



**COMUNE DI
PIANCASTAGNAIO**
Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE

L.R. 65/2014

DOCUMENTO DI PIANO

GENNAIO 2019

PIANO STRUTTURALE

L.R. 65/2014

DOCUMENTO 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 112.

Indice

1. PRINCIPI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE	3
1.1. Il percorso del Piano	3
1.2. Il progetto del Piano	5
2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE.....	11
2.1. Struttura generale dei luoghi	11
2.2. Aspetti fisici del territorio	12
2.3. Risorse ambientali.....	13
2.4. Insediamenti e infrastrutture	15
2.4.1. Descrizione strutturale	15
2.4.2. Capoluogo	16
Tessuti urbani storici	17
Tessuti urbani di formazione recente	20
Tessuti urbani a destinazione produttiva	25
2.4.3. Centri minori	27
Quaranta	27
Tre Case	27
Saragiolo.....	28
Casa del Corto	30
2.4.4. Insediamenti extraurbani	33
Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale	33
Insediamenti isolati in ambito periurbano	35
Insediamenti sparsi del territorio rurale	36
Insediamento della ex miniera del Siele	37
2.4.5. Infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse collettivo	39
Rete delle infrastrutture per la mobilità.....	39
Rete idrica.....	40
Attrezzature e servizi di interesse collettivo.....	41
2.4.6. Sintesi dei dati dimensionali relativi al patrimonio edilizio	43
2.5. Sistema della produzione	44
2.5.1. La struttura produttiva. Dinamiche evolutive e componenti	44
2.5.2. Insediamenti produttivi	45
Ambiti produttivi di interesse provinciale	45
Ambiti produttivi di interesse sovracomunale	47
Aree produttive di livello locale	50
Sintesi dei dati dimensionali relativi agli insediamenti produttivi	52
2.5.3. Sistema della geotermia	53
2.5.4. Aree produttive agricole	54
2.6. Paesaggio.....	55
2.6.1. Elementi costitutivi del paesaggio. Dinamiche evolutive	55
2.6.2. Beni paesaggistici	57
3. LO STATUTO DEL PIANO STRUTTURALE	59
3.1. Principi di governo del territorio.....	59
3.2. Contenuti e articolazione dello Statuto.....	59
3.3. Perimetro del territorio urbanizzato	68
4. LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE	69
4.1. Obiettivi e azioni strategiche. Ambiti territoriali di riferimento	69
4.2. Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo.....	74
4.3. Il Dimensionamento del Piano Strutturale	85

UTOE Cono dell'Amiata.....	85
UTOE Valle del Paglia	86
UTOE Capoluogo	86
UTOE Quaranta.....	88
UTOE Saragiolo e Tre Case.....	88
UTOE Casa del Corto.....	89
Tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale	91
5. QUADRO GENERALE DI COERENZA.....	92
5.1. Inquadramento normativo. Note generali	92
5.2. Verifica di coerenza con la disciplina del PIT/PPR	92
5.3. Verifica di coerenza con la disciplina del PTCP.....	93

1. PRINCIPI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

1.1. Il percorso del Piano

La situazione del Comune di Piancastagnaio in materia di governo del territorio, per motivi in gran parte estranei al processo di pianificazione, ha visto il protrarsi della mancanza di strumenti aggiornati a fronte dei profondi cambiamenti intervenuti nella disciplina, a partire dalla L.R. 5/1995 prima e dalla L.R. 1/2005 poi, che ne hanno profondamente modificato sia i contenuti che le procedure. In questo contesto, le trasformazioni del territorio hanno avuto quale riferimento operativo un Piano Regolatore Generale, redatto nel 1994 e approvato definitivamente con Delib. C.C. 29.12.2000, n. 63 con una Variante generale caratterizzata da importanti stralci delle previsioni che ne hanno ridotto in maniera molto consistente la capacità edificatoria. Tale strumento si configura, per sua stessa natura, come direttamente conformativo e sostanzialmente privo di garanzie in ordine al principio della sostenibilità, denotando una sostanziale indifferenza in relazione ai mutamenti di orientamento della disciplina che hanno caratterizzato il decennio 1995-2005.

Questa situazione ha determinato, conseguentemente a quanto stabilito nel *Protocollo d'intesa per l'adozione del Piano Strutturale* stipulato fra l'Amministrazione provinciale e i Comuni della Provincia e sottoscritto dal Comune di Piancastagnaio con Del. C.C. 29.05.2001, n. 24, l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 39 della L.R. 5/1995, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 7/2001, entrate in vigore nel territorio comunale in data 29.05.2007.

Precedentemente a questa data, l'Amministrazione comunale aveva proceduto ad avviare l'attività di formazione del nuovo Piano Strutturale, sancita con l'approvazione dell'Atto di avvio del procedimento, ai sensi dell'allora vigente L.R. 1/2005, con Del. C.C. 13.03.2007.

Questa fase, durante la quale si è proceduto all'interpretazione e descrizione della struttura generale del territorio e dei suoi elementi costitutivi, finalizzata alla definizione del quadro conoscitivo di riferimento, al riconoscimento e individuazione dei Sistemi territoriali e funzionali, alla ricognizione sullo stato di attuazione del PRG vigente, alla definizione degli obiettivi e dei criteri ed indirizzi da assumere per il loro conseguimento, all'impostazione dei contenuti dello Statuto del territorio e delle strategie per lo sviluppo sostenibile, ha subito una lunga interruzione che, dalla metà del 2009, si è protratta fino all'estate del 2013.

Successivamente a quella data ha preso l'avvio una nuova fase di stesura del PS, consistita nella ricognizione e aggiornamento dei dati conoscitivi disponibili e nell'adeguamento dei suoi contenuti, anche a fronte dei mutamenti sopravvenuti sia in campo disciplinare che negli strumenti della pianificazione degli altri enti competenti nel territorio, in particolare con l'entrata in vigore della L.R. 10/2010 in materia di VAS e l'approvazione del nuovo PTC della Provincia di Siena con D.C.P. n. 124 del 14.12.2011.

Nel dicembre 2013 è stato redatto, in relazione agli adempimenti previsti di cui all'art. 30 della Disciplina del PTCP, finalizzati alla *ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP*, il documento *Ricognizione ragionata del PRG comunale per la verifica di coerenza con il PTCP vigente*; tale attività di verifica ha portato alla firma, in data 10 settembre 2014, di un protocollo d'intesa tra la Provincia e l'Amministrazione comunale.

Nell'aprile 2014, a conclusione dell'attività di ricognizione e aggiornamento dei dati conoscitivi, è stato dato avvio alla procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010, con l'invio del *Documento preliminare* agli Enti competenti in materia ambientale.

L'avvenuta adozione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 e la successiva entrata in vigore delle nuove *Norme per il governo del Territorio* di cui alla L.R. 65/2014 (Bollettino Ufficiale n. 53, parte

prima, del 12.11.2014) hanno di fatto determinato un ulteriore mutamento dello scenario di riferimento per il Piano Strutturale, già sostanzialmente definito nei suoi contenuti sia statutari che strategici. A fronte di questa situazione, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere a una ulteriore ricognizione dello strumento di pianificazione al fine di adeguarlo alle nuove disposizioni normative e conformarne i contenuti alla disciplina del PIT adottato, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

Questa scelta, finalizzata alla definizione di uno strumento di pianificazione il più possibile aggiornato con gli attuali indirizzi di governo del territorio, ha portato a una ulteriore fase di revisione dei suoi contenuti, così come descritto nel successivo par. 1.2, conclusasi con l'adozione del Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 10.06.2015.

Successivamente, a fronte dei contributi formulati dai competenti uffici della Regione Toscana e della Provincia di Siena, nello spirito di quanto previsto all'art.53 della L.R. 65/2014, e alle considerazioni ivi espresse in relazione agli elementi da approfondire, in particolare riguardo ai contenuti conoscitivi del Piano Strutturale e della maniera con cui questi sono stati presi in considerazione nella sua stesura, si è ritenuto opportuno integrare la documentazione del Piano Strutturale adottato al fine di fornire un quadro maggiormente esaustivo dei suoi contenuti e delle relazioni tra i dati conoscitivi e le scelte statutarie e strategiche adottate, nonché di perseguire la massima coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale.

Pertanto, si è ritenuto opportuno modificare il *Documento di Piano* adottato, stralciando le parti non direttamente riferibili ad aspetti strettamente disciplinari e integrandone i contenuti in recepimento di quanto rilevato dai contributi pervenuti. Il documento è stato quindi rinominato con il titolo *Disciplina di Piano*. Si è quindi proceduto alla stesura di un nuovo *Documento di Piano*, a integrazione della documentazione del PS, con il fine di illustrare in maniera esaustiva il percorso e il progetto del Piano Strutturale, nonché di integrarne i contenuti conoscitivi rispetto a quanto già riportato all'interno del *Rapporto ambientale*.

Il Piano Strutturale, così modificato e integrato in coerenza con le risultanze i contenuti di cui ai contributi richiamati, è stato sottoposto all'esame della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, per quanto riguarda gli aspetti relativi alle strategie di sviluppo del territorio e relative previsioni che prefigurano un potenziale impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato.

La Conferenza, che si è svolta il 03/02/2017, ha ritenuto le strategie e le previsioni esaminate conformi alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale, definendo specifiche condizioni, in forma di integrazioni ai contenuti della disciplina di Piano e di indirizzi per la successiva stesura del Piano Operativo.

Il Piano Strutturale, previo recepimento delle indicazioni formulate in sede di conferenza, è stato quindi adottato con Del. C.C. n. 23 del 27/03/2017.

Successivamente, sono pervenute 24 osservazioni; le relative controdeduzioni e le determinazioni conseguentemente adottate, che hanno portato ad alcune modifiche e integrazioni non sostanziali degli elaborati costitutivi del Piano, sono state definitivamente approvate con Del. C.C. n. 36 del 26/06/2018.

1.2. Il progetto del Piano

Il processo di formazione del Piano Strutturale può essere sinteticamente descritto come un'attività complessa e articolata nella quale gli aspetti conoscitivi, valutativi e interpretativi concorrono simultaneamente alla definizione delle strategie di tutela e di sviluppo del territorio.

In questo senso, gli elementi costitutivi del Piano, vale a dire il *Quadro conoscitivo*, lo *Statuto del territorio*, le *Strategie di sviluppo del territorio*, così come le attività connesse al procedimento di *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*, non sono considerati quali altrettante fasi distinte e consecutive quanto piuttosto come un'insieme organico e dinamico di conoscenze finalizzato alla definizione di contenuti capaci di assicurare la sostenibilità dello sviluppo in termini di tutela e conservazione delle risorse e della struttura identitaria del territorio.

Il Piano Strutturale, per la definizione dei propri contenuti, ha assunto 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.

Come sinteticamente richiamato nel precedente par. 1.1, l'attività di formazione del Piano Strutturale, avviata dall'Amministrazione comunale ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. C.C. 13.03.2007, n.1, ha subito un'interruzione che dal 2009 si è protratta fino all'estate del 2013.

L'approccio metodologico adottato alla ripresa dell'attività di pianificazione è consistito sostanzialmente in una ricognizione e verifica del materiale costitutivo del Piano al fine di valutarne la compatibilità (sia in termini di impostazione che di contenuti), sia in relazione ai mutamenti intercorsi in materia di governo del territorio sia, più in generale, in relazione agli scenari determinati dalla crisi economica in atto.

In quest'ottica, si è inteso operare una 'semplificazione' rispetto ai contenuti programmatici riportati nell'Atto di avvio del procedimento che, seppur confermati, sono stati declinati in obiettivi specifici e azioni strategiche funzionali alla definizione di specifiche disposizioni da mettere in atto nelle successive fasi operative.

Questa operazione è stata condotta parallelamente a una rilettura, in termini di 'attualizzazione' in relazione ai nuovi indirizzi della pianificazione territoriale, dei caratteri storicamente consolidati, riconosciuti nelle loro componenti insediative, infrastrutturali, paesaggistiche, sociali, culturali ed economiche, assunti quale base di uno scenario prospettico capace di interpretarne il contenuto di risorse durevoli.

Il programma di lavoro si è concretizzato, quindi, in procedure che si sono mosse dalla ricerca e riconoscimento delle identità storico-morfologiche presenti nel territorio (in alcuni casi risultate anche deboli), interpretandone la natura di strutture consolidate e durevoli per assumerle a legittimazione di una progettualità capace di trattenerne le specificità.

Quale guida operativa del lavoro sono state prese in considerazione le analisi connesse all'individuazione ed al recupero dei valori storici e morfologici ereditati che, nel caso del territorio di Piancastagnaio, assumono una rilevanza particolare e significativa per la peculiarità delle tematiche inerenti la ridefinizione e valorizzazione di un quadro di coerenza tra gli aspetti delle trasformazioni antropiche ed i segni materiali della memoria storica e delle qualità ambientali durevoli: la persistenza di strutture (tipi, forme, aggregazioni formali, stilemi del paesaggio costruito, ...) che sono testimonianza di rapporti *naturali* tra le azioni trasformatrici dell'uomo (attività sociali ed economiche) e l'ordinamento fisico e morfologico dei luoghi. Il territorio di Piancastagnaio, come gli altri dell'area amiatina, ha, sotto questo profilo, il carattere esemplare di *sede umana* con ambienti di vita ed architetture fortemente connessi ai luoghi, alla loro morfologia e geologia, ai tracciati viari, ai sistemi storici di difesa del territorio e, in epoca più recente, di sfruttamento delle sue risorse

minerarie, espressione di risorse culturali a misura della natura dei luoghi ed in sintonia con un paesaggio di alto valore.

Da un punto di vista strettamente operativo, con la ripresa dell'attività di formazione del Piano Strutturale si è proceduto all'aggiornamento dei dati conoscitivi al fine di registrare gli eventuali mutamenti intercorsi durante la fase di interruzione dei lavori, in particolare per quanto riguarda la copertura e gli usi del suolo, realizzata in coerenza con la classificazione proposta dal *Corine Land Cover (Coordination of Information on the Environment Land Cover, CLC)*.

Contestualmente, si è ritenuto opportuno procedere a una rilettura e riorganizzazione dell'insieme dei dati conoscitivi acquisiti in relazione ai contenuti del PTC della Provincia di Siena, approvato con D.C.P. n. 124 del 14.12.2011, sia in termini di individuazione degli elementi cartografici che della relativa disciplina, che consentisse e agevolasse il confronto con lo strumento provinciale.

Il Piano Strutturale ha quindi acquisito l'articolazione operata dal PTCP vigente in relazione ai Sistemi funzionali (*'...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'*, PTCP, *Disciplina*, art. 7) e alle risorse essenziali identitarie del territorio, declinandola alla scala comunale, anche al fine di trovare una 'coincidenza strutturale' in grado di consentire un confronto immediato fra i due strumenti, finalizzato al raggiungimento della massima coerenza, sia in relazione al rispetto delle norme statutarie, sia alla rispondenza con gli indirizzi strategici definiti a livello provinciale.

Questa impostazione, inoltre, è stata adottata anche in relazione alle attività previste in sede di procedimento di VAS, estendendo questa 'coincidenza strutturale' alle informazioni funzionali alla valutazione, al fine di ottenere una ulteriore corrispondenza tra dati conoscitivi, articolazione della disciplina statutaria e della componente strategica del Piano, relazione sullo stato delle risorse e relativi indicatori per la valutazione e il monitoraggio.

Su questa base è stato redatto il *Documento preliminare* con il quale è stato dato formale avvio alla procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010.

Parallelamente, in relazione agli adempimenti previsti di cui all'art. 30 della Disciplina del PTCP, è stata condotta una ricognizione del PRG vigente al fine di verificarne la coerenza con il PTCP.

Tale attività, vista l'impostazione ormai superata dello strumento comunale in relazione all'evoluzione della disciplina in materia di governo del territorio, è stata indirizzata principalmente alla verifica della potenziale compatibilità delle previsioni contenute nel vigente PRG con le disposizioni statutarie e strategiche del PTCP.

Questo ha consentito di individuare quelle previsioni che presentassero comunque una situazione di compatibilità con la disciplina del PTCP e pertanto potessero essere considerate quale reale quota residua delle quantità previste dal PRG e, come tali, da prendere in considerazione nella definizione delle dimensioni massime sostenibili fissate dal Piano Strutturale.

Successivamente a questa fase, i sopravvenuti provvedimenti di adozione del PIT con valore di piano paesaggistico e di approvazione delle nuove disposizioni in materia di governo del territorio, di cui alla L.R. 65/2014, hanno indotto l'Amministrazione comunale ad avviare una nuova fase di revisione del Piano Strutturale, che risultava a quella data sostanzialmente definito nei suoi contenuti, al fine di adeguarlo alle nuove disposizioni regionali e conformarne i contenuti alla disciplina del PIT adottato.

In questo quadro, il PS ha inteso, necessariamente 'a posteriori', conformare i propri contenuti a quelli del nuovo PIT con valore di piano paesaggistico, in prima istanza per ciò che riguarda la lettura del territorio effettuata dal nuovo strumento regionale.

Quest'ultimo, infatti, si distingue fortemente dai piani precedenti, proponendosi come riferimento principale per un'articolazione condivisa e coerente delle componenti territoriali, da svolgersi alle

varie scale della pianificazione, attraverso la definizione di specifici elementi costitutivi e delle relative invarianti strutturali e l'individuazione, anche cartografica, di specifiche componenti per ciascuna invariante (morfotipi).

Si è proceduto, quindi, alla ricerca delle potenziali corrispondenze, sia in termini di lettura e articolazione del territorio che delle relative disposizioni statutarie, tra lo strumento regionale e i contenuti del PS, al fine di verificare la possibilità di effettuare una 'rilettura' nei termini proposti dal PIT, senza per questo sacrificare l'articolazione precedentemente definita, che aveva assunto quale riferimento per la declinazione delle proprie disposizioni statutarie l'articolazione in Sistemi funzionali (Risorse ambientali, Insediamenti e infrastrutture, Sistema della produzione, Paesaggio) e nelle relative risorse essenziali adottata dal PTCP.

