di riuso o sostituzione di edifici non utilizzati, ovvero di trasferimento delle attività in atto, assicurando in ogni caso il mantenimento del livello globale dei servizi presenti nel territorio comunale.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il PS considera il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico in termini di 'parco urbano'. Coerentemente, nella definizione degli interventi da attuarsi all'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale, il Piano Operativo dovrà stabilire criteri e azioni per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica, che dovrà prevedere:

- il mantenimento (o adeguamento) e la valorizzazione delle funzioni in atto, attraverso interventi finalizzati all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti;

- interventi rivolti ad incrementare la fruibilità e le relazioni fra le componenti del sistema, attraverso l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi differenziati per la sosta e la relazione;
- interventi rivolti a migliorare le relazioni funzionali e l'interconnessione tra tessuti storici e tessuti consolidati;
- la definizione di criteri per assicurare organicità agli interventi di sistemazione degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo urbano;
- la definizione di criteri per migliorare la qualità percettiva e per rafforzare le relazioni di interscambio all'interno del sistema;
- l'attivazione di progetti integrati, facilitando la collaborazione tra i soggetti privati e l'Amm. comunale per la dotazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e d'interesse collettivo.

#### 4. Insedimenti produttivi e commerciali

Gli interventi ammessi all'interno degli insediamenti produttivi e commerciali localizzati all'interno della SUB-UTOE sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e delle dotazioni territoriali e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, con particolare riferimento alle relazioni percettive e funzionali con i tessuti consolidati e gli ambiti periurbani. Tutti gli interventi garantiscono necessariamente il rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32, comma 3 delle presenti norme.

Oltre alla destinazione industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, è ammesso l'insediamento di attività commerciali, direzionali, private di servizio, pubbliche o di pubblico interesse, con esclusione delle grandi strutture di vendita. L'insediamento di attività diverse è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo, nell'ambito di progetti organici di riconversione funzionale con finalità di riqualificazione urbana.

##### *Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a ciascuno degli insediamenti individuati dal PS, coerentemente con le seguenti disposizioni:

- Area commerciale a sud del capoluogo: Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere incrementi volumetrici contestuali al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale. Contestualmente, il Piano operativo definisce specifici criteri di mitigazione paesaggistica, finalizzati all'innalzamento della qualità visiva e delle relazioni percettive e al conseguimento di relazioni di connessione con i tessuti urbani e il contesto paesistico.
- Insedimento produttivo via I Maggio: Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere modesti incrementi volumetrici contestuali al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale.  
Il Piano Operativo valuta la possibilità di individuare ambiti specifici da sottoporre a riconversione funzionale per destinazioni anche differenti da quelle attualmente insediate.
- Insedimento produttivo San Martino: l'ambito in oggetto risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo sostanzialmente compatto e dai margini definiti. Il Piano Operativo ammette incrementi volumetrici definendo specifici parametri e prestazioni, prevedendo il riutilizzo degli edifici esistenti, ovvero la sostituzione dei manufatti inutilizzati o non riutilizzabili nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni

territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale.

Il Piano Operativo individua eventuali interventi di nuova edificazione di completamento finalizzati alla qualificazione dei margini dell'insediamento e al miglioramento delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, assicurando gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di miglioramento delle dotazioni territoriali.

- *Insediamento produttivo de La Rota*: l'insediamento esistente risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo sostanzialmente compatto e dai margini definiti. Il Piano Operativo ammette interventi di completamento nei lotti liberi e eventuali incrementi volumetrici nei lotti già edificati, definendo specifici parametri e prestazioni, privilegiando il riutilizzo degli edifici esistenti, ovvero la sostituzione dei manufatti inutilizzati o non riutilizzabili, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi e degli spazi aperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale.

Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere nuovi impegni di suolo localizzati all'esterno dell'insediamento esclusivamente a fronte dell'impossibilità di una loro localizzazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, limitatamente ai seguenti casi:

- interventi di ampliamento di strutture esistenti finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive;
- interventi derivanti da rilocalizzazione di attività ubicate in altri ambiti;
- progetti di paesaggio per la realizzazione di insediamenti altamente infrastrutturati che garantiscano la salvaguardia dell'ambiente e la coerenza con il contesto, caratterizzati dalla compresenza di funzioni diverse, funzionali alle esigenze competitive delle imprese;
- attuazione di strategie concordate di livello sovracomunale o di Circondario per la realizzazione di poli produttivi, reti e parchi APEA, in accordo con le strategie previste dal PTCP.

Il Piano Operativo prevede interventi di nuova edificazione che non rientrano nei casi specificati esclusivamente per motivi di reale necessità e opportunità, da dimostrarsi attraverso opportune valutazioni, fatti salvi il rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32 delle presenti norme e l'obbligo di concorrere al miglioramento globale delle dotazioni territoriali, da riferirsi all'intero insediamento.

Eventuali previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro dell'insediamento così come individuato dal PS sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi gli interventi di ampliamento di strutture esistenti, purché finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive.

#### 5. *Ambiti ineditificati in area urbanizzata*

Il PS individua gli Ambiti ineditificati in area urbanizzata quali elementi che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano e, pertanto, da mantenere di norma ineditificati. Tuttavia, il Piano Operativo, attraverso opportune valutazioni e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30 delle presenti norme, può valutare l'opportunità di coinvolgere porzioni di tali ambiti, in contiguità con i tessuti esistenti, esclusivamente nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati alla riqualificazione dei margini urbani in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, ovvero alla costituzione di connessioni ecologiche e funzionali con i tessuti urbani e gli ambiti periurbani. Tali interventi non sono comunque

ammessi all'interno dell'ambito localizzato in prossimità della Fonte Natali, da preservare quale area verde, assicurando la continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane. Sono comunque ammessi interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire usi pubblici compatibili con la natura dei luoghi, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

6. Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

All'interno delle Aree di pertinenza paesistica del Centro storico il Piano Strutturale promuove azioni di tutela e valorizzazione finalizzati a rafforzare il rapporto fra l'abitato storico e il suo intorno paesistico. Tutti gli interventi sono necessariamente rivolti alla tutela o al ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra il Centro storico e il suo intorno paesistico, nel rispetto del carattere prevalentemente rurale di tali ambiti.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo identifica gli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione attiva e gli ambiti da destinare a interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, nell'ottica del massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione del suolo.

Il Piano Operativo, attraverso opportune valutazioni di compatibilità e la definizione di specifiche misure di compensazione e mitigazione, valuta l'opportunità di individuare ambiti da destinare alla realizzazione di aree a parcheggio di servizio al Centro storico, anche interrate o seminterrate. La previsione di tali interventi è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

7. Aree di pertinenza degli insediamenti

All'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti il Piano Strutturale promuove interventi di riqualificazione finalizzati a conseguire un corretto e ordinato rapporto fra il margine urbano e il suo contesto paesistico, tutelando, ripristinando o riconfigurando le relazioni percettive e funzionali, salvaguardando il carattere prevalentemente rurale di tali ambiti.

Eventuali previsioni di trasformazione da attuarsi all'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

All'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti il Piano Operativo, attraverso opportune valutazioni:

- individua l'ambito ove realizzare un progetto organico, di iniziativa pubblica, finalizzato alla costituzione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali;
- valuta l'eventuale necessità di adeguamento o ampliamento delle attrezzature di interesse pubblico localizzate in area periurbana;
- valuta l'opportunità di individuare ambiti, in contiguità con i tessuti esistenti, da destinare all'ampliamento degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti all'interno della SUB-UTOE, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 4 del presente articolo;
- valuta l'opportunità di individuare ambiti specifici da sottoporre a progetti unitari, per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale, attraverso l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti e la

creazione di spazi pubblici o di uso pubblico, valutando i casi nei quali comprendere anche porzioni dei contigui tessuti urbanizzati.

Il Piano Operativo disciplina tali interventi 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, privilegiando azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni, assicurando la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto urbano e rurale.

8. Aree di riqualificazione paesistica e ambientale

All'interno degli ambiti individuati il Piano Strutturale promuove interventi di riqualificazione finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto, determinata dalla consistente presenza di manufatti incongrui e fatiscenti.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo definisce specifici interventi finalizzati a favorire il recupero delle volumetrie legittime attraverso interventi di sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, valutando l'opportunità di localizzazioni alternative attraverso la definizione di criteri di perequazione urbanistica.

9. Insedimenti in area periurbana

All'interno degli insediamenti individuati dal PS in area periurbana tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e al miglioramento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale e di qualificazione del margine urbano.

All'interno degli insediamenti in area periurbana sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse, quando esplicitamente previste e individuate dal Piano Operativo, in coerenza con le disposizioni del PS:

- attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero, attività sportive compatibili con il territorio rurale;
- attività private di servizio compatibili con i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

In coerenza con gli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili all'interno degli insediamenti in area periurbana, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia. Eventuali interventi di nuova edificazione sono ammessi, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30 delle presenti norme, esclusivamente nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e di miglioramento della qualità insediativa. La previsione di tali interventi è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

## 46. SUB-UTOE Quaranta

### 46.1 Obiettivi

Il PS individua, per la SUB-UTOE Quaranta, i seguenti obiettivi specifici:

- conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del piccolo centro e tutelare il rapporto con il suo contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità;
- incrementare la qualità ambientale e funzionale degli edifici esistenti e delle dotazioni territoriali;
- incrementare i livelli di qualità e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale.

### 46.2 Azioni strategiche

Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 46.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- favorire interventi di qualificazione degli edifici e degli spazi aperti in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, caratterizzato da forte naturalità;
- favorire interventi di adeguamento edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate o caratterizzate da scarsa manutenzione;
- adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero;
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi.

### 46.3 Articolazione del territorio

Il PS individua, all'interno della SUB-UTOE Quaranta, i seguenti sottoambiti:

1. Tessuti consolidati: i tessuti urbanizzati che costituiscono il centro abitato di Quaranta;
2. Aree di pertinenza degli insediamenti: gli ambiti rurali in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con il centro abitato.
3. Insedimenti in area periurbana: la struttura ricettiva e gli altri insediamenti isolati localizzati all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento.