L'attività è stata svolta mettendo a confronto le *Invarianti* definite dal PIT con i *Sistemi funzionali* definiti dal PTCP e con la corrispondente articolazione della disciplina statutaria adottata dal PS, sulla base dello schema riportato nella tabella seguente:

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

Questa impostazione, finalizzata a 'declinare' i contenuti del PIT alla scala comunale, individuando, descrivendo e cartografando gli elementi costitutivi e i caratteri strutturali del territorio, ha determinato una completa rilettura, e una conseguente riclassificazione e articolazione, dei contenuti del Piano Strutturale, attraverso il riconoscimento di specifici morfotipi desunti dagli 'abachi regionali delle invarianti' e dalla 'scheda ambito di paesaggio' n. 19, *Amiata*.

L'operazione è stata condotta individuando, descrivendo e cartografando i caratteri strutturali del territorio comunale sulla base dell'articolazione proposta del PIT, al fine di uniformare i dati territoriali elaborati in fase di stesura del PS e consentire, quindi, una verifica puntuale dei suoi contenuti statutari (e, conseguentemente, la loro modifica e integrazione) in relazione alla disciplina definita dal nuovo strumento regionale.

L'intero processo è stato agevolato dalla scelta, già adottata nella fase di adeguamento dei contenuti del PS al PTCP, di unificare, per quanto possibile, l'insieme dei dati geografici in un unico *database*, al fine di consentire una lettura sincronica dei diversi aspetti strutturali del territorio per ciascuno degli ambiti individuati, facilitandone così il controllo in relazione alla coerenza delle informazioni relative alle diverse componenti e semplificando le operazioni di gestione e aggiornamento dei dati.

STATUTO PS	STATUTO PTCP	STATUTO PIT
Tutela dell'integrità del territorio fisico	La sostenibilità ambientale	
<ul style="list-style-type: none"> - Classi di pericolosità idraulica - Classi di vulnerabilità degli acquiferi - Aree di salvaguardia 	Art. 10.1 - Acqua	Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
<ul style="list-style-type: none"> - Classi di pericolosità geologica - Classi di pericolosità sismica - Vincolo idrogeologico - Geositi - Pedositi 	Art. 10.6 - Suolo	
Risorse ambientali	La sostenibilità ambientale	
<ul style="list-style-type: none"> - SIR - Riserve naturali 	Art. 10.5 - Biodiversità	Caratteri ecosistemici del paesaggio - Morfotipi ecosistemici
<ul style="list-style-type: none"> - Ecosistema forestale e fluviale - Ecosistema agropastorale - Ecosistemi rupestri e calanchivi - Superficie artificiale 		
Insedimenti e infrastrutture	Il Policentrismo insediativo e le infrastrutture	
<ul style="list-style-type: none"> - Tessuti urbani storici - Tessuti urbani recenti - Ambiti di pertinenza urbana - Insediamenti extraurbani - Rete delle infrastrutture per la mobilità 	Art. 11.2 - Criteri insediativi morfologici e paesaggistici Art. 11.3 - Articolazione del territorio provinciale Art. 11.4 - Parametri di sostenibilità delle scelte insediative	Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali - Morfotipi insediativi - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
Sistema della produzione	La Capacità produttiva	
<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti produttivi - Sistema della geotermia 	Art. 12.1 - Aree produttive di livello locale Art. 12.2 - Ambiti produttivi di interesse sovracomunale 12.4 Ambiti produttivi di interesse provinciale	
<ul style="list-style-type: none"> - Aree produttive agricole: 	Art. 14 - Disciplina delle zone a funzione agricola	Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - Morfotipi del paesaggio rurale
Paesaggio	Il Paesaggio	Ambiti di paesaggio Beni paesaggistici
Beni paesaggistici		
Elementi costitutivi del paesaggio <ul style="list-style-type: none"> - Elementi del paesaggio agrario - Elementi del paesaggio abitato 		

In pratica, l'insieme dei dati geografici è stato riunito in un unico strato tematico (in formato *shapefile* georeferenziato), dove ogni porzione di territorio cartografata è stata classificata in relazione ai suoi rapporti con i diversi aspetti strutturali del territorio, nell'ottica di consentire un riferimento diretto alle relative disposizioni statutarie definite ai vari livelli della pianificazione.

In questo modo, ciascun elemento territoriale individuato dal PS è stato successivamente definito e qualificato in funzione dei suoi rapporti con la struttura ecosistemica e con i sistemi insediativi e agroambientali, cercando comunque di mantenere, per quanto possibile, l'articolazione mutuata dal PTCP.

Questo ha consentito, tenendo conto delle differenze esistenti tra i contenuti degli strumenti della pianificazione sopraordinata, di definire un quadro generale dei contenuti del PS strutturato in modo tale da mettere in relazione ognuna delle componenti territoriali individuate con la corrispondente disciplina definita ai livelli 'superiori' della pianificazione territoriale.

L'impostazione così definita ha determinato una nuova articolazione dei contenuti dello Statuto del territorio del Piano Strutturale, sintetizzata nello schema riportato nella pagina precedente.

Questa impostazione, come brevemente accennato, trova una corrispondenza con l'organizzazione 'fisica' dei dati geografici costitutivi del PS; in questo modo, ciascun elemento individuato è stato definito e qualificato in funzione dei suoi rapporti con la struttura ecosistemica e con i sistemi insediativi e agroambientali, all'interno di un unico 'strato' tematico (costituiscono un'eccezione le informazioni relative alla componente idro-geomorfologica che, per caratteristiche 'strutturali', sono stati organizzati in maniera indipendente).

La banca dati così organizzata, quindi, consente di mettere in relazione diretta qualunque elemento territoriale cartografato (corrispondente a ciascun *record* presente all'interno del database geografico) con i diversi aspetti della disciplina statutaria definita dal PS per ciascuna delle componenti territoriali e, per estensione, con la relativa disciplina definita agli altri livelli della pianificazione, semplificando così le previste attività di verifica di coerenza esterna.

Lo strato tematico fin qui descritto, che riporta, inoltre, le informazioni relative agli usi del suolo, è stato quindi messo in relazione diretta con la componente strategica del Piano Strutturale, attraverso la sua classificazione in specifici sottoambiti territoriali di riferimento per l'applicazione delle disposizioni relative alle strategie di sviluppo sostenibile, secondo lo schema seguente:

DESCRIZIONE	NOME	DOMINIO
USI DEL SUOLO	UDS	Classificazione secondo codici CORINE dell'uso del suolo. Ricognizione e aggiornamento dei dati forniti dall'Amm. provinciale.
STATUTO DEL TERRITORIO	AMB	Classificazione relativa alla struttura ecosistemica: Risorse ambientali.
	INS	Classificazione relativa alla struttura insediativa: Insediamenti, infrastrutture e sistema della produzione.
	PAE	Classificazione relativa alla struttura agro-forestale: Elementi costitutivi del paesaggio
STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO	SST	Classificazione in sottoambiti territoriali di riferimento per le disposizioni relative alle strategie dello sviluppo sostenibile.

La banca dati così costituita si configura quindi quale strumento che, oltre a consentire una lettura sincronica dei diversi aspetti strutturali del territorio (e delle relative disposizioni statutarie), mette in rapporto diretto e inscindibile tali aspetti con le strategie dello sviluppo sostenibile, rappresentando un tentativo di 'unificazione' delle componenti conoscitive, statutarie e strategiche del Piano

Strutturale, anche in termini di coerenza interna ed esterna, rispondendo in tal senso agli attuali indirizzi della disciplina regionale.

Questa impostazione trova una precisa corrispondenza:

- Con i contenuti delle Tavole grafiche di corredo al PS:
 - 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 U.T.O.E.*
- Con l'articolazione delle risorse essenziali identitarie del territorio prese in considerazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
- Con l'articolazione della *Disciplina di Piano*:

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Capo I - Elementi Costitutivi Del Piano Strutturale

Titolo II - STATUTO DEL TERRITORIO

- Capo I - Finalità, contenuti e articolazione dello Statuto
- Capo II - Tutela dell'integrità del territorio fisico
- Capo III - Risorse ambientali
- Capo IV - Insediamenti e infrastrutture
- Capo V - Sistema della produzione
- CAPO VI - Paesaggio

Titolo III – STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

- Capo I - Obiettivi e strategie di governo del territorio
- Capo II - Strategie di sviluppo nelle UTOE

L'articolazione del Piano Strutturale così configurata, quindi, oltre a essere finalizzata a consentire un maggiore controllo delle attività di verifica di coerenza interna ed esterna e di valutazione ambientale strategica, attraverso la proposizione di una modalità 'univoca' di lettura dei suoi contenuti si pone l'obiettivo di agevolarne la comprensione, intendendo in questo senso operare quella 'semplificazione' richiamata all'inizio del presente paragrafo.

Per ciascuna delle 'unità territoriali minime' individuate, vale a dire i singoli elementi (*record*) che compongono la banca dati geografica, il Piano consente, sulla base della classificazione adottata per tale unità territoriale in relazione ai vari aspetti considerati (Tutela dell'integrità del territorio fisico, Risorse ambientali, Insediamenti e infrastrutture, Sistema della produzione, Paesaggio) di trovare preciso riferimento sia per quanto riguarda le disposizioni statutarie definite dal PS (e, in virtù della corrispondente 'struttura', i relativi riferimenti con la disciplina statutaria del PIT e del PTCP), sia per quanto riguarda gli aspetti strategici.

Questa 'modalità di lettura' assume una valenza anche in sede di Piano Operativo, in quanto agevola certamente le attività di valutazione e verifica della coerenza e della sostenibilità delle scelte di carattere conformativo proprie di quel livello della pianificazione.

Infine, un altro aspetto che si ritiene non secondario, conseguente alla metodologia di progetto adottata e fin qui illustrata, è rappresentato dalla potenzialità che il Piano esprime in termini di capacità di recepire eventuali future evoluzioni, sia in campo normativo che in relazione ai contenuti degli strumenti della pianificazione di competenza degli altri Enti competenti in materia di territorio, agevolando le operazioni di aggiornamento e conformazione e assicurando, quindi, la sua operatività rispetto all'orizzonte temporale di riferimento.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE

2.1. Struttura generale dei luoghi

Il territorio del Comune di Piancastagnaio, parte integrante del comprensorio del Monte Amiata, si estende per una superficie di poco inferiore ai 70 Km², tra un'altitudine massima di mt 1.098 ed una minima di mt 300 s.l.m. e presenta caratteri di notevole interesse fisico, ambientale e naturalistico; è significativo il dato che oltre il 10% della copertura boschiva del comprensorio amiatino si estenda nel Comune di Piancastagnaio.

La morfologia del territorio è correlata alla formazione geologica del Monte Amiata ed è espressione di un sistema di paesaggio che si localizza a cavallo di complessi litologici diversi: verso monte si rilevano ancora terreni attribuibili all'affioramento vulcanico mentre scendendo verso valle si incontrano tipi litologici costituiti da argilloscisti e marno scisti, correlati ai complessi sia delle unità austroalpine che liguri. In particolare, la fascia inferiore dal basamento appenninico prevulcanico risulta in gran parte costituita da flysch argillitici e da isolate emergenze calcaree, che hanno costituito la sede privilegiata degli insediamenti storici del Vivo, di Abbadia e Piancastagnaio. Il cono vulcanico si presenta quasi interamente coperto dalla vegetazione boschiva, caratterizzata alle quote più basse dalla prevalenza del castagno, sostituito dalle faggete via via che ci si avvicina alla vetta. Tra i due tipi di bosco si insinuano ambiti coperti da conifere, i cosiddetti *pigelleti*, antico nome delle abetine. In prossimità del basamento, i boschi si alternano a colture della montagna, a sodi, e più in basso anche a isole di colture promiscue attorno ai centri.

La fascia del contatto tra gli affioramenti di vulcanite ed i sottostanti terreni di origine sedimentaria risulta in delicate condizioni di equilibrio per quanto concerne gli assetti geomorfologici ed idrogeologici. Infatti, la presenza dei fronti lavici (più o meno acclivi) a contatto con formazioni abbastanza tettonizzate ed a bassa permeabilità (è noto che la vulcanite presenta alta permeabilità per fratturazione ed è sede di un importante acquifero) determina delle condizioni che genericamente predispongono all'instabilità.

L'insediamento storico di Piancastagnaio, ubicato nel versante sud-orientale della montagna, nasce, come gli altri insediamenti storici, alla quota di questa fascia e ne evidenzia ulteriormente l'andamento con i suoi successivi ampliamenti urbani che si sviluppano in direzione Est-Ovest, occupando le aree a monte del nucleo storico.

Anche il paesaggio, all'interno di questo sistema ambientale, testimonia questo carattere di 'confine': al rilievo amiatino, quasi interamente boscato, si contrappongono quei terreni dove la vegetazione risulta più rada lasciando il posto, a valle delle vulcaniti, a ambiti adatti alla coltivazione e caratterizzati da una accentuata frammentazione fondiaria; il reticolo idrografico, molto scarso nelle vulcaniti, diviene molto più ramificato nei terreni di origine sedimentaria.

All'interno del territorio comunale di Piancastagnaio sono quindi riconoscibili sostanzialmente due ambiti che presentano caratteristiche di evoluzione sistemica, cioè sono caratterizzati da specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali (profilo fisico e ambientale) e le trasformazioni antropiche introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo (profilo geostorico); questi ambiti così individuati sono definiti *Sistemi territoriali*.

Per quanto descritto in precedenza, l'individuazione dei *Sistemi territoriali* trova quindi corrispondenza con due fasce altimetriche principali, corrispondenti alle diverse formazioni geologiche, con la conseguente diversa natura superficiale del terreno sia in relazione alle caratteristiche geopedologiche, che morfologiche.

All'interno dei due Sistemi, trovano riscontro i caratteri di varia natura che si depositano nelle forme generali del territorio, nella distribuzione degli insediamenti, nella loro storia e negli usi attuali, nelle forme e nei materiali dell'architettura, nelle sistemazioni agrarie, nelle coltivazioni e nelle risorse

presenti che rendono peculiari le forme del paesaggio e l'assetto fisico del territorio di Piancastagnaio.

La prima fascia (nella quale si potrebbe riconoscere una ulteriore suddivisione che tuttavia non troverebbe riscontro in una utile articolazione della gestione del territorio), si estende tra i 1.098 metri s.l.m. del Sasso dei Tre Confini e le quote comprese tra 490 e 387 metri s.l.m. del confine disegnato dal crinale su cui corre la Strada comunale di Valle Cupa in direzione di Roncena e dal corso del Fosso Brozzolino che immette nel Torrente Minestrone. Gli altri confini (corrispondenti al limite comunale) sono tracciati a Sud-Ovest dai corsi dei Torrenti Scabba, delle Solforate e Siele (fino all'altezza del Podere La Pinza) ed a Nord-Est dal Torrente Minestrone prima di confluire nel Torrente Paglia. Questa porzione di territorio è caratterizzata dalla copertura boschiva del cono vulcanico che si differenzia alle diverse quote e costituita dal castagneto in basso e dalla faggeta in alto, con le lingue sempreverdi dei pigelleti (abetine) che si allungano tra i due tipi di bosco.

Alle quote comprese tra 784 e 928 metri s.l.m., corrispondente alla fascia del contatto tra gli affioramenti di vulcanite ed i terreni di origine sedimentaria, corre la Strada Provinciale n. 18 del Monte Amiata che attraversa il Capoluogo (da cui diparte la Strada Provinciale n. 81 della Vetta dell'Amiata che raggiunge l'abitato di Quaranta a 958 metri s.l.m.) e gli aggregati di Tre Case (mt 818), Pietralunga (mt 849) e Saragiolo (mt 869/928 s.l.m.).

Il Sistema territoriale così definito, comprendente la porzione di territorio ubicata alle quote più alte del Comune, con caratteri morfologici che potremmo definire "montani", si estende per una superficie di poco inferiore ai 50 kmq e viene denominato *Sistema territoriale del Cono dell'Amiata*. Il Sistema 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 del Sistema, sono costituite da un'alternanza di prati-pascoli e seminativi collinari a maglia media, con presenza di ambiti a maglia fitta, alcuni in stato di abbandono e rinaturalizzazione.

La seconda fascia occupa la porzione restante del territorio comunale, caratterizzato da una morfologia collinare e di fondo valle; scende fino alla quota più bassa registrata nel Comune di 296 metri s.l.m. accompagnata dai corsi del Torrente Siele, lungo il confine Sud, e del Torrente Minestrone e quindi del Paglia in cui confluisce, lungo il confine Nord-Est. Chiude questa sorta di quadrilatero il confine (provinciale e regionale) col Comune di Proceno.

Il Sistema territoriale così definito, con caratteri morfologici che potremmo definire "basso collinari e di fondo valle", si estende per una superficie di circa 20 kmq e viene denominato *Sistema territoriale della Valle del Paglia*. Il Sistema 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.

Nel Sistema è ubicato l'insediamento produttivo di Casa del Corto che, unitamente alle limitrofe strutture destinate all'attività orto-floro-vivaistica, costituisce, per dimensioni e localizzazione, un elemento fortemente emergente e caratterizzante dell'intero territorio.

L'identificazione, nel territorio, di due distinti Sistemi territoriali, trova quindi pieno riscontro con quanto rilevato dal PIT e dal PTCP, che individuano il territorio di Piancastagnaio quale luogo di confine di due Unità di paesaggio più vaste: l'Amiata e la Val d'Orcia.

2.2. Aspetti fisici del territorio

Il Piano Strutturale è supportato dagli studi geologico-tecnici, eseguiti in ottemperanza alle vigenti leggi e decreti in materia di pianificazione territoriale, che 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.

Le risultanze di tali studi sono riportate nella Relazione tecnica, con i relativi allegati, e nelle tavole grafiche:

- TAV G1 – *Carta geologica*;
- TAV G2 – *Carta litologico-tecnica e dei dati di base*;
- TAV G3– *Carta geomorfologica*;
- TAV G4 – *Carta idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi*.

2.3. Risorse ambientali

Il Piano Strutturale, per l'articolazione dei dati relativi alle risorse ambientali, acquisisce l'impostazione adottata dal PTCP:

- Acqua
- Aria
- Energia
- Rifiuti
- Biodiversità
- Suolo

La sintesi delle informazioni raccolte in relazione a ciascuna delle risorse essenziali prese in considerazione è riportata nel Rapporto ambientale, cap. 2, *Relazione sullo stato delle risorse*.

Il Piano Strutturale ha individuato alla scala comunale le componenti della rete ecologica e i relativi morfotipi ecosistemici in coerenza con i contenuti del PIT:

- Rete degli Ecosistemi forestali: gli ambiti ad elevato grado di naturalità costituiti da boschi, macchie e arbusteti, formazioni riparie, ambienti fluviali e torrentizi, che compongono il patrimonio naturalistico del territorio comunale.
- Rete degli Ecosistemi agropastorali: gli ambiti rurali a diverso grado di artificialità che compongono il mosaico territoriale collinare.
- Ecosistemi rupestri e calanchivi: gli affioramenti rocciosi e le aree calanchive, che costituiscono elementi puntuali peculiari nel territorio.
- Ecosistemi fluviali.

Il patrimonio naturalistico presente nel territorio del Comune di Piancastagnaio presenta caratteri di elevato valore e comprende oltre il 10% della copertura boschiva del comprensorio amiatino. La superficie boscata, che copre quasi interamente il settore occidentale del Comune, si estende per una superficie di oltre 40 Km², vale a dire circa il 58% dell'intero territorio.

L'alto valore naturalistico e ambientale è attestato dalla istituzione del SIR 99, *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*, che occupa l'intero settore sud-occidentale del territorio comunale, estendendosi in parte anche nei Comuni limitrofi, e rappresenta circa un quarto dell'intero patrimonio forestale comunale. Il Sito, di elevata importanza naturalistica in quanto in gran parte costituito da ecosistemi forestali continui, maturi e di elevata caratterizzazione ecologica, è ricompreso negli elenchi dei siti di interesse comunitario (pSIC) e comprende, al suo interno, la Riserva Naturale provinciale del Pigelleto. Uno degli aspetti di maggiore rilievo è la presenza di popolamenti di faggio con abete bianco di origine autoctona.

Il patrimonio forestale risulta costituito principalmente da boschi misti di latifoglie, con prevalenza del cerro e del castagno, quest'ultimo presente principalmente nella zona settentrionale. Circa il 16%

della superficie forestale è costituita da boschi di conifere, sia di origine naturale che derivanti da interventi di rimboschimento, con predominanza del pino nero.

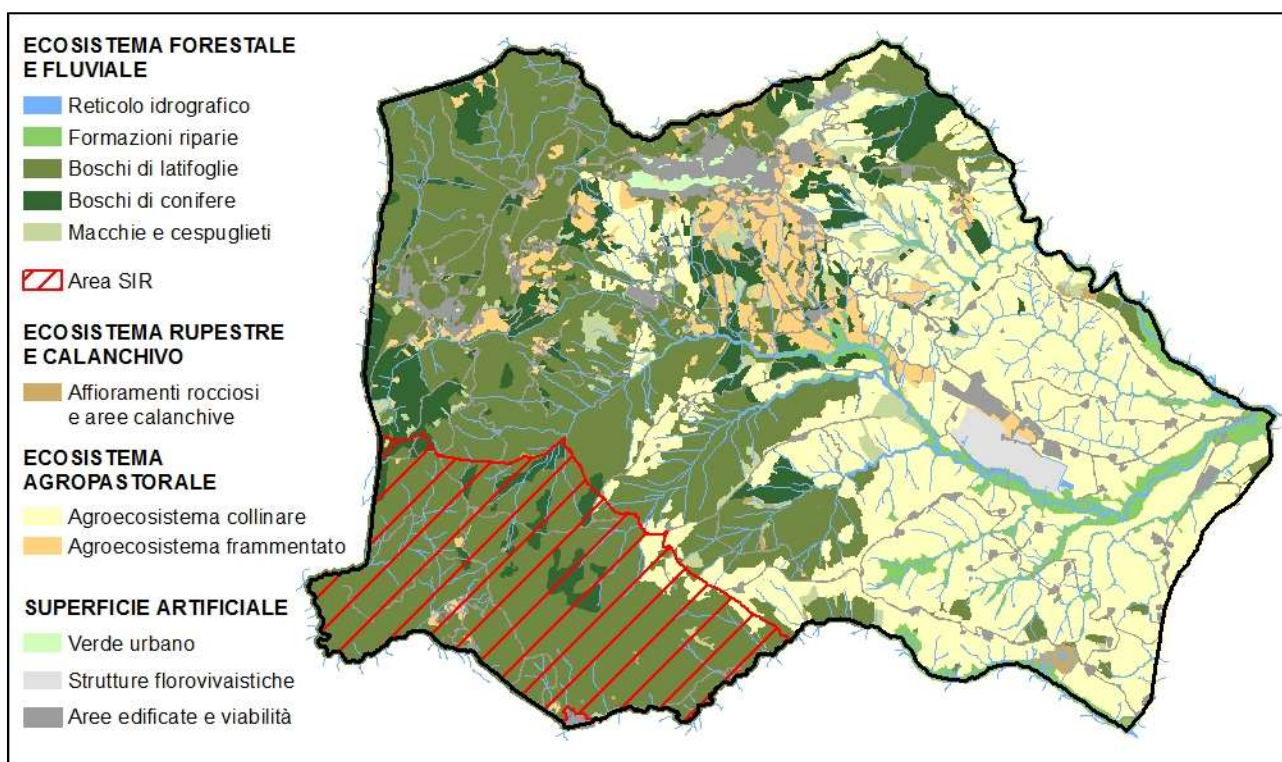
Si registra un buon livello di conservazione degli ecosistemi fluviali, con formazioni riparie a buon livello di sviluppo e presenza di specie vegetali e animali di interesse naturalistico.

L'ecosistema agropastorale presenta le caratteristiche proprie degli agroecosistemi collinari, costituiti in prevalenza da ambienti agricoli tradizionali, con pascoli e seminativi caratterizzati dalla presenza di una buona dotazione di elementi vegetali lineari e puntuali e altre aree non strettamente produttive (macchie boscate, specchi d'acqua, ecc.).

La porzione più consistente dell'ecosistema, che occupa l'intero settore orientale del territorio comunale, vede una diffusione pressochè uniforme dei seminativi semplici con tessitura agraria a maglia media che non presenta, nel complesso, segni significativi di semplificazione e conserva un sistema di dotazioni ecologiche in stato di conservazione relativamente buono. Il mosaico agrario è arricchito dalla presenza di coltivazioni permanenti di piccole dimensioni (principalmente oliveti, con sporadica presenza di piccoli vigneti o altre colture legnose), generalmente localizzate in contiguità con gli insediamenti sparsi, e ambiti ove si conservano, seppure in progressiva diminuzione, coltivazioni consociate con l'olivo, tipiche della zona.

La porzione di territorio che dal margine urbano si estende a valle del capoluogo presenta, invece, una situazione complessa e caratterizzata da forte frammentazione, con presenza di espansioni urbane discontinue e sostanzialmente prive di relazioni definite con gli ambiti rurali periurbani, di insediamenti artigianali e commerciali isolati, degli impianti della geotermia. Il mosaico agrario è costituito, nella parte più interna, di tessuti a maglia fitta, costituiti principalmente da oliveti, in buona parte sottoutilizzati o in stato di abbandono, inframmezzati a aree di rimboschimento a conifere, mentre ai margini si estendono ampie aree a pascolo sostanzialmente inutilizzate e in fase di ricolonizzazione arbustiva ed arborea.

L'ambito si caratterizza per l'evidente situazione di marginalità dell'attività agricola, ridotta a un livello sostanzialmente amatoriale, e la riduzione dell'azione di presidio territoriale, con conseguente scarsa manutenzione e progressiva scomparsa delle opere di sistemazione agraria.



Risorse ambientali. La rete ecologica.

2.4. Insediamenti e infrastrutture

2.4.1. Descrizione strutturale

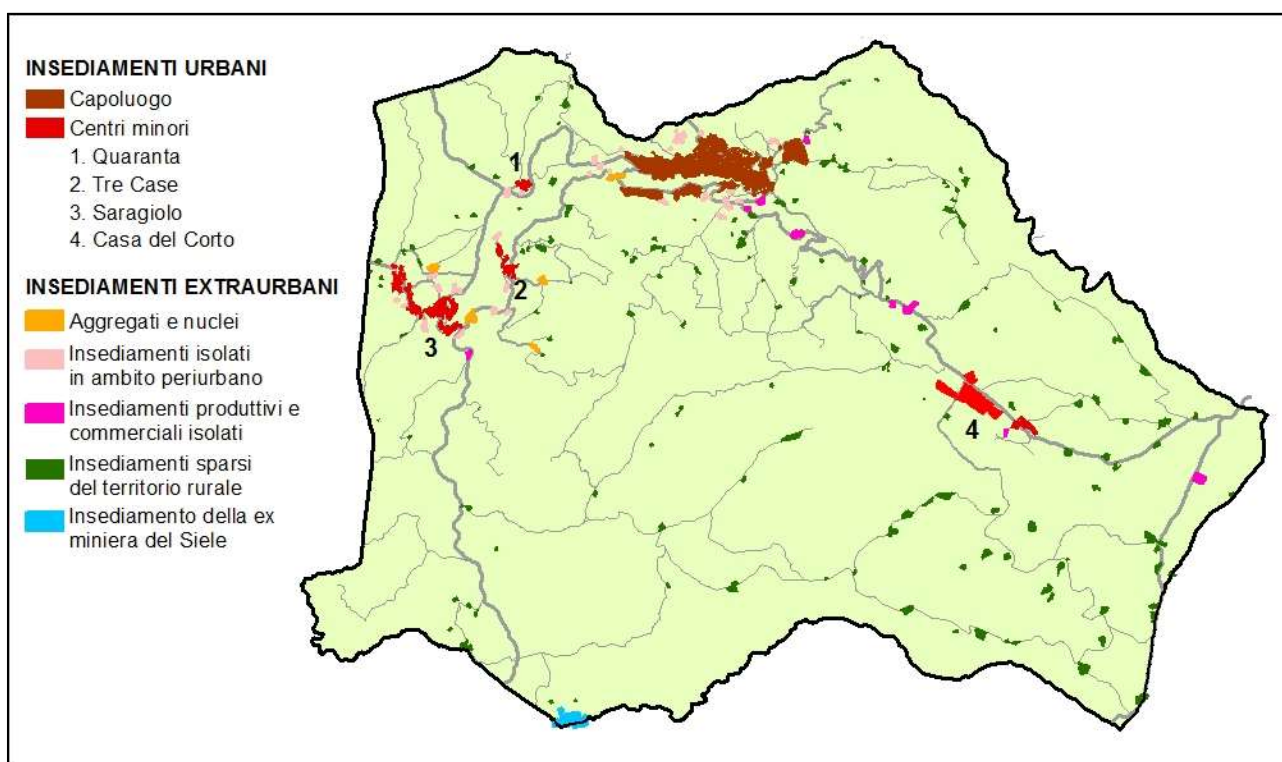
La struttura insediativa presente nel territorio comunale di Piancastagnaio è riconducibile al morfotipo n. 8, *Morfotipo insediativo dei centri a corona del cono vulcanico*, individuato dal PIT.

Tale sistema, costituito principalmente dai centri che, in una fascia altimetrica intermedia, circondano la montagna sia sul versante senese che grossetano, presenta caratteristiche identitarie di forte specificità che non trova altri riscontri a livello regionale. Nel territorio comunale si sviluppa una porzione di tale corona, costituita da una sorta di 'doppio anello' che circonda il versante orientale dell'Amiata: uno a mezza costa (S.P. 18) e uno a quota superiore fino a raggiungere la Vetta.

Alle quote comprese tra 784 e 928 metri, sostanzialmente in corrispondenza della fascia di contatto tra affioramenti di vulcanite e terreni di origine sedimentaria, corre la S.P. n.18 del Monte Amiata che, proveniente da Abbadia S. Salvatore, attraversa il Capoluogo e collega le frazioni di Tre Case (mt 818 s.l.m.) e Saragiolo (mt 869/928 s.l.m.), proseguendo verso S. Fiora. Dal capoluogo, poi, si diparte la S.P. n.81, che raggiunge l'abitato di Quaranta alla quota di 958 metri, proseguendo poi verso la Vetta dell'Amiata. Le due strade provinciali sono collegate dalla S.P. 25, che da Quaranta raggiunge Saragiolo. Costituisce un'eccezione a questo schema l'insediamento recente a destinazione prevalentemente produttiva di Casa del Corto, localizzato in posizione intermedia lungo il tratto della S.P. n.18 che scende verso valle e collega il capoluogo con la S.R. n.2 Cassia.

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 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.



Insediamenti e infrastrutture. Articolazione del sistema insediativo.

La lettura dell'evoluzione dell'edificato presenta caratteristiche comuni alla generalità del territorio amiatino, dove l'espansione urbana è strettamente legata allo sfruttamento delle risorse minerarie, sviluppatosi sul finire del XIX secolo. In relazione al capoluogo si rileva, tuttavia, un'espansione più contenuta rispetto a quanto avvenuto in altri centri, dove questa ha assunto dimensioni certamente più significative. Confermano, invece, questa regola i centri minori di Quaranta, Tre Case e Saragiolo, così come gli aggregati rurali di Pietralunga, Capannacce, Casetta e La Valletta, i quali, costituitisi a partire dalla preesistenza di un insediamento agricolo o, in alcuni casi, realizzati *ex novo*, alla data del 1954 appaiono già sostanzialmente sviluppati nelle loro dimensioni attuali. Costituisce un'eccezione il centro di Saragiolo, che presenta sviluppi relativamente consistenti realizzati in epoca posteriore, fra i quali la realizzazione di un'area a destinazione produttiva/artigianale localizzata a nord dell'abitato.

2.4.2. Capoluogo

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

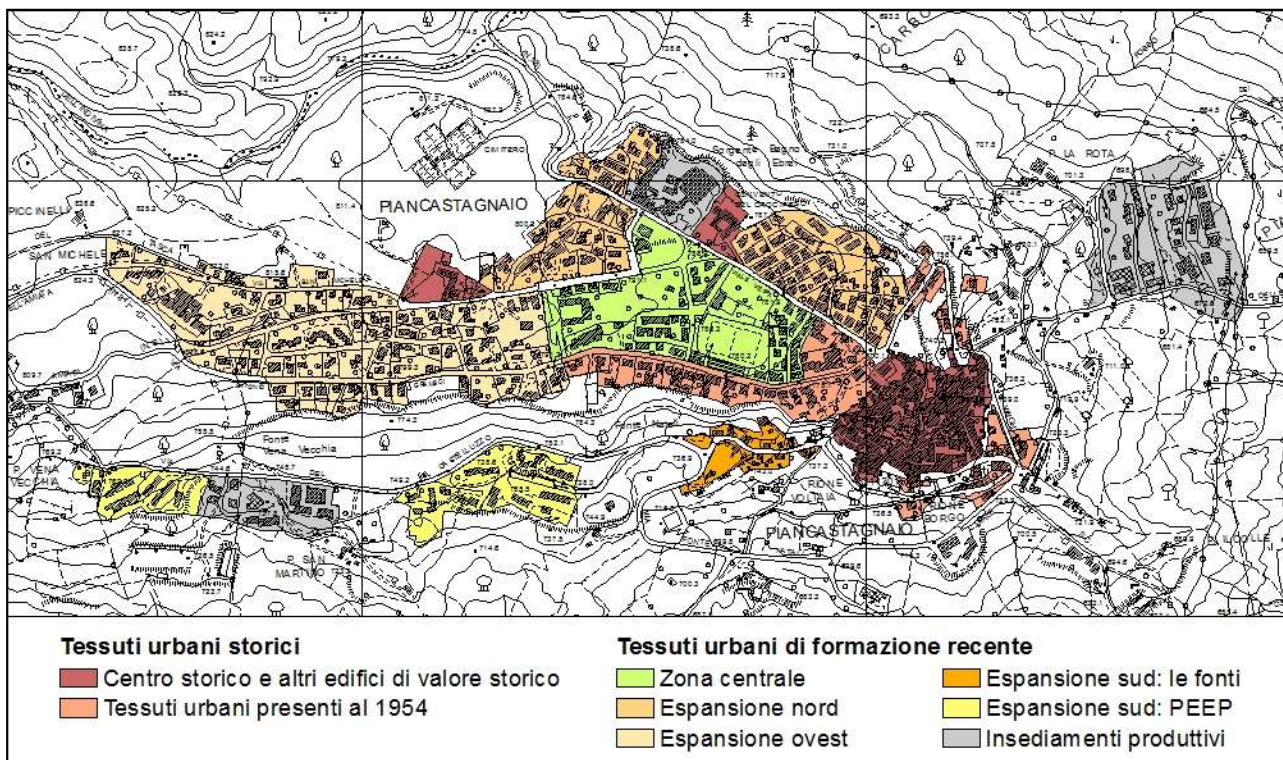
Il centro storico presenta un buono stato di conservazione e un discreto livello di utilizzo, se si eccettua la situazione relativa al Palazzo Bourbon Dal Monte, inagibile a causa di problemi di dissesto strutturale e oggetto di interventi di restauro tuttora in corso.

Differente e disomogenea la situazione relativa alle immediate pertinenze dove, principalmente sul versante meridionale, si rileva la presenza di un'edificazione frammentata, con casi di scarsa manutenzione degli spazi aperti, presenza di elementi di degrado e di aree in stato di abbandono.