### 46.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo

All'interno del territorio della SUB-UTOE, tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, sono subordinate al rispetto delle norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Insedimenti e Paesaggio*.

Nel centro abitato di Quaranta tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e al miglioramento della qualità abitativa e della coerenza con il contesto, caratterizzato da forte naturalità e dalla consistente presenza di castagneti da frutto, e devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e dei manufatti edilizi, assicurando la qualità percettiva all'interno e ai margini del costruito.

Tutti gli interventi ove sia previsto l'incremento delle volumetrie esistenti sono subordinate al rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui all'art. 30 delle presenti norme.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 46.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

#### 1. Tessuti consolidati

All'interno dei tessuti consolidati tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di qualità delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Il Piano Operativo definisce e articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione,

valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, con particolare attenzione alla parte centrale dell'insediamento, da qualificare quale luogo di incontro e relazione.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse, ove compatibili con il contesto e con i caratteri del patrimonio edilizio esistente e riconducibili a attività di servizio alla residenza o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio:

- commercio al dettaglio, limitato a piccole strutture di vendita;
- piccole attività artigianali;
- attività turistico-ricettive;
- attività private di servizio;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero, attività sportive.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo definisce e articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, con particolare attenzione alla parte centrale dell'insediamento, da qualificare quale luogo di incontro e relazione.

## 2. Aree di pertinenza degli insediamenti

All'interno delle Aree di pertinenza il PS promuove interventi di tutela e valorizzazione finalizzati al rafforzamento dell'identità dell'insediamento e al miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi, compatibilmente con il carattere rurale di tali ambiti, privilegiando il mantenimento e la valorizzazione delle attività agricole in atto, anche attraverso la definizione di aree agricole a valenza multifunzionale, con l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo*

Il Piano Operativo, coerentemente con gli obiettivi definiti dal PS, disciplina gli interventi ammissibili, identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da tutelare, ripristinare o realizzare, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi e escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

## 3. Insediamenti in area periurbana

All'interno degli insediamenti individuati dal PS in area periurbana tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e al miglioramento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo:*

In coerenza con gli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili all'interno degli insediamenti in area periurbana,

distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.

Eventuali interventi di nuova edificazione sono ammessi, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30 delle presenti norme, esclusivamente nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di miglioramento della qualità insediativa e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, assicurando un corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e ambientale. La previsione di tali interventi è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

## 47. SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case

### 47.1 Obiettivi

Il PS individua, per la SUB-UTOE Saragiolo e Tra Case, i seguenti obiettivi specifici:

- assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali.
- conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e rafforzare l'identità dei centri presenti all'interno della SUB-UTOE;
- incrementare la qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi;
- favorire il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti, al fine di limitare l'occupazione di suoli attualmente non edificati;
- garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi e il contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità;
- incrementare i livelli di qualità delle dotazioni territoriali e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale.

### 47.2 Azioni strategiche

Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 47.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- favorire interventi di qualificazione paesaggistica finalizzati a riconfigurare il margine urbano in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, caratterizzato da forte naturalità;
- favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, o occupate da funzioni dismesse o incongrue, al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;
- considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità dei centri abitati, riferimento principale per interventi di miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi;
- adeguare e potenziare gli spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività e al tempo libero;
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi.

### 47.3 Articolazione del territorio

Il PS individua, all'interno della SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case, i seguenti sottoambiti:

1. Tessuti consolidati: i tessuti urbanizzati che costituiscono i centri urbani di Saragiolo e Tre Case;
2. Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale: le aree destinate a funzioni di interesse collettivo. Comprende le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e gli spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
3. Insediamenti produttivi: l'insediamento produttivo presente nella parte settentrionale del territorio urbanizzato di Saragiolo.
4. Ambiti ineditati in area urbanizzata: gli ambiti ineditati, principalmente sistemati a orto o giardino, interclusi e raggiunti dalle opere di urbanizzazione primaria, in rapporto di continuità con i tessuti edificati.
5. Aree di pertinenza degli insediamenti: il PS unifica in un unico tema, ampliandone notevolmente l'estensione, le aree di pertinenza dei centri minori e aggregati definite dal PTCP. Il PS considera tali ambiti ineditati, costituiti principalmente da zone a prevalente

naturalità, fondamentali ai fini del rafforzamento dell'immagine consolidata degli insediamenti e dell'integrazione fra spazi antropizzati e ambiente naturale.

6. *Insediamenti in area periurbana*: gli aggregati di Pietralunga, La Valletta e Casetta e gli altri insediamenti isolati, localizzati prevalentemente lungo la S.P. del Monte Amiata, ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti individuate dal PS.

#### **47.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo**

All'interno del territorio della SUB-UTOE, tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, sono subordinate al rispetto delle norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Insediamenti*, *Sistema della produzione* e *Paesaggio*.

Il PS assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione in termini di innalzamento della qualità insediativa.

Il PS applica il principio che tutti gli interventi di trasformazione devono concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e dei manufatti edilizi, in particolare in riferimento alla qualità e quantità delle dotazioni territoriali e della coerenza con il contesto, da valutarsi in relazione all'intorno immediato e all'intero territorio della SUB-UTOE.