Le espansioni urbane contemporanee, sviluppatasi quasi esclusivamente in direzione ovest in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del terreno, restituiscono, con qualche eccezione, un'immagine relativamente compatta e sostanzialmente ordinata del centro urbano, dove è riconoscibile un'ampia area centrale, caratterizzata dalla compresenza di funzioni residenziali, commerciali e direzionali e da una buona dotazione di attrezzature pubbliche (principalmente scolastiche e sportive) e di spazi di verde attrezzato, alla quale si collegano, lungo i versanti settentrionale e occidentale, le espansioni residenziali. Presenta invece segni di un'evoluzione avvenuta per 'episodi' isolati e discontinui la porzione dell'abitato sviluppatasi a valle dell'ampia area boscata racchiusa tra il viale Gramsci e la via Fonte Natali, che restituisce una situazione frammentata e sostanzialmente priva di criteri ordinatori e di rapporti definiti con il contesto.

Il Piano Strutturale individua e articola i tessuti urbani costitutivi del Capoluogo nel modo seguente:

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



Capoluogo. Articolazione dei tessuti urbani.

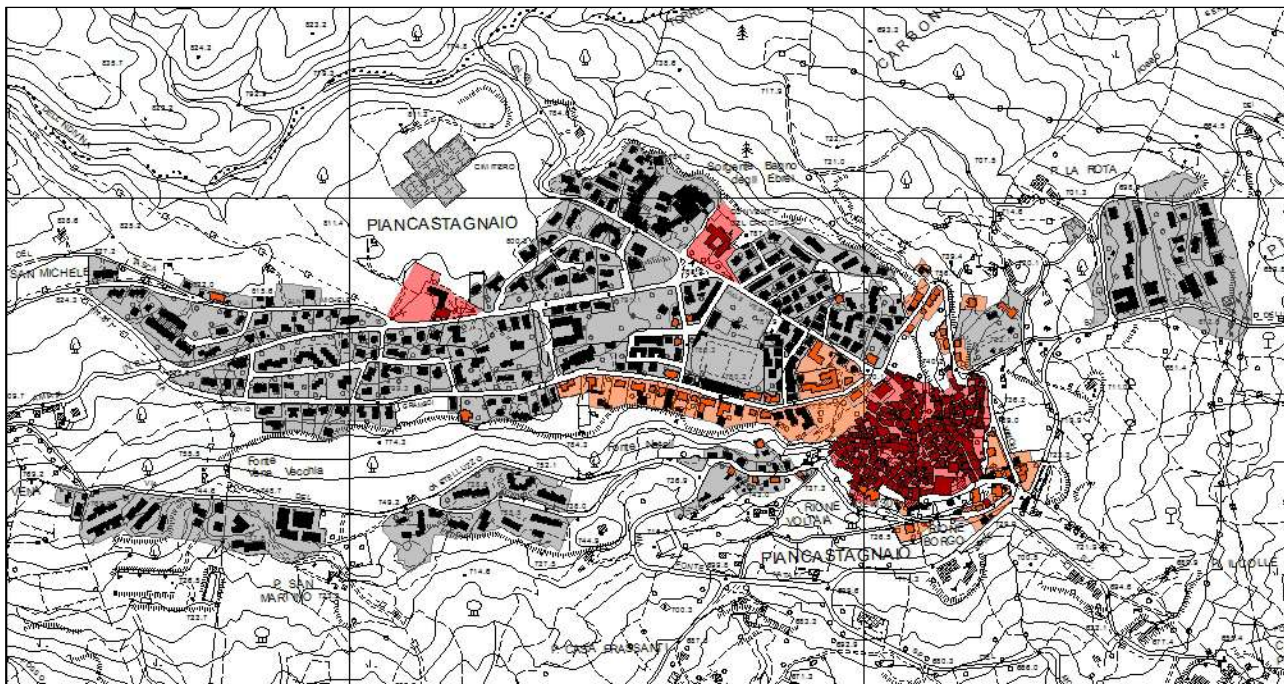
Tessuti urbani storici

Comprendono il centro storico e gli altri edifici di valore storico del capoluogo, nonché gli ulteriori tessuti urbani presenti al 1954.

Il centro storico, che corrisponde sostanzialmente al perimetro dell'antica cinta muraria, tuttora in parte ben conservata, copre un'estensione di circa 6 ettari (mq 58.000), con un rapporto di copertura vicino al 60% (Sc mq 34.140). Costituiscono elementi emergenti l'imponente presenza della Rocca Aldobrandesca a nordovest e il Palazzo Bourbon Dal Monte a sud, inagibile a causa di problemi di dissesto strutturale e oggetto di interventi di restauro tuttora in corso. Il patrimonio edilizio presenta uno stato di conservazione sostanzialmente buono, con discreti livelli di utilizzo. Nel centro storico sono presenti i seguenti immobili notificati:

- Fortezza medievale, costituita dalla Torre Aldobrandesca (ID 90520200760) e dalla Rocchetta (ID 90520200761);
- Palazzo dei primi del XVII sec. già dei Marchesi Bourbon Dal Monte (ID 90520201323);
- Palazzetto Pretorio (ID 90520201325)
- Casa in via Vincenzo Barbini 4 (ID 90520201703);
- Casa con avanzi del sec. XIV in via del Coro 31 (ID 90520201706);
- Casa con avanzi di architettura del sec. XIV in via della Pergola 58 (ID 90520201705);
- Facciata con caratteri del sec. XV in via del Coro 23-25 (ID 90520201704);
- Facciata del sec. XVI in via Umberto I 1 (ID 9052020170);
- Portale del sec XV in via XX Settembre 40 (ID 90520201708);
- Stemma in pietra del sec XVI nella casa in via Barbini (ID 90520201324);
- Porta con stemma del sec. XVI in via del Coro 26 (ID 90520201702).

All'esterno del centro storico sono presenti due complessi religiosi di valore storico-architettonico e documentale, entrambi notificati ex L. 1089/1939: l'ex Convento di San Bartolomeo con la chiesa di San Francesco, risalenti al XIII sec. (ID 90520200759) e il Santuario della Madonna di San Pietro (ID 90520200762), rifacimento del XVI sec. di un preesistente edificio romanico. L'ex Convento è attualmente adibito, in parte, ad attività ricettiva.



Capoluogo. Tessuti urbani storici. In rosso, l'edificato presente al 1830; in arancione, l'edificato presente al 1954.

Le espansioni urbane realizzate antecedentemente al 1954 si sviluppano principalmente in direzione ovest, lungo il viale Gramsci e, in parte, lungo l'attuale via delle Acacie, che ricollega viale Gramsci con l'ex Convento di S. Bartolomeo, mentre risulta di minore consistenza l'edificato sorto a nord e a sud dell'abitato storico.

L'edificato sviluppatosi in direzione ovest risulta costituito da due settori ben distinti e riconoscibili. Il primo settore, racchiuso fra il centro murato, il viale Gramsci e il viale Vespa, occupa una superficie di mq 11.300 circa ed è costituito da tipologie miste che ospitano funzioni specialistiche di interesse collettivo: palazzo comunale, attrezzature scolastiche, ufficio postale, bar, sede del Consorzio agrario.

L'ambito è completato, a sud, dalla presenza di un'ampia area verde (mq 7.000 circa), sistemata a parco pubblico, che ha impedito, di fatto, la 'saldatura' delle nuove edificazioni con l'abitato preesistente.



Capoluogo. Tessuti urbani storici. L'edificato sorto a ovest dell'abitato storico. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Il secondo settore, che occupa il versante meridionale del viale Gramsci fino all'altezza dell'attuale via degli Aceri, per una superficie di mq 24.200 circa, presenta un tessuto puntiforme sviluppatosi lungo strada, costituito principalmente da edifici plurifamiliari in linea disposti su tre o quattro piani, con accesso diretto dalla viabilità e presenza di locali commerciali al piano terra, ai quali si alternano edifici isolati monofamiliari disposti su due piani, con accesso mediato da spazi privati sistemati a giardino.

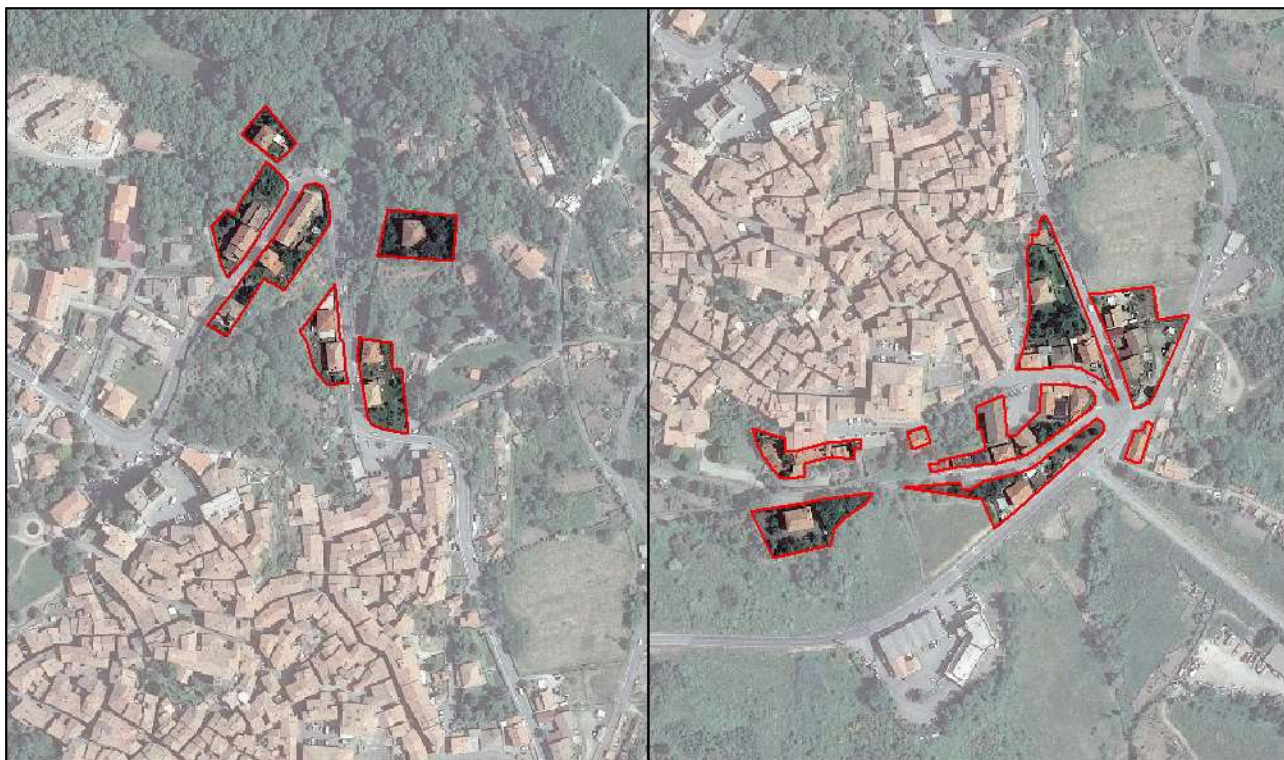
L'area presenta un rapporto di copertura pari al 25% e un indice territoriale medio di 2,3 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 56.000 circa.

Sul versante nord l'edificato, sviluppatosi lungo il viale Roma e separato dall'abitato storico da un'ampia fascia verde inedificata, si presenta frammentato e risulta costituito da tipologie in linea e a schiera con accesso diretto sulla strada e piano terra prevalentemente destinato a depositi e box auto.

La superficie urbanizzata, pari a mq 8.700 circa, presenta un rapporto di copertura pari al 25% e un indice territoriale medio di 2,2 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 19.300 circa.

L'urbanizzazione sviluppatasi in corrispondenza della Porta Romana, a valle del centro storico, costituisce una superfetazione che ha compromesso irrimediabilmente l'assetto dell'area, originariamente occupata dai giardini del Palazzo Bourbon del Monte.

Il tessuto edilizio presenta un nucleo centrale articolato intorno alla piazzetta prospiciente la chiesetta romanica della Madonna delle Grazie, costituito da un edificato sostanzialmente continuo disposto su due piani, con piano terra adibito a deposito o box auto e accesso diretto sulla strada, ovvero con accesso mediato da spazi privati di ridotte dimensioni, prevalentemente pavimentati. Ai margini di questo nucleo è presente un'edilizia eterogenea con impianto casuale, che restituisce un'immagine frammentata e scarsamente adeguata al contesto paesistico, ulteriormente aggravata dalla presenza, più a valle, di un insediamento commerciale isolato e sostanzialmente estraneo al contesto.



Capoluogo. Tessuti urbani storici. L'edificato sorto a nord e a sud dell'abitato storico. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Tessuti urbani di formazione recente

Comprendono le espansioni urbane realizzate successivamente al 1954, sviluppatasi quasi esclusivamente in direzione nordovest in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del territorio. I tessuti urbani di formazione recente restituiscono, con qualche eccezione, un'immagine relativamente compatta e sostanzialmente ordinata del centro urbano, dove è riconoscibile un'ampia area centrale, caratterizzata dalla compresenza di funzioni residenziali, commerciali e direzionali e da una buona dotazione di attrezzature pubbliche (principalmente scolastiche e sportive) e di spazi di verde attrezzato, alla quale si collegano, lungo i versanti settentrionale e occidentale, le espansioni prevalentemente residenziali.

La zona centrale si estende dal centro storico fino alla via degli Aceri ed è delimitata a sud dal viale Gramsci e a nord dal viale Vespa, per una superficie territoriale di poco inferiore a mq 85.000. L'ambito è riconducibile al morfotipo TR6, *Tessuto a tipologie miste*, individuato dal PIT, e comprende tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (41%), aree destinate a attrezzature sportive, scolastiche e amministrative (36%), spazi di verde pubblico attrezzato (18%) e aree di sosta (5%).

Si rileva una buona dotazione di attrezzature e spazi pubblici, che conferiscono all'area un carattere urbano riscontrabile generalmente in centri di dimensione maggiore. Le porzioni a destinazione prevalentemente abitativa, articolate principalmente intorno all'area sportiva, sono costituite da un'alternanza di tipologie, con prevalenza di edifici in linea disposti su quattro piani, che determinano un tessuto edilizio abbastanza denso, con valori medi di poco inferiori ai 4 mc/mq e un rapporto di copertura che si attesta intorno al 42%, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 135.000 circa. Il rapporto con la strada presenta situazioni differenziate, con compresenza di edifici isolati con accesso mediato da spazi privati e di edifici con accesso diretto, con piano terra destinato a box auto o ad attività commerciali di vicinato.

Dai versanti nord e ovest della zona centrale si dipartono le espansioni a destinazione quasi esclusivamente residenziale, che denotano uno sviluppo abbastanza casuale, riconducibile al morfotipo TR5, *Tessuto puntiforme*, individuato dal PIT.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Zona centrale: Tessuto a tipologie miste. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

L'espansione sviluppatasi sul versante nord si compone di due settori distinti, separati dalla presenza dell'ex Convento di S. Bartolomeo e dell'area artigianale di via I Maggio (il 'Fornacione'). Il primo settore presenta uno sviluppo a pettine lungo il viale Vespa, con prevalenza di tipologie edilizie in linea disposte su tre o quattro piani alle quali si alternano edifici mono e bifamiliari isolati su due piani. La densità edilizia media si attesta intorno ai 2,3 mc/mq, con un rapporto di copertura pari a circa il 27%, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 88.000 circa. Il rapporto con la strada risulta generalmente mediato da spazi privati recintati. Sul margine nord dell'ambito è presente un'area di recente espansione derivante da un Piano di lottizzazione, per un volume virtuale complessivo pari a mc 10.800, che risulta non completato. La lottizzazione, denominata 'La Ghiaccera', è costituita quasi interamente da tipologie a schiera disposte su due piani lungo la viabilità realizzata contestualmente. Il versante nord risulta interamente realizzato, mentre risulta da completare il versante sud, costituito da due lotti con una capacità edificatoria residua complessiva quantificabile in circa mq 600 di SUL. Il tratto di viabilità pubblica realizzato risulta interrotto, non ricongiungendosi con la viabilità esistente e determinando un 'cul-de-sac'.

Il secondo settore, localizzato più a ovest, si estende per circa 43.000 mq tra l'area artigianale di via I Maggio e la via Grossetana. L'edificato è costituito prevalentemente da fabbricati plurifamiliari isolati disposti su due o tre piani, con rapporto con la viabilità mediato da spazi privati recintati. La porzione localizzata sul versante nord del viale Vespa presenta un assetto casuale, con un rapporto di copertura pari al 26% e un indice territoriale medio di 1,8 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 22.500 circa. Le aree pertinenziali risultano prevalentemente pavimentate, fatta eccezione per piccole porzioni sistemate a giardino e una fascia inedita adibita a orti amatoriali, che separa l'insediamento dall'area artigianale. La porzione localizzata a valle si presenta maggiormente strutturata, con un rapporto di copertura pari al 21% e un indice territoriale medio inferiore a 1,5 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 44.000 circa. Le aree pertinenziali risultano più ampie e prevalentemente sistemate a giardino. E' presente un'ampia fascia verde, profonda circa 20 metri, in parte di proprietà pubblica e in parte costituita da giardini privati, che separa l'edificato dalla via Grossetana.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Espansione nord: Tessuto puntiforme. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

L'espansione sviluppatasi sul versante ovest della zona centrale presenta, nella parte compresa tra via Gramsci e via Grossetana, una struttura a isolati abbastanza definita; tale struttura appare solo accennata nella porzione compresa tra la via Grossetana e via S. Michele, fino a scomparire del tutto in corrispondenza dei margini nord e sud, dove il tessuto urbano assume le caratteristiche dell'espansione lungo strada per lotti giustapposti. L'ambito risulta costituito da un'edilizia a bassa densità, con un rapporto di copertura intorno al 15% e un indice territoriale medio di 1 mc/mq. Si registrano valori lievemente superiori in relazione alla fascia edificata a valle di via Gramsci, dove il rapporto di copertura sale al 20% e l'indice territoriale si attesta intorno a 1,3 mc/mq. L'edificato si compone principalmente di edifici a schiera e villette mono e bifamiliari su due piani, con ampia presenza di spazi di verde privato sistemati a giardino. Il volume virtuale complessivo è stimato in mc 157.000 circa. In via San Michele, lungo il margine nord dell'ambito, sono presenti due lotti ineditati, destinati dal vigente PRG all'edificazione di completamento per una capacità edificatoria residua totale calcolabile in circa mq 1.200 di SUL.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Espansione ovest: Tessuto puntiforme. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Alla situazione relativamente ordinata e riconoscibile dello schema fin qui descritto, si contrappone una situazione frammentata e sostanzialmente priva di criteri ordinatori e di rapporti definiti con il contesto che caratterizza la porzione meridionale dell'abitato, sviluppatasi dalle fonti di Voltaia, localizzate all'esterno del centro murato in corrispondenza della porta omonima, lungo la via Fonte Natali.

L'urbanizzazione testimonia di un'evoluzione avvenuta per 'episodi' discontinui, dove è possibile individuare in sequenza, a partire dal centro storico, quattro aree distinte che costituiscono degli ambiti isolati e 'autoreferenziali' sostanzialmente indifferenti al contesto: un primo agglomerato, ubicato tra la Fonte di Voltaia e la Fonte Natali; l'insediamento residenziale di via del Castelluzzo, derivante quasi interamente da un intervento PEEP; l'insediamento a destinazione artigianale di San Martino; un altro agglomerato residenziale, derivante anch'esso in gran parte da un intervento PEEP, che conclude l'insediamento sul lato occidentale.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Espansione sud: Tessuto puntiforme sorto presso le fonti e PEEP di via del Castelluzzo. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

L'edificato sorto in corrispondenza delle fonti costituisce un tessuto puntiforme del tipo 'lungo strada', che risulta già in parte costituito antecedentemente al 1954, di edifici plurifamiliari isolati a due o tre piani, con accesso diretto o mediato da piccoli spazi privati recintati e prevalentemente pavimentati. Si registrano un rapporto di copertura di poco inferiore al 20% e un indice territoriale medio di poco superiore a 1 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 14.400 circa.

All'edificato si alternano spazi scoperti sistemati a giardino o orto amatoriale, con presenza di annessi stabili. Sul versante a monte della via Fonte Natali l'insediamento si conclude con uno spazio sistemato a verde pubblico che comprende la fonte omonima. Una scalinata ricollega l'area con il viale Gramsci, superando un dislivello di circa 40 metri.

Sul versante a valle è presente un'area di recente espansione derivante da un Piano di Lottizzazione, che risulta non completato. La lottizzazione è suddivisa in tre lotti edificabili, di cui soltanto uno realizzato. La capacità edificatoria residua nei due lotti non ancora edificati è quantificabile rispettivamente in circa mq 350 e mq 700 di SUL. La realizzazione parziale del comparto ha determinato una discontinuità del tessuto urbano, attraverso la costituzione di un fabbricato isolato, sostanzialmente indifferente al contesto, che contribuisce ad accentuare il senso di frammentazione e di assenza di relazioni in un ambito caratterizzato dalla presenza di ampie visuali verso valle e che costituisce uno degli ingressi al centro abitato.

Proseguendo verso ovest lungo la via Fonte Natali, a circa 250 metri dall'agglomerato descritto precedentemente, sorge l'insediamento di via del Castelluzzo, derivante dall'attuazione di un PEEP. L'agglomerato, articolato lungo la via del Castelluzzo, che si diparte dalla via Fonte Natali per poi ricongiungersi dopo circa 400 metri, è riconducibile al morfotipo TR4, *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata*, definito dal PIT.

L'edificato localizzato a monte si compone di tre stecche diversamente articolate, una costituita da tipologie a schiera e le altre da tipologie in linea, disposte su due piani con piano seminterrato adibito a box auto. Si registrano un rapporto di copertura intorno al 14% e un indice territoriale medio di poco superiore a 0,8 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato di mc 12.000 circa.

A valle, l'insediamento si compone di edifici in linea variamente articolati lungo la viabilità, disposti su 4 piani, con piano terra adibito a box auto, con un rapporto di copertura del 15% e un indice territoriale medio di poco superiore a 1,7 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 26.500 circa.

Nell'area si rilevano l'elevata percentuale di terreno impermeabilizzato e la sostanziale marginalità delle aree lasciate a verde, che assumono un carattere residuale rispetto alle aree coperte da asfaltature. L'insediamento è completato, sul lato ovest, da un edificio isolato disposto su due piani, con piano terra destinato ad attività commerciali di vicinato.

Ulteriori interventi recenti di nuova edificazione, costituiti da un edificio a schiera su due piani e da un edificio bifamiliare isolato su tre piani, hanno determinato una saldatura fra l'insediamento PEEP e un preesistente edificio rurale, attualmente destinato a residenza, già riportato dal Catasto leopoldino.

Separato dal PEEP di via del Castelluzzo da un tratto ineditato ampio circa 130 metri, si trova l'insediamento a destinazione produttiva/artigianale di San Martino, la cui descrizione è riportata nel successivo paragrafo.

Pressoché in contiguità con l'insediamento artigianale sorge un altro insediamento realizzato a seguito dell'attuazione di un PEEP, anch'esso riconducibile al morfotipo TR4, *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata*, definito dal PIT.

L'edificato, composto da quattro stecche articolate a gradoni lungo il pendio, disposte su 3 e 4 piani con piano terra adibito a box auto, presenta, come nel caso precedente, un'elevata percentuale di terreno coperto da asfaltature. Si rilevano un rapporto di copertura del 22% circa e un indice territoriale medio di poco superiore a 1,7 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 22.500 circa.

In contiguità con l'insediamento PEEP sono presenti altri fabbricati isolati (a ovest edifici monofamiliari su 2 piani con giardino privato, a est un edificio plurifamiliare in linea), per un volume virtuale complessivo stimato in mc 4.700 circa.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Espansione sud: l'intervento PEEP all'estremità occidentale dell'abitato. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Tessuti urbani a destinazione produttiva

Nel capoluogo sono presenti tre distinti insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale: gli insediamenti di via I Maggio e di San Martino, localizzati all'interno del tessuto urbano, e l'insediamento de La Rota, che sorge a breve distanza in direzione nordest rispetto al centro storico.

L'insediamento di via I Maggio, ubicato nelle vicinanze dell'ingresso nord al centro abitato, occupa una superficie di mq 20.000 circa e costituisce un isolato di forma pressoché quadrata, delimitata a sud dal viale Vespa, a est dall'ex Convento di S. Bartolomeo e a ovest da un isolato residenziale che conclude l'insediamento, mentre a nord si affaccia, senza un margine definito, verso l'ampia area boscata che si estende verso valle.

L'insediamento, sul versante rivolto verso l'abitato, è caratterizzato dalla presenza dei fabbricati del mobilificio che, costituendo una sorta di isolato chiuso, determinano, unitamente agli spazi scoperti, sistemati a verde, una buona integrazione con i limitrofi tessuti urbani. Differente la situazione all'interno dell'ambito, che presenta una situazione con manufatti in cattivo stato di manutenzione e spazi scoperti prevalentemente impermeabilizzati, privi di un ordinamento definito.

Si rilevano un rapporto di copertura del 37% circa e un indice territoriale medio di poco superiore a 2 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 43.800 circa.

L'insediamento di San Martino, localizzato lungo la via del Castelluzzo a sud dell'abitato di Piancastagnaio, presenta un disegno insediativo eterogeneo, riconducibile al morfotipo *Tessuto a proliferazione produttiva lineare* definito dal PIT, dove è possibile distinguere due parti distinte.

La prima, realizzata alla quota della strada pubblica, occupa il settore est dell'insediamento e presenta un disegno sostanzialmente compatto, indifferente al contesto, che si caratterizza per la totale impermeabilizzazione degli spazi scoperti, privi di aree verdi.

La seconda, che presenta un disegno più articolato e organico, con presenza di aree verdi e di alberature, è realizzata a una quota inferiore e appare maggiormente integrata e in uno stato generale di manutenzione migliore rispetto alla prima.

L'insediamento risulta interamente urbanizzato e sostanzialmente saturo, con un rapporto di copertura comunque basso, pari a circa il 26%.

L'insediamento de La Rota, localizzato all'estremità nordorientale dell'abitato di Piancastagnaio, deriva da un intervento PIP non interamente completato. L'ambito, che occupa una superficie pari a mq 55.000 circa, risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo a pettine disposto a gradoni in relazione al pendio, riconducibile al morfotipo *Tessuto a proliferazione produttiva lineare* definito dal PIT.

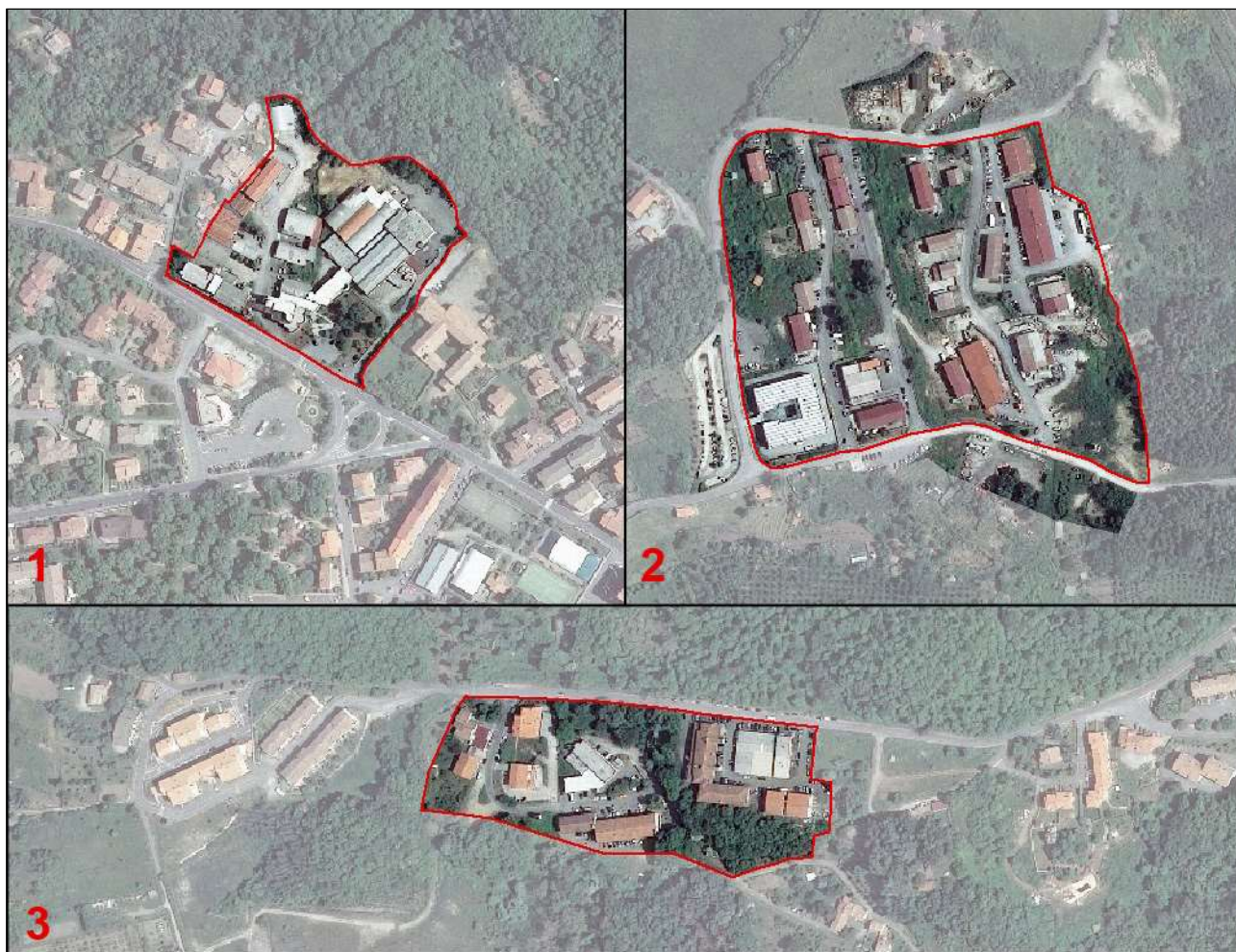
Attualmente risulta realizzata una volumetria pari a mc 48.500 circa, ai quali corrispondono oltre 8.000 metri quadrati di superficie coperta, dei quali il 90% risulta occupato da attività artigianali, mentre il rimanente 10% da attività commerciali.

Sono presenti alcuni lotti ancora da assegnare, di proprietà pubblica, per una superficie fondiaria pari a circa mq 8.000, che costituiscono il 20% del totale previsto dal PIP. Tra questi, si rileva che il PIP comprendeva la previsione, al centro dell'area di intervento, di volumi da destinare a servizi collettivi che non sono stati poi realizzati.

Lo stato di manutenzione dei manufatti edilizi si presenta relativamente buono, mentre si rileva una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti in termini di integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

Lungo i margini dell'area PIP sono presenti aree sistemate a parcheggio e spazi adibiti a deposito a cielo aperto di materiali per l'edilizia.

Nell'area è prevista la progettazione e realizzazione di una rete di teleriscaldamento in relazione agli interventi previsti dal Piano di riassetto dell'area geotermica.



Capoluogo. Insedimenti produttivi. 1 - via I Maggio; 2 – La Rota; 3 – San Martino. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

La tabella seguente riporta schematicamente i dati quantitativi rilevati relativamente al Capoluogo:

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

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

2.4.3. Centri minori

Quaranta

Il piccolo centro di Quaranta, localizzato lungo la S.P. 81 a una quota superiore ai 950 metri s.l.m., in posizione intermedia tra il capoluogo e Saragiolo, si presenta sostanzialmente inalterato rispetto a quanto registrabile dalle foto aeree realizzate nel 1954. I nuovi edifici, sviluppatisi secondo uno schema radiale sul lato occidentale del preesistente Podere *Quaranta di sotto*, risultano, infatti, già tutti presenti.

L'abitato, che si estende per una superficie di mq 15.500 circa, presenta un edificato di valore architettonico sostanzialmente nullo, costituito da fabbricati residenziali isolati disposti su due piani che determinano un tessuto relativamente compatto, con un rapporto di copertura intorno al 19% e una densità di poco superiore a 1 mc/mq, per un volume virtuale stimato intorno ai mc 17.000.

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

Tre Case

Il centro di Tre Case presenta una struttura organizzata a gradoni lungo il pendio che congiunge gli edifici preesistenti della Chiesa del Crocifisso, con relativo podere annesso, localizzata lungo il tracciato storico che portava a Saragiolo, e il Podere dei Picchia, attraversato dal nuovo tracciato, che ricalca quello della attuale S.P. n. 25, situato più a valle. Tale assetto, sviluppatosi conseguentemente allo sfruttamento delle risorse minerarie, è stato in parte alterato da successivi interventi di nuova costruzione, che hanno determinato un'espansione sul versante sud del nucleo originario e, lungo il tracciato viario storico, la 'saldatura' a nord con il piccolo insediamento di Buca di Rocco.

L'abitato si estende lungo la direttrice nord-sud per una superficie pari a circa mq 27.000.

Il nucleo originario si compone di tipi edilizi in linea, disposti su due o tre piani, con un rapporto di copertura intorno al 25% e una densità che varia da un valore di poco superiore a 2 mc/mq per l'edificato lungo la strada provinciale a circa 1,45 mc/mq nella parte più interna, per un volume virtuale stimato intorno ai mc 21.000. L'edificato sorto lungo la strada provinciale si presenta abbastanza compatto, con accesso diretto ovvero mediato da spazi privati, di ridotte dimensioni, prevalentemente pavimentati, mentre nella parte più interna dell'abitato gli accessi sono mediati da spazi privati più ampi, recintati e in parte pavimentati, prevalentemente sistemati a giardino o orto amatoriale. Il patrimonio edilizio abitativo, privo di elementi caratterizzanti, presenta uno stato generale di manutenzione classificabile come sufficiente. Si registra la presenza di elementi incongrui, in particolare manufatti precari, e l'inadeguatezza dell'aspetto esteriore e degli spazi esterni relativi al complesso del Crocifisso rispetto al valore storico-documentale dei manufatti e alle potenzialità dell'area in termini di caratterizzazione e valorizzazione del nucleo abitato. Un'altra situazione di inadeguatezza si registra anche in relazione all'edificato posto a valle della strada provinciale, che necessita di interventi di riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti in termini di una migliore definizione del margine dell'abitato e delle sue relazioni con il territorio aperto.

La porzione dell'abitato che si sviluppa a monte della Chiesa del Crocifisso si compone di tipi edilizi eterogenei isolati sul lotto di pertinenza, per un volume virtuale stimato intorno a mc 11.500, che determinano un'edificazione frammentata che ha 'inglobato' il preesistente Podere buca di Rocco, ancora riconoscibile nonostante le alterazioni subite. La presenza di ampi spazi privati sistemati a giardino o prato alberato e la sostanziale assenza di elementi incongrui determinano un buon livello di integrazione dell'insediamento in relazione al contesto, caratterizzato da forte naturalità.