Tutti gli interventi assicurano la coerenza con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 41, commi 2 e 3 e il rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, il Piano Operativo definisce:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, regole e parametri finalizzati ad assicurare un innalzamento della qualità insediativa;
- per gli interventi che prevedono la nuova edificazione di completamento, l'indicazione puntuale delle dotazioni territoriali da realizzarsi contestualmente agli interventi;
- disposizioni finalizzate a mantenere o recuperare la libera visuale reciproca tra le aree a prevalente naturalità, gli spazi aperti e gli insediamenti, al fine di assicurare la qualità visiva e le relazioni percettive tra gli insediamenti e il loro intorno paesistico.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 47.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

##### **1. Tessuti consolidati**

All'interno dei tessuti consolidati tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di qualità delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Eventuali interventi di nuova edificazione di completamento, finalizzati alla ridefinizione e ricucitura dei margini dell'abitato, saranno da prevedersi in contiguità con i tessuti urbani esistenti, assicurando gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale e di qualificazione del margine urbano, attraverso una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto instaurato con il contesto, dai caratteri di prevalente naturalità.

All'interno dei tessuti consolidati sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitato a piccole strutture di vendita;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo:

- articola le aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati e dei relativi obiettivi di qualità definiti dal PS, tenendo conto della destinazione funzionale e dei livelli di utilizzo, della qualità e stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli spazi aperti, dei livelli di compatibilità paesistica e ambientale e di integrazione con il contesto.
- articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, coerentemente con quanto previsto al precedente capoverso, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento.
- individua eventuali aree caratterizzate da scarsa compatibilità con il contesto da sottoporre a interventi di riqualificazione paesistica e ambientale.
- definisce criteri finalizzati a favorire il pieno utilizzo delle volumetrie esistenti, con particolare riferimento alla ex struttura alberghiera e all'edificio scolastico attualmente inutilizzati, localizzati nel centro abitato di Saragiolo.
- valuta l'opportunità, nell'ambito di interventi che prevedono la nuova edificazione di completamento, di coinvolgere porzioni delle limitrofe aree di pertinenza degli insediamenti, ove funzionali al conseguimento degli obiettivi fissati dal PS.

2. *Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale*

Il PS ricomprende all'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale l'insieme dei luoghi che a vario titolo sono riferibili all'interesse collettivo.

Il PS considera il Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, unitamente alle Aree di pertinenza degli insediamenti di cui al punto 5 del presente articolo, quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità degli insediamenti, riferimento principale per interventi di miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi.

All'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale tutti gli interventi sono rivolti 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.

All'interno del Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale sono ammesse destinazioni d'uso comunque riferibili all'interesse collettivo. L'insediamento di attività diverse è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo, nell'ambito di interventi di riuso o sostituzione di edifici non utilizzati, ovvero di trasferimento delle attività in atto, assicurando in ogni caso il mantenimento del livello globale dei servizi presenti nel territorio comunale.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il PS considera il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, unitamente alle Aree di pertinenza degli insediamenti di cui al punto 5 del presente articolo, in termini di 'parco urbano policentrico'. Coerentemente, nella definizione degli interventi, il Piano Operativo dovrà stabilire criteri e azioni per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica, che dovrà prevedere:

- il mantenimento (o adeguamento) e la valorizzazione delle funzioni in atto, attraverso interventi finalizzati all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti;

- interventi rivolti ad incrementare la fruibilità e le relazioni fra le componenti del sistema, attraverso l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi differenziati per la sosta e la relazione;
- interventi rivolti a migliorare le relazioni funzionali e l'interconnessione tra gli insediamenti e tra questi e il contesto paesistico e ambientale;
- la definizione di criteri per assicurare organicità agli interventi di sistemazione degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo urbano;
- la definizione di criteri per migliorare la qualità percettiva e per rafforzare le relazioni di interscambio all'interno del sistema;
- l'attivazione di progetti integrati facilitando la collaborazione tra i soggetti privati e l'Amm. comunale per la dotazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e d'interesse collettivo.

### 3. Insedimenti produttivi

Gli interventi ammessi all'interno dell'insediamento produttivo localizzato all'interno del centro urbano di Saragiolo sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e delle dotazioni territoriali e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, con particolare riferimento alle relazioni percettive e funzionali con i tessuti consolidati e gli ambiti periurbani. Eventuali interventi di nuova edificazione di completamento saranno finalizzati alla qualificazione dei margini dell'insediamento e al miglioramento delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, privilegiando interventi di ampliamento di strutture esistenti finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive, ovvero di rilocalizzazione di attività ubicate in altri ambiti, assicurando gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di miglioramento delle dotazioni territoriali, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32, comma 3 delle presenti norme.

Oltre alla destinazione industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, è ammesso l'insediamento di attività commerciali, direzionali, private di servizio, pubbliche o di pubblico interesse, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

#### *Indirizzi per il Piano Operativo:*

L'insediamento produttivo localizzato nel centro urbano di Saragiolo risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo sostanzialmente compatto e dai margini ben definiti. Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere incrementi volumetrici privilegiando gli interventi di adeguamento degli edifici esistenti, ovvero la sostituzione dei manufatti inutilizzati o non riutilizzabili, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali e all'adeguamento dei manufatti edilizi e degli spazi aperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale.