Centri minori. Quaranta e Tre Case. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Saragiolo

Il centro urbano di Saragiolo nasce sul finire del XIX secolo in corrispondenza dell'innesto della vecchia *via del Seragiolo* (l'attuale S.P. 25) con la S.P del Monte Amiata. L'abitato, cresciuto intorno al Podere omonimo, (unico edificio esistente riportato dal Catasto Leopoldino), a partire dal 1920, in conseguenza dello sviluppo dell'attività di sfruttamento delle risorse minerarie, conosce un'espansione che, sviluppandosi in modo puntiforme lungo il versante a monte della strada provinciale, si fa più frammentata via via che ci si allontana dal nucleo originario. Questo modello di crescita, che negli anni 60' del XX secolo ha ormai esaurito la sua spinta, raggiungendo le dimensioni attuali, è stato sostituito, in tempi recenti, da un nuovo approccio rivolto alla definizione di interventi puntuali, a scala 'urbana', che fossero capaci di rivitalizzare i centri urbani a seguito della forte crisi determinata dalla cessazione dell'attività mineraria. In questo senso, gli interventi realizzati a Saragiolo, che hanno di fatto modificato l'assetto 'storicizzato' del piccolo centro, sono certamente rappresentativi di tale approccio: la realizzazione di un insediamento artigianale all'estremità nord dell'abitato; la realizzazione, in contiguità con l'ex Hotel Miramonti, di un fabbricato certamente 'fuori scala' e indifferente al contesto, oggi inutilizzato, che avrebbe dovuto ospitare funzioni ricettive e direzionali; l'espansione realizzata a est dell'abitato principale, costituita da residenze, attrezzature sportive, parcheggi e spazi di verde pubblico, con l'intenzione di conferire un aspetto maggiormente 'urbano' all'abitato.

Il nucleo centrale del centro urbano, che si estende per una superficie pari a mq 35.000 circa, presenta un rapporto di copertura intorno al 28% e una densità di 1,7 mc/mq, per un volume virtuale stimato di poco inferiore ai mc 60.000. L'edificato sorto lungo la S.P. 18 si compone di fabbricati in linea, disposti su tre piani, che costituiscono due fronti relativamente continui, con accesso diretto alla strada o, in qualche caso, mediato da spazi privati di ridotte dimensioni, prevalentemente pavimentati. Oltre ai fabbricati destinati a residenza, sono presenti un'attività commerciale (edicola, tabacchi), insediata nel fabbricato precedentemente adibito a scuola materna, un ufficio postale e l'edificio delle ex scuole elementari, attualmente inutilizzato. L'edificato sorto lungo la S.P. 25

presenta un'evoluzione puntiforme, con prevalenza di fabbricati plurifamiliari isolati sul lotto di pertinenza, disposti su tre piani, con spazi privati prevalentemente sistemati a giardino. La porzione più interna presenta uno sviluppo casuale e sostanzialmente privo di un ordinamento definito, con presenza di tipologie edilizie eterogenee, elementi incongrui e casi di scarsa manutenzione degli edifici e degli spazi scoperti. Questo nucleo centrale è completato, a est, da un insediamento più recente, che comprende residenze e attrezzature di interesse collettivo, riconducibile, anche se su scala ridotta, alla definizione di *tessuto urbano a tipologie miste*. La parte destinata a residenza, che si estende per una superficie pari a mq 9.000 circa, presenta un rapporto di copertura inferiore al 20% e una densità di 1,25 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 11.000 circa.



Centri minori. Saragiolo. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Le aree destinate a attrezzature occupano una superficie di circa mq 13.000 e comprendono un campo sportivo, una struttura polifunzionale, un parcheggio, uno spazio di verde attrezzato e, nella parte sud, la chiesa con gli edifici parrocchiali.

A sud del nucleo centrale fin qui sinteticamente descritto, è presente un agglomerato sviluppatosi lungo strada provinciale, la cui continuità con l'abitato principale risulta interrotta a causa della morfologia del terreno. L'edificato, concentrato sul versante a monte, è costituito prevalentemente da tipologie in linea disposte su tre piani, alcune in relazione diretta con la viabilità, altre discoste da essa in ragione della pendenza del terreno, intervallate da spazi scoperti in parte pavimentati e in parte sistemati a giardino. L'agglomerato presenta uno stato di manutenzione degli edifici e degli spazi scoperti relativamente buono. La volumetria complessiva esistente è stimata intorno ai mc 25.000.

L'espansione sviluppatasi a ovest del nucleo principale si estende in maniera puntiforme lungo il versante a monte della S.P. 18 per circa 750 metri. L'edificato, costituito da tipologie plurifamiliari eterogenee isolate sul lotto di pertinenza, disposte prevalentemente su tre piani, generalmente discoste dalla strada pubblica e collegate da percorsi privati, interessa una superficie di circa mq 25.000, con un rapporto di copertura del 18% e una densità di 1,15 mc/mq, per un volume virtuale stimato di poco superiore a mc 28.000. Sono presenti, lungo strada, un bar e uno sportello bancario. Sul versante a valle, in prossimità del nucleo centrale, sono presenti le strutture dell'ex hotel Miiramonti, oggetto, in tempi relativamente recenti, di consistenti ampliamenti e attualmente totalmente inutilizzate. I fabbricati occupano una superficie coperta pari a mq 1.600, per un volume virtuale complessivo di mc 18.500 circa. A valle del complesso, non visibili dalla strada, sono presenti altri fabbricati residenziali, per una volumetria stimata intorno ai mc 5.000.

Sempre sul versante a valle della strada provinciale, in prossimità dell'estremità nord dell'abitato, è presente un insediamento produttivo realizzato attraverso un PIP unitario. L'insediamento, che occupa una superficie di oltre mq 16.000, presenta un rapporto di copertura del 20% e una densità di poco superiore a 1 mc/mq, per un volume virtuale stimato in mc 16.700 circa. Circa il 60% di tali volumi è destinato a attività artigianali, prevalentemente nel settore della lavorazione del legno, mentre il restante 40% è destinato ad attività commerciali e terziarie.

Concludono il centro abitato alcune residenze sparse, costituite da tipologie mono e bifamiliari disposte su due piani, per una volumetria stimata intorno ai mc 5.000.

Casa del Corto

Diversamente dagli altri centri abitati minori, sviluppatisi parallelamente all'intensificarsi delle attività minerarie, Casa del Corto, nel suo assetto attuale, trova origine dalle conseguenze indotte dall'avvio della crisi di tali attività, che ha portato alla loro definitiva cessazione alla fine degli anni 70 del secolo scorso.

L'insediamento, localizzato a valle del Capoluogo lungo la S.P. 18, in prossimità dell'innesto con la S.R. Cassia, si compone di tre parti ben distinte: il piccolo centro abitato, l'insediamento produttivo, l'area occupata dalle strutture ortoflorovivaistiche. L'insediamento, per dimensioni e localizzazione, caratterizza fortemente l'immagine complessiva del sistema territoriale, costituendo un 'fuori scala' con scarse relazioni con il contesto paesistico e ambientale.

Il piccolo insediamento abitato, localizzato lungo il versante a monte della strada provinciale, nasce con la riforma fondiaria degli anni Cinquanta del secolo scorso, con il contributo dell'Ente Maremma. La superficie edificata, che si estende per mq 15.500 circa, presenta una struttura a pettine organizzata in piccoli isolati solo parzialmente definiti. La porzione nord del piccolo centro si compone di edifici specialistici destinati a servizi, che comprendono attrezzature religiose e attività commerciali, articolati intorno a un piccolo spazio di verde attrezzato, che risultano utilizzati solo parzialmente. Il totale delle volumetrie, compresa la Chiesa parrocchiale, ammonta a circa mc 8.000,

per una superficie coperta pari a mq 1.450. Lo stato di manutenzione dei manufatti e degli spazi esterni si presenta sostanzialmente buono.

Il resto dei fabbricati, localizzati nella parte interna dell'insediamento, impegna un'area di circa mq 10.000, per un volume virtuale stimato in mc 9.300, con un rapporto di copertura intorno al 23%. Si tratta di un edilizia eterogenea, costituita da residenze (mc 4.500 circa), magazzini e altri edifici di servizio all'attività agricola (mc 3.300 circa), un capannone a destinazione artigianale (mc 1.350 circa), ai quali si aggiungono tettoie e altri manufatti precari. Si registrano livelli di scarsa manutenzione in relazione ai fabbricati a destinazione agricola.

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

Sull'altro versante della strada provinciale, prospiciente all'abitato, è presente un insediamento a destinazione produttiva agricola, che comprende un edificio residenziale bifamiliare, disposto su due piani, per un volume virtuale di circa mc 1.500, e capannoni agricoli per ulteriori mc 3.000.

L'insediamento produttivo, localizzato a valle della S.P. 18, a ovest del centro abitato, si estende per una superficie di oltre undici ettari e presenta un disegno insediativo relativamente ordinato e sostanzialmente compatto, derivante dall'attuazione di un PIP, riconducibile al morfotipo *Tessuto a proliferazione produttiva lineare* definito dal PIT.



Centri minori. Casa del Corto. Ortofoto 2010, scala 1:10.000.



Centri minori. Casa del Corto. Il piccolo centro abitato. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

L'ambito presenta una situazione eterogenea, sia in relazione ai livelli di completamento dei singoli lotti esistenti, sia in relazione alle attività insediate, ove si riscontra la compresenza di attività strategiche di livello sovracomunale, legate al settore della pelletteria, di attività di servizio di livello locale, e di attività marginali con presenza di manufatti non utilizzati.

Dei circa 128.000 metri cubi di volume realizzato esistente attualmente, ai quali corrispondono oltre 24.000 metri quadrati di superficie coperta, circa il 75% risulta occupato da attività artigianali, mentre il rimanente 25% comprende attività commerciali e depositi. L'attività prevalente risulta essere quella relativa al settore della pelletteria, che occupa circa il 34% delle volumetrie esistenti, mentre attività legate alla falegnameria e al taglio del legno e attività di carrozzeria, che sono presenti in misura pressochè equivalente, occupano complessivamente circa il 20% del costruito. Sono inoltre presenti attività di servizio legate alla logistica.

L'edificato, costituito da capannoni di tipologia e materiali eterogenei, di valore architettonico nullo, presenta una situazione generale di scarsa manutenzione e assenza di un disegno definito degli spazi scoperti, che conferisce all'insediamento un senso di obsolescenza e di sostanziale indifferenza al contesto; non si rilevano tuttavia casi particolari di degrado.

E' presente un'ampia fascia inedificata di rispetto dalla viabilità principale che presenta ampie potenzialità in relazione al conseguimento di una maggiore integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

L'ambito territoriale ove insistono le strutture destinate all'attività florovivaistica, localizzato nell'area ricompresa tra la S.P. 18 e il Torrente Senna, si estende per una superficie di oltre 65 ettari, con circa mq 220.000 coperti da serre. Nonostante le rilevanti dimensioni, grazie alla relativa distanza dall'asse stradale e alla differenza di quota, il complesso serricolo determina un impatto contenuto in relazione alle visuali percepibili dalla S.P. 18 nei dintorni dell'insediamento. Differente la situazione salendo di quota verso il capoluogo, dove l'insediamento riveste certamente un ruolo dominante in relazione alle visuali percepibili verso valle.

2.4.4. Insediamenti extraurbani

Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale

Il Piano Strutturale ha classificato quali *nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale* gli insediamenti di Pietralunga, La Valletta e Capannacce, localizzati nelle vicinanze del centro abitato di Saragiolo, l'insediamento di Casetta, nei pressi dell'abitato di Tre Case e l'insediamento localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, in corrispondenza dell'innesto della via del Castelluzzo con la S.P. n.18.

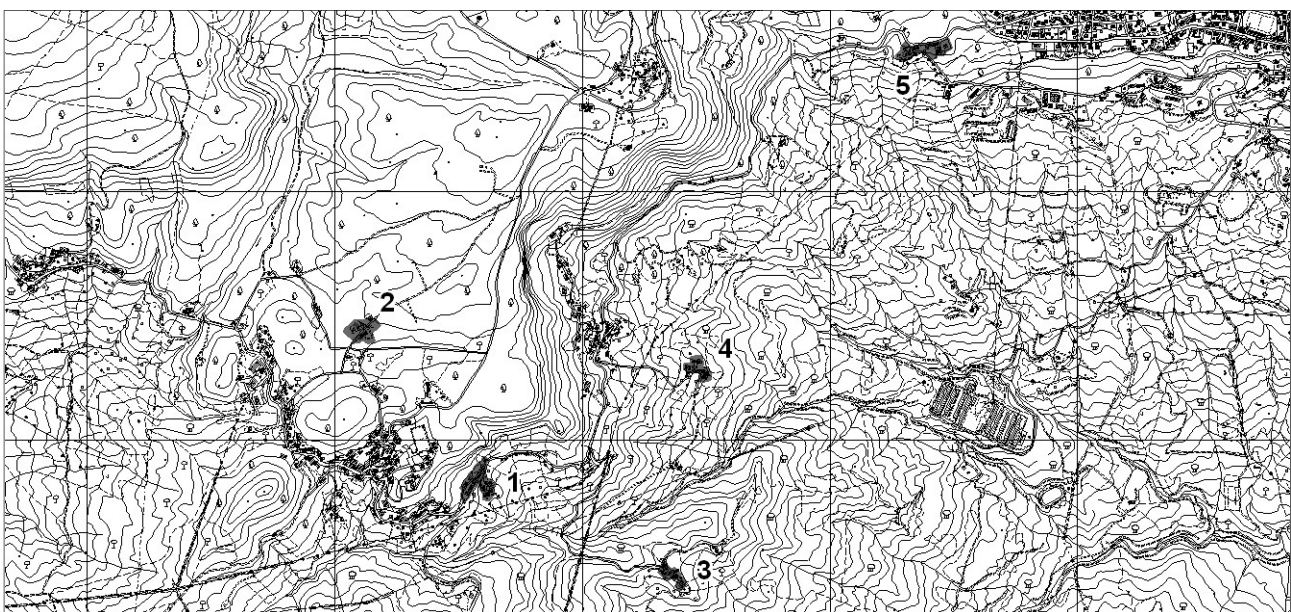
Si tratta di insediamenti a destinazione quasi esclusivamente residenziale e raggiunti dalle reti infrastrutturali che, pur non raggiungendo una dimensione che consenta di qualificarli quali centri abitati propriamente detti, presentano un'articolazione insediativa che li distingue dalla generalità degli insediamenti sparsi presenti nel territorio rurale.

Tutti gli insediamenti individuati presentano un'evoluzione comune ai centri minori di cui al precedente paragrafo, avvenuta in conseguenza dello sviluppo dell'attività di sfruttamento delle risorse minerarie, a cavallo tra i secoli XIX e XX.

Sviluppatisi in corrispondenza del Podere Pietra Lunga, originariamente localizzato a valle dell'attuale tracciato stradale e oggi non più esistente, l'insediamento di Pietralunga è localizzato in posizione panoramica lungo la S.P. 18, nei pressi dell'ingresso sud di Saragiolo, all'altezza del bivio per Castell'Azzara. L'abitato si presenta in forma di aggregato lineare lungo strada e, nonostante la vicinanza con Saragiolo, ha conservato una struttura autonoma e distinta dall'abitato principale.

Il nucleo edificato, costituito da architetture di valore modesto, che si presentano, salvo qualche eccezione, sostanzialmente in buono stato di manutenzione, si estende su un'area pari a circa mq 10.000, per un volume virtuale stimato in mc 15.000. I fabbricati, prevalentemente tipologie in linea disposte su due piani, sono localizzati principalmente sul versante a monte, dove costituiscono un fronte relativamente continuo. A valle i fabbricati, tipologie plurifamiliari isolate sul lotto di pertinenza, sono disposti a pettine lungo tracciati privati di accesso e, in ragione della morfologia del terreno, non interferiscono con le visuali percepibili dalla provinciale.

L'insediamento di La Valletta, localizzato a nord dell'abitato di Saragiolo, lungo il vecchio percorso che portava a Quaranta, si estende su un'area pari a circa mq 8.000, per un volume virtuale stimato in mc 5.000.



Insediamenti extraurbani. Aggregati e nuclei rurali a prevalente destinazione residenziale individuati dal PS: 1 Pietralunga; 2 La Valletta; 3 Capannacce; 4 Casetta; 5 insediamento a ovest del Capoluogo.



Insedimenti extraurbani. Nuclei rurali a prevalente destinazione residenziale individuati dal PS: 1 Pietralunga; 2 La Valletta; 3 Capannacce; 4 Casetta; 5 insediamento a ovest del Capoluogo. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

L'abitato, caratterizzato da un buono stato di manutenzione dei manufatti e degli spazi aperti, si compone di edifici isolati disposti in forma aperta, con presenza di ampi spazi sistemati a giardino e presenta una buona integrazione con il contesto paesistico e ambientale, caratterizzato dalla presenza prevalente di castagneti da frutto.

L'insediamento di Capannacce, localizzato a poco più di un Km a est dell'abitato di Saragiolo, in posizione isolata e circondato da un'ampia area boscata, conserva un carattere prevalentemente rurale. Il piccolo nucleo si estende su un'area inferiore a mq 4.000, per un volume virtuale stimato in mc 4.200. Gli edifici, tra i quali è ancora riconoscibile l'impianto originario del preesistente Podere di Rocco, riportato nel Catasto Leopoldino e oggi profondamente alterato e oggetto di superfetazioni, sono disposti in maniera casuale lungo il tracciato e presentano uno stato di manutenzione complessivamente sufficiente. Oltre alle abitazioni, sono presenti numerosi piccoli annessi stabili, realizzati prevalentemente in pietra, adibiti a box auto o a servizio di attività agricole amatoriali.

L'insediamento di Casetta, sviluppatosi a partire dal Podere omonimo, oggi profondamente alterato e appena riconoscibile, è localizzato in posizione panoramica a est dell'abitato di Tre Case e conserva un carattere prevalentemente rurale. Il nucleo, che si estende su un'area di poco inferiore a mq 5.000, per un volume virtuale stimato in mc 6.000 circa, si compone di un aggregato abbastanza compatto, disposto a 'L' lungo la strada, sorto in corrispondenza del podere originario, al quale si aggiungono due fabbricati isolati localizzati più a monte. Si registra uno stato di manutenzione dei manufatti edilizi e degli spazi aperti generalmente sufficiente, anche se inferiore a quello registrato per gli altri insediamenti.

L'insediamento localizzato all'estremità ovest del Capoluogo, dal quale risulta completamente isolato e separato dalla presenza di un'ampia area boscata, si estende su un'area di circa mq 9.000, per un volume virtuale stimato in mc 9.000. L'abitato presenta uno sviluppo lineare realizzato a partire da un edificio più datato disposto lungo la strada provinciale, al quale si sono via via accostati edifici isolati, prevalentemente disposti su due piani, con caratteri architettonici eterogenei e di scarso valore. Eterogenea appare anche la situazione relativa allo stato di manutenzione dei

manufatti, con presenza di elementi indifferenti o incongrui, quali intonaci cementizi privi di tinteggiatura, infissi metallici, manufatti precari.

Insedimenti isolati in ambito periurbano

Fra gli insediamenti presenti nel territorio rurale, il Piano Strutturale distingue gli insediamenti isolati in ambito periurbano, presenti principalmente nei dintorni del centro abitato di Saragiolo e nella parte meridionale del capoluogo.

Comprendono insediamenti eterogenei, costituiti per la maggior parte da singoli manufatti isolati a destinazione residenziale, sia derivanti da interventi di deruralizzazione che da nuove edificazioni, che testimoniano del grado di frammentazione dell'edificato periurbano.

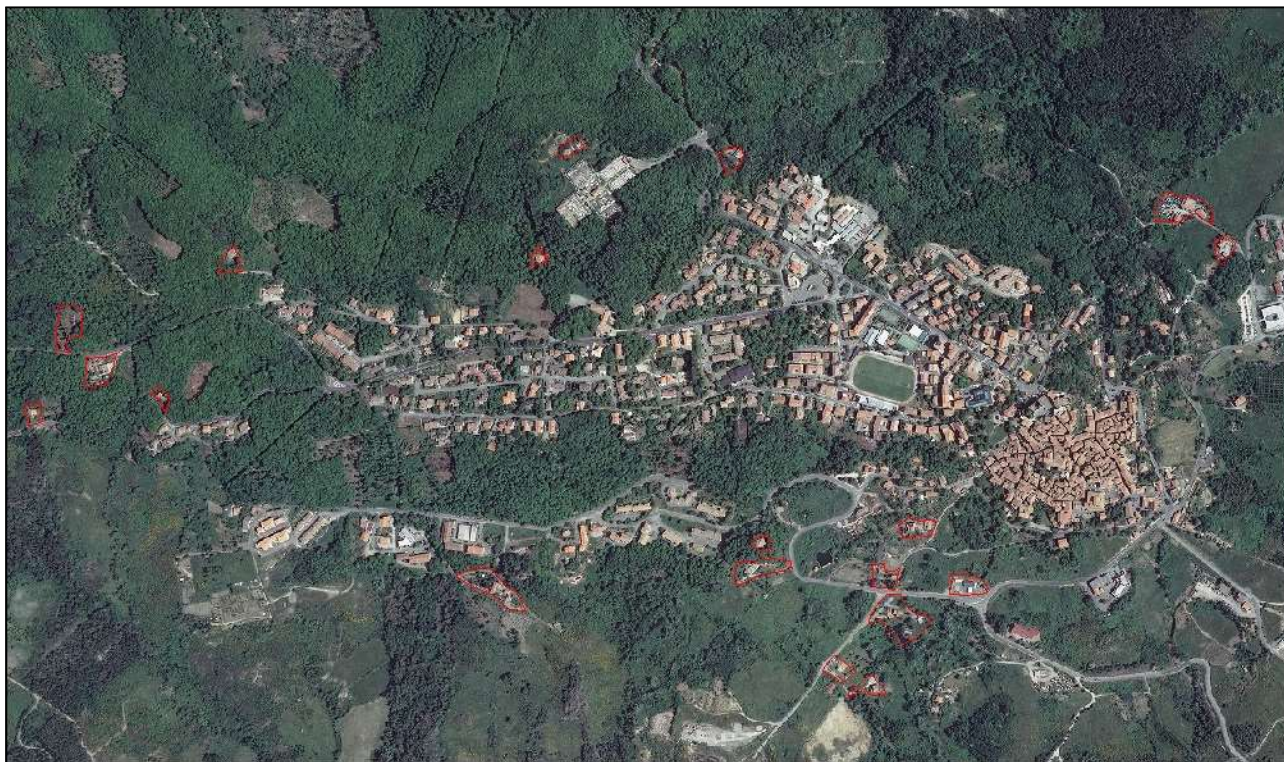
Gli insediamenti localizzati nelle vicinanze del capoluogo, principalmente a valle e nel settore occidentale, risultano costituiti principalmente da edifici isolati mono e bifamiliari, disposti su due piani, con una media che si aggira intorno ai mq 250 di SUL per insediamento. La volumetria virtuale complessiva è stimata in mc 23.500 circa.

Nelle vicinanze dell'insediamento produttivo de La Rota si trovano un insediamento a destinazione mista residenziale e artigianale e i fabbricati degli ex macelli, attualmente adibiti a magazzino comunale.

L'ambito territoriale che ricomprende i centri di Saragiolo e tre Case si presenta maggiormente frammentato, e ricomprende un edificato sparso che complessivamente ammonta a circa mc 35.000 di volumetria virtuale.

Oltre a insediamenti costituiti da singoli fabbricati isolati, si registra la presenza di situazioni più articolate, sia derivanti dallo sviluppo di situazioni preesistenti, sia realizzate ex novo.

Nei dintorni del centro abitato di Quaranta sono localizzati, in corrispondenza dell'incrocio fra le strade provinciali n. 18 e n. 25, alcuni fabbricati isolati, per un volume virtuale pari a circa mc 1.800, e una struttura ricettiva con volumetria superiore a mc 5.000.



Insedimenti extraurbani. Insediamenti isolati in ambito periurbano. Gli insediamenti prevalentemente residenziali localizzati nei dintorni del Capoluogo. Ortofoto 2010, scala 1:15.000.



Insedimenti extraurbani. Insediamenti isolati in ambito periurbano. Gli insediamenti prevalentemente residenziali localizzati nei dintorni dei centri minori di Saragiolo e Tre Case. Ortofoto 2010, scala 1:15.000.

Insedimenti sparsi del territorio rurale

Tra gli insediamenti sparsi presenti nel territorio rurale, il Piano Strutturale ha individuato 127 insediamenti costituiti da almeno un fabbricato destinato ad abitazione, dei quali 25 in stato di abbandono. Tra questi ultimi, 19 risultano costituiti da veri e propri ruderi, 12 dei quali appartenenti a edifici presenti nel Catasto Leopoldino. L'insieme di questi insediamenti presenta una situazione che ricalca in gran parte la struttura insediativa storicizzata (soltanto 20 insediamenti risultano realizzati ex novo successivamente al 1954), con caratteristiche differenti in relazione ai Sistemi territoriali individuati dal PS. Il patrimonio edilizio, di valore generalmente modesto, si presenta sostanzialmente privo di elementi rilevanti.

Nel Sistema del Cono dell'Amiata si registra una situazione eterogenea, che riflette sostanzialmente l'attuale ruolo marginale dell'attività agricola al suo interno, con progressiva perdita della destinazione agricola, casi di scarsa manutenzione ed abbandono. Il Piano Strutturale individua all'interno del sistema 62 insediamenti abitati, dalle dimensioni relativamente contenute che, se si esclude un insediamento con superficie superiore ai mq 13.000, presentano un'estensione, riferita alla superficie prevalentemente adibita a servizio dei fabbricati esistenti, che varia da un minimo di mq 500 a un massimo di mq 7.000, con valori medi inferiori ai mq 3.000. Gli insediamenti risultano costituiti in prevalenza da singoli fabbricati abitativi isolati con limitata presenza di annessi agricoli o di altri locali di servizio alla residenza. Il volume virtuale del totale dei fabbricati a destinazione abitativa è stimato in oltre mc 80.000, per una superficie coperta pari a mq 13.750. A questa si sommano mq 7.750 di superficie coperta da fabbricati con destinazione diversa da quella abitativa. Questi ultimi presentano superfici variabili dai 15 ai 500 metri quadrati, con prevalenza (circa i due terzi) di fabbricati con superficie inferiore a mq 50.

All'interno del Sistema del Cono dell'Amiata il PS individua, inoltre, 22 insediamenti costituiti esclusivamente da annessi agricoli. Si tratta di circa 40 fabbricati, isolati o aggregati in numero limitato, alcuni in stato di abbandono, con dimensioni variabili dai 20 ai 1.000 metri quadrati, dei quali

circa la metà con superficie inferiore a mq 50, per una superficie coperta complessiva pari a mq 9.000 circa.

Nel Sistema territoriale della Valle del Paglia si registra un buon grado di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, che per la quasi totalità ha mantenuto la destinazione agricola e risulta tuttora collegato all'attività produttiva. Il Piano Strutturale individua all'interno del sistema 40 insediamenti abitati, che presentano un'estensione variabile tra un minimo di mq 3.000 e un massimo di mq 14.000, con una media intorno ai mq 7.000. Il volume virtuale del totale dei fabbricati a destinazione abitativa è stimato in mc 52.000 circa, per una superficie coperta pari a mq 9.000. Diversamente da quanto registrato nel Sistema del Cono dell'Amiata, la presenza di fabbricati a destinazione diversa da quella abitativa si presenta prevalente, con una superficie coperta complessiva pari a mq 25.000 circa. I fabbricati (oltre 150, quasi totalmente adibiti a servizio dell'attività agricola) presentano dimensioni variabili tra i mq 15 e i mq 1.000, con prevalenza (oltre il 50%) di tipologie con dimensioni comprese tra i mq 100 e i mq 500.

Oltre al sistema degli insediamenti sopradescritti, sono presenti nel territorio rurale tre insediamenti che si distinguono per essere caratterizzati dalla consistenza presenza di strutture produttive correlate alle attività agricole: l'ex 'tacchinificio', in località Case di Paolo, a sud-ovest del Capoluogo, costituito da fabbricati destinati all'allevamento intensivo, ora quasi totalmente inutilizzati, disposti su un'area pari a mq 54.000 circa, per una superficie coperta superiore a mq 15.000; un centro ippico, localizzato lungo la S.P. 20, in prossimità dell'innesto con la S.P. 18, costituito da stalle e altre strutture di servizio all'attività in atto, disposte su un'area di oltre mq 30.000, per una sup coperta mq 7.800; un'azienda agricola presso Casa del Corto, costituita da un fabbricato abitativo e da capannoni agricoli recentemente rinnovati e dotati di pannelli fotovoltaici, per una superficie coperta pari a mq 5.000 circa.

Sono presenti, inoltre, 9 insediamenti a destinazione produttiva/artigianale o commerciale, localizzati prevalentemente lungo il tratto della S.P. 18 che collega il Capoluogo con Casa del Corto, se si eccettuano un capannone adibito a deposito localizzato lungo la S.P. 66 Abetina, a sud dell'abitato di Saragiolo, e i fabbricati di servizio ad'una attività di trasporti, localizzata in contiguità con il centro ippico sopra richiamato. Una descrizione sintetica di questi insediamenti è riportata nel successivo par. 2.5.2.

Insedimento della ex miniera del Siele.

Tra gli insediamenti presenti nel territorio comunale, riveste grande rilevanza l'insediamento dell'ex miniera del Siele, localizzato in località Diaccialetto, al confine con il Comune di Castell'Azzara. Il sito, interamente bonificato e parzialmente recuperato, conserva ancora tracce dell'impianto originario nonostante le forti trasformazioni subite nel corso della sua esistenza, in conseguenza dell'evoluzione progressiva delle tecnologie legate all'attività mineraria.

Si tratta di un insediamento complesso e articolato che si estende su una superficie di oltre 5 ettari dove, oltre alle gallerie e pozzi e alle strutture per la lavorazione del cinabro, si era costituito un vero e proprio villaggio con abitazioni, scuole e una chiesa. Attualmente risultano interamente recuperati, oltre le strutture metalliche dei forni, gli edifici corrispondenti a portineria, abitazione del custode, cappella e laboratori, localizzati nei pressi dell'ingresso al villaggio, per una SUL di circa mq 700 e un volume superiore ai mc 3.000. E' visitabile e aperta ai visitatori nel suo primo tratto, fino al pozzo Raffaello, la galleria Emilia.

Il totale delle volumetrie da recuperare ammonta a oltre mc 30.000, dei quali circa un quinto è costituito da fabbricati non direttamente adibiti all'attività mineraria, quali la villa del direttore, una scuola e altre abitazioni.

Il sito fa parte del Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata, costituito nel 2002.



Insedimenti extraurbani. L'insediamento della ex miniera del Siele. Ortofoto 2010, scala 1:15.000.

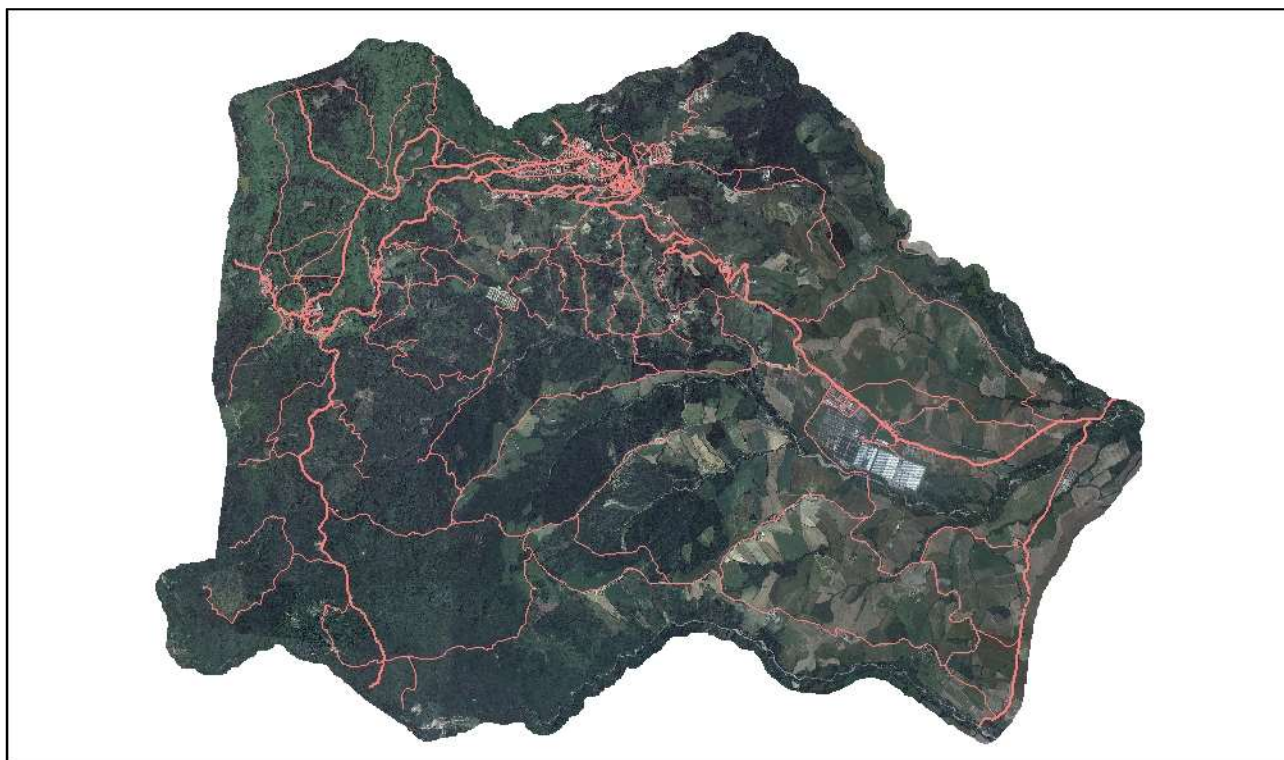
2.4.5. Infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse collettivo

Rete delle infrastrutture per la mobilità

La lettura dell'evoluzione del sistema della viabilità restituisce un quadro che conferma lo stretto legame con le attività di sfruttamento minerario e la loro successiva cessazione. Il confronto con la situazione restituita dal Catasto Leopoldino evidenzia chiaramente un processo di modificazione che, pur confermando in buona parte la struttura esistente, determina un generale potenziamento della struttura viaria, principalmente attraverso la modifica e il potenziamento dei tracciati di collegamento tra i centri minori, l'apertura di un nuovo tracciato di collegamento con il sito del Siele, lo sviluppo conseguente all'espansione urbana del Capoluogo. Forti modifiche rispetto alla struttura ottocentesca si registrano anche nella parte più interna del territorio comunale dove, in conseguenza della crisi dell'attività agricola e delle iniziative intraprese con la riforma agraria degli anni cinquanta del secolo scorso, si registra una sostanziale perdita dei tracciati storicizzati, dei quali si conserva nella sua forma originaria soltanto la via Carraia (oggi S.V. della Carraia), che attraversa in senso longitudinale la parte centrale del territorio comunale.

La viabilità principale interna al territorio comunale è rappresentata dalla S.P. 18, che collega la S.R. Cassia con Casa del Corto e con il Capoluogo, diramandosi poi a nord verso Abbadia San Salvatore e a Ovest verso Santa Fiora, attraversando i centri minori di Tre Case e Saragiolo. Costituiscono una trama secondaria la S.P. 81, che da Piancastagnaio raggiunge il centro di Quaranta per proseguire verso la Vetta dell'Amiata, la S.P. 25, che ricollega, da Quaranta a Saragiolo, la S.P. 81 con la S.P. 18 e le due strade di collegamento con la S.P. Pitigliano Santa Fiore, rispettivamente la S.P. n. 66 a ovest, che attraversa la Riserva del Pigelleto e si collega al villaggio minerario del Siele, e la S.P. 20 a est.

La situazione generale appare fortemente condizionata dalla totale dipendenza, per i collegamenti con l'esterno, dalla S.R. 2 Cassia, che ha fortemente evidenziato tutta la sua fragilità in occasione di eventi atmosferici che hanno reso inagibili vari tratti stradali, tra i quali il ponte sul Paglia, unico accesso al territorio comunale da e verso le principali arterie di traffico.