### 4. Ambiti inedificati in area urbanizzata

Il PS individua gli Ambiti inedificati in area urbanizzata quali elementi che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano e, pertanto, da mantenere di norma inedificati.

Sono comunque ammessi interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire usi pubblici compatibili con la natura dei luoghi, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

### 5. Aree di pertinenza degli insediamenti

Il PS considera le Aree di pertinenza degli insediamenti, unitamente al Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico di cui al precedente punto 2, quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità degli insediamenti, riferimento principale per interventi di miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi.

All'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti il Piano Strutturale promuove interventi di riqualificazione finalizzati a conseguire un corretto e ordinato rapporto fra il margine urbano e il suo contesto paesistico, tutelando, ripristinando o riconfigurando le relazioni percettive e funzionali, salvaguardando il carattere a prevalente naturalità di tali ambiti.

Eventuali previsioni di trasformazione da attuarsi all'interno delle Aree di pertinenza degli insediamenti sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il PS considera le Aree di pertinenza degli insediamenti, unitamente al sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico agli al punto 2 del presente articolo, in termini di 'parco urbano policentrico'. Coerentemente, nella definizione degli interventi, il Piano Operativo dovrà stabilire criteri e azioni per l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica, che dovrà individuare:

- gli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione attiva;
- gli ambiti da sottoporre a interventi di ripristino dei caratteri paesistici e ambientali;
- gli ambiti da sottoporre a riqualificazione;
- gli ambiti da destinare a interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

Il Piano Operativo individua ambiti ove consentire interventi di trasformazione esclusivamente nei seguenti casi:

- impegni di suolo contenuti, contestuali e funzionali a interventi di completamento finalizzati alla ridefinizione e ricucitura dei margini degli insediamenti, escludendo in ogni caso la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale all'interno di tali ambiti;
- progetti unitari per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale, attraverso l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti e la creazione di spazi pubblici o di uso pubblico, valutando i casi nei quali comprendere anche porzioni dei contigui tessuti urbanizzati;
- progetti di paesaggio coerentemente integrati nel contesto, finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e a favorire usi pubblici compatibili con la natura dei luoghi, nel rispetto dei caratteri, dei segni e della struttura del paesaggio. Dovrà comunque essere prevalente l'interesse generale, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio.

Il Piano Operativo disciplina tali interventi identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da tutelare, ripristinare o realizzare, privilegiando azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni, assicurando la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto urbano e rurale.

**6. Insedimenti in area periurbana**

All'interno degli insediamenti individuati dal PS in area periurbana tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e al miglioramento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale e di qualificazione del margine urbano.

All'interno degli insediamenti in area periurbana sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse, quando esplicitamente previste e individuate dal Piano Operativo, in coerenza con le disposizioni del PS:

- attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero, attività sportive compatibili con il territorio rurale;
- attività private di servizio, compatibilmente con i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

In coerenza con gli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili all'interno degli insediamenti in area periurbana, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, valutando l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.

Eventuali interventi di nuova edificazione sono ammessi, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30 delle presenti norme, esclusivamente nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e di miglioramento della qualità insediativa. La previsione di tali interventi è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

## **48. SUB-UTOE Casa del Corto**

### **48.1 Obiettivi**

Il PS individua, per la SUB-UTOE Casa del Corto, i seguenti obiettivi specifici:

- assicurare lo sviluppo dell'insediamento produttivo in termini di sostenibilità paesistica e ambientale;
- conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e incrementare la qualità ambientale, funzionale e la dotazione di servizi;
- migliorare l'efficienza globale e la capacità produttiva dell'insediamento.

### **48.2 Azioni strategiche**

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente art. 47.1, il PS individua le seguenti azioni strategiche:

- favorire interventi di adeguamento o sostituzione degli edifici esistenti;
- condizionare gli interventi che prevedono incrementi volumetrici all'adeguamento delle dotazioni territoriali e dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;
- condizionare gli interventi di nuova edificazione di completamento al miglioramento delle dotazioni territoriali in riferimento all'intero insediamento.

### **48.3 Articolazione del territorio**

Il PS individua, all'interno della SUB-UTOE Casa del Corto, i seguenti sottoambiti:

1. Insedimenti produttivi: i tessuti urbanizzati che costituiscono l'insediamento a destinazione produttiva-artigianale, ben definito e riconoscibile in relazione al contesto.
2. Insedimento abitato di Casa del Corto: il tessuto urbanizzato che costituisce il piccolo centro abitato.
3. Ambiti ineditati in area urbanizzata: comprendono gli ambiti ineditati, raggiunti dalle opere di urbanizzazione primaria e già destinato alla nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale dal previgente PRG presenti all'interno dell'insediamento produttivo. Comprendono altresì gli ambiti ineditati localizzati lungo la strada provinciale, in contiguità con l'insediamento abitato.
4. Aree di pertinenza degli insediamenti: gli ambiti periurbani, a carattere prevalentemente rurale, in stretta relazione paesistica, ambientale e funzionale con i tessuti urbanizzati.
5. Strutture destinate all'attività florovivaistica: l'ambito territoriale occupato dalle strutture destinate allo svolgimento dell'attività florovivaistica.
6. Fasce inedificate di protezione paesistica: ambiti ineditati, localizzati lungo i tessuti urbanizzati, con funzioni di protezione paesistica degli insediamenti.

### **48.4 Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo**

All'interno del territorio della SUB-UTOE, tutte le attività di trasformazione, anche in assenza di opere edilizie, sono subordinate al rispetto delle norme statutarie del PS, con particolare riferimento ai sistemi funzionali *Insedimenti*, *Sistema della produzione* e *Paesaggio*.

Il PS assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione in termini di innalzamento della qualità insediativa.

Il PS applica il principio che tutti gli interventi di trasformazione devono concorrere al miglioramento globale della qualità degli insediamenti, in particolare in riferimento alla qualità e quantità delle dotazioni territoriali e della coerenza con il contesto, da valutarsi in relazione all'intorno immediato e all'intero territorio della SUB-UTOE.

Tutti gli interventi assicurano la coerenza con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 41, commi 2 e 3 e il rispetto delle prestazioni e regole d'uso di cui agli artt. 30 e 32, comma 3 delle presenti norme.

Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, il Piano Operativo definisce:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, regole e parametri finalizzati ad assicurare un innalzamento della qualità insediativa;
- per gli interventi che prevedono la nuova edificazione di completamento, l'indicazione puntuale delle dotazioni territoriali da realizzarsi contestualmente, con particolare attenzione agli interventi finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;
- disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità percettiva all'interno e ai margini del costruito.

In relazione all'articolazione del territorio di cui all'art. 47.3, il PS definisce la disciplina specifica e gli indirizzi per il Piano Operativo per ciascuno dei sottoambiti individuati:

1. *Insedimenti produttivi*

All'interno dell'insediamento produttivo esistente tutti gli interventi sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e delle dotazioni territoriali e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32 delle presenti norme.

Oltre alla destinazione industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, è ammesso l'insediamento di attività commerciali, direzionali, private di servizio, pubbliche o di pubblico interesse, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili definendo specifici parametri e prestazioni in relazione a:

- interventi di adeguamento, recupero e riuso degli edifici esistenti;
- interventi di sostituzione degli edifici esistenti;
- interventi di saturazione in lotti già edificati;
- interventi di nuova edificazione di completamento coerenti con il modello insediativo esistente.

Il Piano Operativo individua i casi da subordinare alla redazione di progetti organici da riferirsi all'intero lotto di intervento, ovvero i casi da sottoporre eventualmente a Piano attuativo.

2. *Insedimento abitato di Casa del Corto*

All'interno dell'insediamento abitato di Casa del Corto tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità insediativa in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di qualità delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Eventuali interventi di nuova edificazione, da prevedersi in contiguità con i tessuti urbani esistenti, sono ammessi esclusivamente se funzionali all'innalzamento della qualità complessiva dell'insediamento in termini di dotazione di servizi, nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e di miglioramento della qualità insediativa, in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale e di qualificazione del margine urbano, attraverso una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto instaurato con il contesto.

All'interno dell'insediamento di Casa del Corto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;

- commercio al dettaglio, limitato a piccole strutture di vendita;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione.

*Indirizzi per il Piano Operativo:*

Il Piano Operativo:

- articola le aree ricomprese all'interno del centro abitato in sottozone omogenee, tenendo conto della destinazione funzionale e dei livelli di utilizzo, della qualità e stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli spazi aperti, dei livelli di compatibilità paesistica e ambientale e di integrazione con il contesto.
- articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, coerentemente con quanto previsto al precedente capoverso, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento.
- definisce criteri finalizzati a favorire il pieno utilizzo delle volumetrie esistenti.

3. *Ambiti ineditati in area urbanizzata*

Il PS ricomprende all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in contiguità con gli insediamenti produttivi esistenti, un ambito ineditato, raggiunto dalle opere di urbanizzazione primaria e già destinato alla nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale dal previgente PRG. All'interno di tale ambito, sono ammessi interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali riferiti all'intero insediamento, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32 delle presenti norme.

Oltre alla destinazione industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, è ammesso l'insediamento di attività commerciali, direzionali, private di servizio, pubbliche o di pubblico interesse, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Il Piano Operativo, nella definizione degli interventi di nuova edificazione, dovrà stabilire specifici parametri e prestazioni finalizzati al conseguimento degli obiettivi di potenziamento dell'insediamento produttivo definiti dal PS, individuando i casi da sottoporre eventualmente a Piano attuativo.

All'interno degli ambiti ineditati localizzati lungo la strada provinciale, in contiguità con l'insediamento abitato, si applicano di norma le disposizioni previste per le Fasce inedificate di protezione paesistica di cui al punto 5 del presente articolo. Sono comunque ammessi interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con il carattere prevalentemente rurale di tali ambiti. Tali interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli, privilegiando il mantenimento o l'avvio di attività agricole (oliveto, orti urbani, ecc.).

4. *Aree di pertinenza degli insediamenti*

All'interno delle Aree di pertinenza individuate dal PS il Piano Operativo promuove azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica, finalizzate a rafforzare il rapporto fra l'insediamento e il suo intorno paesistico, attraverso la realizzazione di aree verdi, impianti arborei di filtro e schermatura, aree agricole.

Il Piano Operativo valuta l'opportunità di individuare ambiti specifici per la definizione di aree periurbane a valenza multifunzionale, attraverso l'integrazione di attività agricole, attività pubbliche o private di servizio all'insediamento, attività ricreative e di valorizzazione delle

risorse paesistiche e ambientali presenti. Tali previsioni dovranno necessariamente caratterizzarsi in termini di massimo contenimento del consumo e dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli e saranno chiaramente finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico, ovvero alla costituzione di connessioni ecologiche e funzionali con i tessuti urbani esistenti.

Costituisce eccezione l'area localizzata all'estremità nordovest dell'insediamento produttivo, lungo il lato sud della S.P. del Monte Amiata. All'interno di tale area, il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere interventi di espansione dell'insediamento produttivo esistente, esclusivamente a fronte dell'impossibilità di una loro localizzazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e limitatamente ai seguenti casi:

- interventi di ampliamento di strutture esistenti finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive;
- interventi derivanti da rilocalizzazione di attività ubicate in altri ambiti;
- interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale che garantiscano la salvaguardia dell'ambiente e la coerenza con il contesto paesistico e ambientale;
- attuazione di strategie concordate di livello sovracomunale o di Circondario per la realizzazione di poli produttivi, reti e parchi APEA, in accordo con le strategie previste dal PTCP.

Tutte le previsioni di trasformazione di cui al presente punto devono necessariamente concorrere al miglioramento della qualità globale dell'insediamento, nel rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art. 32 delle presenti norme, e sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

5. Strutture destinate all'attività florovivaistica

All'interno dell'ambito territoriale occupato dalle strutture utilizzate per lo svolgimento dell'attività florovivaistica il Piano Strutturale ammette esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento o al potenziamento delle attività in atto.

Eventuali interventi che prevedono incrementi volumetrici sono ammessi esclusivamente in caso di comprovata necessità e a seguito della dimostrazione del pieno utilizzo delle strutture esistenti.

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al presente punto, il Piano Operativo dovrà definire specifici parametri e prestazioni in relazione agli interventi ammessi, affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione delle attività in atto.

6. Fasce inedificate di protezione paesistica

Il PS individua, lungo la S.P. del Monte Amiata, una fascia di protezione paesistica da mantenersi inedificata, favorendo l'integrazione della vegetazione attraverso l'impianto di essenze arboree autoctone con preferenza dell'olivo, già presente in alcune porzioni di tale fascia.

## 49. Dimensioni massime sostenibili degli interventi

### 49.1 UTOE Cono dell'Amiata

1. All'interno dell'UTOE *Cono dell'Amiata* il Piano Strutturale ammette nuovi consumi di suolo per interventi a destinazione diversa da quelle riconducibili all'attività agricola esclusivamente nei seguenti casi:

- Interventi coerenti con le finalità di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale di cui all'art. 43.4 delle presenti norme.

Il PS stabilisce in mq 2.000 la quantità di SUL utilizzabile per l'insediamento di attività private di servizio compatibili con il contesto rurale, ovvero per la realizzazione di spazi per la promozione e la vendita di prodotti tipici, per attività artigianali tipiche o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio, per attività turistico-ricettive e di ristorazione.

- Interventi di ampliamento relativi agli insediamenti a destinazione produttiva/artigianale e commerciale esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 43.4, punto 5.

A questo fine, il PS stabilisce in mq 5.000 la quantità massima di SUL da destinare a tali interventi.

La previsione, in sede di Piano Operativo, di interventi di cui al presente comma è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, fatti salvi i casi di esclusione ivi definiti.

2. Nell'ambito degli interventi ammissibili nell'insediamento della ex miniera del Siele, di cui all'art. 43.4, punto 7, il Piano Strutturale ammette la destinazione di volumetrie edilizie esistenti per funzioni turistico-ricettive, commerciali o altre attività private di servizio compatibili con le finalità del Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata, fino a un massimo di mq 5.000 di SUL.

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

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

**49.2 UTOE Valle del Paglia**

1. All'interno dell'UTOE Valle del Paglia il Piano Strutturale non prevede, di norma, nuovi consumi di suolo per interventi a destinazione diversa da quelle riconducibili all'attività agricola. Costituiscono un'eccezione eventuali interventi di ampliamento relativi a insediamenti a destinazione produttiva/artigianale esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 44.4, punto 4. A questo fine, il PS ammette, in sede di Piano Operativo, la possibilità di destinare a tali interventi fino ad un massimo di mq 1.500 di SUL, da prelevarsi dalla SUL a destinazione Industriale e artigianale prevista per l'UTOE Cono dell'Amiata, di cui all'art. 49.1.

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

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

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

### 49.3 SUB-UTOE Capoluogo

All'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo, il Piano Strutturale stabilisce i seguenti dimensionamenti massimi ammissibili:

- a) Residenziale: SUL mq 15.000, da destinarsi a interventi di riuso e/o ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi eventuali interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e a interventi di nuova edificazione di completamento.
- b) Industriale e artigianale: il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL:
  - all'interno degli insediamenti produttivi di San Martino e di via I Maggio, fino a un massimo di mq 2.500, da destinarsi a interventi di ampliamento di edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica e a interventi di nuova edificazione di completamento. E' ammessa la destinazione di una quota non superiore al 50% della SUL prevista per l'insediamento di funzioni commerciali e direzionali, escludendo in ogni caso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
  - all'interno dell'insediamento produttivo de 'La Rota', fino a un massimo di mq 12.500. E' ammessa la destinazione di una quota non superiore al 50% della SUL prevista per l'insediamento di funzioni commerciali e direzionali, escludendo in ogni caso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
- c) Commerciale al dettaglio: SUL mq 3.000, di cui mq 1.000 da destinare a interventi di nuova edificazione di saturazione dell'insediamento esistente a sud del Capoluogo e mq 2.000 da destinarsi a interventi di riuso e/o ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi eventuali interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.  
E' ammessa, inoltre, in sede di Piano Operativo, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, fino a un massimo di mq 2.000 di SUL, limitatamente all'insediamento di esercizi commerciali di vicinato.
- d) Turistico-ricettiva: Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione turistico-ricettiva. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, esclusivamente nell'ambito di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, fino a un massimo di mq 1.500 di SUL.
- e) Direzionale e di servizio: Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione direzionale. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, fino a un massimo di mq 3.000 di SUL.
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi: Il Piano Strutturale ammette la possibilità di destinare a tali funzioni fino al 50% della SUL prevista per la funzione industriale e artigianale, esclusivamente all'interno degli insediamenti produttivi di San Martino, di via I Maggio e de 'La Rota'.

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU	
	mq di SUL	
	Nuova edificazione	Riuso
RESIDENZIALE	15.000	0
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	15.000	0
COMMERCIALE al dettaglio	3.000 (+ 2.000)*	0
TURISTICO RICETTIVA	0	(1.500)*
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	(3.000)*	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>33.000</b>	<b>0</b>

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

**49.4 SUB-UTOE Quaranta**

All'interno del territorio urbanizzato di Quaranta, il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL esistente fino a un massimo di mq 500, da destinarsi a funzioni residenziali o commerciali di vicinato, ovvero a altre funzioni compatibili di cui all'art. 46.4, punto 1.

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

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

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

All'interno del territorio urbanizzato di Saragiolo e Tre Case, il Piano Strutturale stabilisce i seguenti dimensionamenti massimi ammissibili:

- a) Residenziale: SUL mq 6.000, da destinarsi a interventi di riuso e/o ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi eventuali interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e a interventi di nuova edificazione di completamento.
- b) Industriale e artigianale: il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL all'interno dell'insediamento produttivo presente a Saragiolo, fino a un massimo di mq 1.500, da destinarsi a interventi di ampliamento di edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica e a interventi di nuova edificazione di completamento. E' ammessa la destinazione di una quota non superiore al 50% della SUL prevista per l'insediamento di funzioni commerciali e/o direzionali.
- c) Commerciale al dettaglio: Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione commerciale al dettaglio. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, esclusivamente nell'ambito di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, fino a un massimo di mq 1.500 di SUL.
- d) Turistico-ricettiva: Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione turistico-ricettiva. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, esclusivamente nell'ambito di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, fino a un massimo di mq 2.000 di SUL.
- e) Direzionale e di servizio: Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione direzionale. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale, esclusivamente nell'ambito di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, fino a un massimo di mq 1.500 di SUL.

#### **SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case. Tabella riassuntiva delle previsioni contenute nel Piano Strutturale**

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

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

#### 49.6 SUB-UTOE Casa del Corto

All'interno della SUB-UTOE di Casa del Corto, il Piano Strutturale stabilisce i seguenti dimensionamenti massimi ammissibili:

- Residenziale e commerciale di vicinato: nell'ambito degli interventi ammissibili nel centro abitato di Casa del Corto, il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL esistente fino a un massimo di mq 500, da destinarsi a funzioni residenziali o commerciali di vicinato. E' ammessa la possibilità di destinare tale SUL per l'insediamento di altre funzioni tra quelle ammesse dal PS all'interno del centro abitato.
- Industriale e artigianale: il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL all'interno dell'insediamento produttivo, fino a un massimo di mq 70.000 di SUL. Il PS limita a mq 25.000 la parte di tale SUL destinabile per eventuali interventi di espansione dell'insediamento esistente, da prevedersi all'esterno del territorio urbanizzato, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni previste dalla Disciplina di Piano. E' ammessa, in sede di Piano Operativo, previa opportune valutazioni, la possibilità di destinare fino al 50% della SUL prevista per l'insediamento di funzioni direzionali, commerciali al dettaglio e all'ingrosso e depositi, escludendo in ogni caso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

#### **SUB-UTOE Casa del Corto. Tabella riassuntiva delle previsioni contenute nel Piano Strutturale**

<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del TU mq di SUL</b>	<b>Previsioni esterne al perimetro del TU mq di SUL</b>
RESIDENZIALE	500	0
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	45.000	25.000
COMMERCIALE al dettaglio	(500)*	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>45.500</b>	<b>25.000</b>

\* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

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

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

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

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