La rete delle infrastrutture per la mobilità

Si rileva, inoltre, una generale fragilità delle infrastrutture viarie in relazione ai rischi territoriali, in ragione delle caratteristiche idrogeologiche del territorio.

Per quanto riguarda la viabilità minore, sono presenti situazioni puntuali di dissesto, abbandono, cattiva manutenzione.

All'interno del territorio comunale è presente un breve tratto della pista ciclabile Abbadia San Salvatore-Piancastagnaio. La pista, realizzata nel 2011 a valle della S.P. 18 del Monte Amiata per una lunghezza di circa m 1.800, di cui m 1.100 su rilevato e circa m 700 in trincea, risulta realizzata solo parzialmente, arrestandosi in corrispondenza della casa cantoniera presente lungo la provinciale. Il tracciato è stato realizzato quasi interamente in aderenza alla strada provinciale, dalla quale si discosta nel tratto in corrispondenza del torrente Indovina, sul quale è stato realizzato un ponticello in legno/acciaio. Il tracciato è stato ricompreso all'interno della Rete provinciale della mobilità dolce, quale elemento del sistema di percorsi d'area vasta in progetto per l'implementazione della mobilità ciclabile della Provincia di Siena.

La fragilità evidenziata per l'intero sistema trova conferma anche nel caso del tracciato ciclabile, oggetto nel breve periodo di fenomeni di dissesto dovuti a cedimenti del terreno.

Per quanto riguarda la rete dei parcheggi, nel Capoluogo si rileva una superficie ad essi destinata pari a circa mq 13.700, comprendendo nel calcolo le aree appositamente strutturate e le aree comunque delimitate da apposita segnaletica orizzontale, dei quali circa mq 2.000 a servizio del Centro storico. Eccettuate un'ampia area localizzata nella zona centrale, per una superficie pari a circa mq 3.000 e un'altra a servizio dell'area sportiva, di superficie pari a circa mq 800, le restanti aree sono costituite da parcheggi ricavati lungo la pubblica viabilità o derivanti da urbanizzazioni realizzate contestualmente a interventi di di nuova costruzione. La quantità di aree a parcheggio per residente risulta di poco superiore a mq 4, più che sufficiente e funzionale a soddisfare le esigenze nei tessuti urbani di formazione recente. Diversamente, all'interno dei tessuti urbani storicizzati si registrano delle carenze sia lungo viale Gramsci, nei momenti di maggiore pressione in conseguenza della compresenza di attività commerciali e di servizio, sia per quanto riguarda il Centro storico, anche in relazione alle prospettive di una sua valorizzazione.

Nei centri minori, sono presenti aree specificatamente destinate alla sosta esclusivamente a Saragiolo, localizzate in corrispondenza delle espansioni recenti nella parte orientale dell'abitato, per una superficie complessiva pari a mq 1.400, equivalenti a circa mq 3,8 per residente. A Saragiolo, così come negli altri centri minori, non si registrano problematiche relative alla sosta.

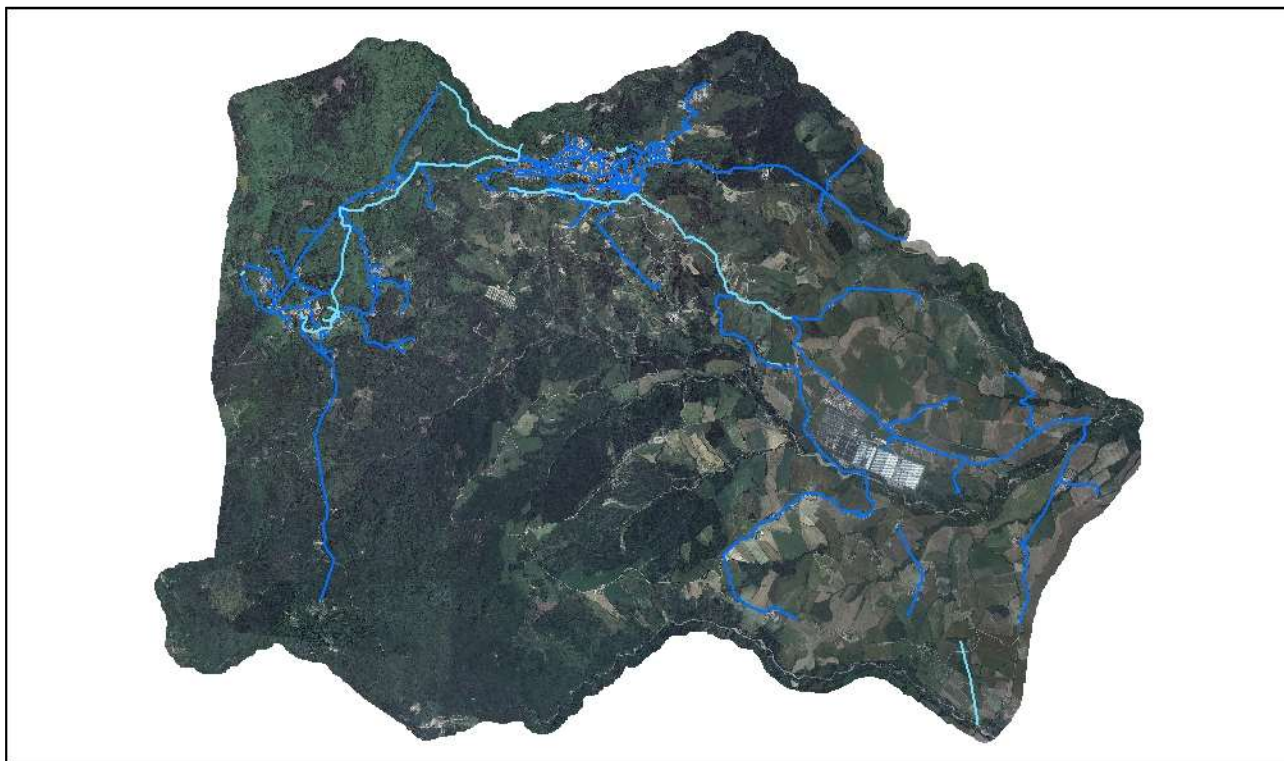
Rete idrica

La reti a servizio del territorio del Comune di Piancastagnaio, gestite da Acquedotto del Fiora SpA, non presentano problematiche in relazione alle disponibilità idriche, fatta eccezione per alcune aree in cui le dimensioni delle reti e le capacità volumetriche dei serbatoi non risultano adeguate a garantire l'eventuale incremento della domanda derivante da nuove espansioni.

La rete adduzione si sviluppa per circa 14 km lungo la direttrice viaria principale, collegando il Capoluogo con i centri minori. La rete di distribuzione si presenta ben sviluppata, raggiungendo in moltri casi l'edificato sparso. In particolare, la gran parte degli insediamenti rurali localizzati nel Sistema della Valle del Paglia risultano serviti dalla rete acquedottistica.

Per quanto riguarda il comparto depurativo, il Capoluogo è servito da un impianto di depurazione sito in loc. Formelle, di potenzialità massima di progetto pari a 5.000 ab.eq. e che, ad oggi, tratta un carico medio influente pari a circa 2.800 ab.eq., con una capacità di trattamento residua stimabile quindi in circa 2.200 ab.eq.

I centri urbani minori di Saragiolo, Casa del Corto, Tre Case, Quaranta e gli insediamenti rurali di Buca di Rocco, Pietralunga, Casetta, Capannacce, Zeppolino, Pontelungo - Castellaccio sono dotate di pubblica fognatura e di trattamenti appropriati ai sensi dell'art.19bis del DPGR 46/R/2008.



Rete idrica. Rete di adduzione (celeste) e di distribuzione (azzurro).

Attrezzature e servizi di interesse collettivo

Nel Capoluogo si rileva una buona dotazione di attrezzature e spazi pubblici, che conferiscono all'area centrale del paese un carattere urbano riscontrabile generalmente in centri di dimensione maggiore. La dotazione di spazi di verde pubblico ammonta a circa mq 26.000, la maggior parte dei quali concentrati in due ampie aree attrezzate, una localizzata in zona centrale, in prossimità dell'area sportiva, e l'altra fra il Viale Gramsci e il Centro storico, della dimensione rispettivamente di mq 12.300 e mq 7.200. A queste si aggiunge un'altra area verde di uso pubblico, facente parte delle pertinenze del Santuario della Madonna di San Pietro, dell'estensione pari a mq 6.600.

Le aree specificatamente destinate ad attrezzature di interesse collettivo presenti nel Capoluogo sono riportate nello schema seguente:

	Area mq	Superficie coperta mq
Attrezzature sportive	24.500	3.500
Attrezzature amministrative		
Palazzo comunale	1.500	280
Sede comunità montana	1.000	300
Attrezzature scolastiche		
Scuola materna e elementare	6.000	1.600
Scuola media	5.500	1.300
Attrezzature per la difesa e la protezione civile		
Sede vigili del fuoco	2.000	650
Attrezzature religiose		
Santuario della Madonna di S. Pietro	3.500	1.100*
Chiesa di San Francesco	2.000	375
Centro storico	1.800	1.200
Comunità religiosa 'La Colta'	12.000	700
Altro		
Ufficio postale	350	150
Magazzini comunali	1.500	300
Piazzola ecologica	6.000	-
Cimitero	15.000	-

*L'edificio parrocchiale e un fabbricato precedentemente adibito a struttura scolastica sono attualmente inutilizzati.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, nel capoluogo si registrano i seguenti valori relativi alle dotazioni disponibili per residente:

- Aree per l'istruzione: mq 3,5;
- Aree per attrezzature di interesse comune: mq 4;
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: mq 15.

Nel centro urbano di Saragiolo le aree specificatamente destinate ad attrezzature di interesse collettivo sono concentrate prevalentemente nella parte orientale dell'abitato. Disposte intorno a un'ampia area di sosta, sono presenti un campo sportivo dotato di spogliatoi, una struttura polifunzionale e uno spazio di verde attrezzato con giochi per bambini. Più a monte è localizzata la Chiesa parrocchiale, mentre nella parte più interna dell'abitato è presente il fabbricato precedentemente adibito a scuola elementare, attualmente inutilizzato. I dati dimensionali di tali attrezzature sono riportati nello schema seguente:

	Area mq	Superficie coperta mq	mq/residente
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	7.500	120	20
Aree per attrezzature di interesse comune			
Struttura polifunzionale	2.500	400	12
Attrezzature religiose	2.000	600	
Aree per l'istruzione	1.500	500*	4*

*Il fabbricato precedentemente adibito a struttura scolastica è attualmente inutilizzato.

Nel centro urbano di Tre Case, nella parte alta del nucleo principale dell'abitato, sono localizzate la Chiesa parrocchiale e un'area verde attrezzata di superficie pari a mq 1.200 circa.

Nel centro abitato di Casa del Corto sono presenti attrezzature religiose, che comprendono la Chiesa e gli edifici parrocchiali, localizzate all'interno di un'area di mq 4.000, per una superficie coperta pari a circa mq 600. Sono presenti, inoltre, altri fabbricati destinati a pubblici esercizi e altre attività di servizio, solo parzialmente utilizzati, per una volumetria complessiva pari a circa mc 1.800 e una superficie coperta di poco superiore a mq 500, e uno piccolo spazio pubblico, in parte pavimentato e in parte sistemato a prato con alberature di piantumazione recente, per una superficie di mq 600 circa.

2.4.6. Sintesi dei dati dimensionali relativi al patrimonio edilizio

La tabella seguente riporta in maniera schematica i principali dati dimensionali relativi al patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale e alla disponibilità di aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport.

I dati sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente residenziale relativi ai centri urbani comprendono anche i fabbricati, o porzioni degli stessi, destinati ad altre funzioni, fatta eccezione per i fabbricati localizzati in aree specificatamente destinate a funzioni produttive/artigianali, commerciali o di interesse collettivo. In particolare, nel Capoluogo, rispetto al totale riportato in tabella, una quota stimata in circa mc 27.500 risulta destinata ad attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio, dei quali oltre mc 20.000 risultano a servizio di piccole strutture di vendita, localizzate al piano terra dei fabbricati. Sono state ricompresi nel calcolo, inoltre, due fabbricati a destinazione turistico-ricettiva presenti nel Capoluogo, per un volume stimato in circa mc 6.800. Per quanto riguarda i centri minori, sono presenti esercizi di vicinato a Tre Case e Saragiolo, per una volumetria stimata in mc 2.000 circa.

I dati sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente residenziale relativi al territorio rurale sono riferiti genericamente ai fabbricati a destinazione abitativa, comprendendo quindi la residenza rurale. I dati relativi al Sistema territoriale del Cono dell'Amiata ricomprendono anche la struttura ricettiva presente nelle vicinanze del centro abitato di Quaranta, per un volume stimato di poco superiore ai mc 5.000.

I dati sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale e commerciale sono riferiti ai fabbricati localizzati in aree classificate quali 'Zone D' (e relative subarticolazioni) dal PRG vigente.

	Patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente residenziale		Patrimonio edilizio a destinazione produttiva/artigianale e commerciale		Aree per attrezzature di interesse collettivo	Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport
CENTRI URBANI	Sup. cop. m ²	Vol. m ³	Sup. cop. m ²	Vol. m ³	Area m ²	Area m ²
Capoluogo ¹	81.600	644.500	20.700	128.500	23.600	50.000
Quaranta	2.900	17.000	-	-	-	-
Tre Case	5.000	32.500	-	-	-	1.200
Saragiolo	24.100	152.700	3.000	16.700	6.000	7.500
Casa del Corto	1.000	6.200	24.600	128.300	2.700	600
TOTALE	114.600	852.900	48.300	273.500	32.300	59.300
TERRITORIO RURALE	Sup. cop. m²	Vol. m³	Sup. cop. m²	Vol. m³	Area m²	Area m²
Sistema territoriale del Cono dell'Amiata	33.800	178.000	6.000	32.000	-	-
Sistema territoriale della Valle del Paglia	9.000	52.000	1.600	12.000	-	-
TOTALE	42.800	230.000	7.600	44.000	-	-
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	157.400	1.082.900	55.900	317.500	32.300	59.300

¹I valori riportati non comprendono i fabbricati del Centro storico e gli altri edifici di valore storico presenti nel Capoluogo.

2.5. Sistema della produzione

2.5.1. La struttura produttiva. Dinamiche evolutive e componenti

Il territorio del Comune di Piancastagnaio e la sua comunità restituiscono un'immagine che rispecchia il pieno coinvolgimento nelle vicende storiche, sociali ed economiche che hanno caratterizzato da sempre le comunità della montagna amiatina, contraddistinte in epoca recente dalla presenza monotematica dell'industria mineraria col suo indotto.

La chiusura progressiva e definitiva dell'unica attività produttiva presente sul territorio, avvenuta nel 1976 (1982 per le miniere del Siele), vide l'avvio di una serie di interventi da parte delle istituzioni locali, attraverso l'impiego di finanziamenti statali, finalizzati a contrastare la crisi attraverso l'incremento occupazionale, soprattutto giovanile e femminile, utilizzando le risorse inespresse del territorio.

Nonostante il fallimento dell'ipotesi di sostituire l'industria mineraria con quella manifatturiera attraverso la riconversione degli impianti, all'interno del territorio comunale furono comunque individuati progetti riferiti a categorie d'intervento diversificate che hanno consentito di superare la precedente situazione di mono-specializzazione, con effetti sicuramente positivi. Tema cardine dell'operazione di sviluppo fu la costituzione, in località Casa del Corto, dell'azienda serricola *Amiata Spa*, poi *Floramiata*; la nuova attività vivaistica, rivolta alla produzione di piante ornamentali, prendeva spunto dal vantaggio competitivo derivante dallo sfruttamento di fluidi endogeni, ovvero dall'utilizzo, a costo zero, dell'energia di risulta delle centrali geotermiche presenti nel territorio comunale, che avrebbe consentito l'abbattimento dei costi di produzione di circa il 75% rispetto all'utilizzo di risorse petrolifere.

Per la produzione agroalimentare e la forestazione furono individuate aree da adibire alla produzione cerealicolo-zootecnica e ad indirizzo forestale e castanicolo.

Per la produzione industriale, perseguendo l'obiettivo di considerare prioritariamente le strutture già esistenti, si pose l'attenzione su un insieme di piccole unità locali specializzate nella lavorazione della pelle e del legno. Per il settore della pelletteria, in particolare, l'operazione ha avuto effetti significativi, determinando la nascita di un comparto specializzato nelle produzioni di qualità per conto terzi capace di dimostrarsi competitivo e vitale anche nell'attuale situazione di crisi economica. Differente la situazione relativa all'attività florovivaistica, che dopo un periodo di crisi progressiva ha visto dichiarare il suo fallimento nel settembre 2015.

A questa evoluzione strutturale del comparto produttivo si è affiancato lo sviluppo delle attività di sfruttamento delle risorse geotermiche, che rappresenta un aspetto fortemente rilevante nel territorio di Piancastagnaio, sia in termini di impatto paesistico e ambientale che di potenziali ricadute economiche positive sul territorio.

Il processo evolutivo sinteticamente descritto trova una corrispondenza nella 'materializzazione' e dislocazione sul territorio del sistema produttivo; la presenza di insediamenti produttivi agricoli di dimensioni atipiche rispetto al resto del circondario (le strutture destinate all'attività florovivaistica e gli allevamenti intensivi), di consistenti insediamenti a destinazione produttiva-artigianale (Casa del Corto e La Rota), delle infrastrutture e impianti a servizio dell'attività geotermica, costituiscono un elemento fortemente caratterizzante dell'intero territorio.

Alla luce di queste considerazioni, 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.

Il Piano Strutturale individua e articola le componenti del sistema della produzione nel modo seguente:

- Insediamenti produttivi;
- Sistema della geotermia;
- Aree produttive agricole.

2.5.2. Insediamenti produttivi

Ambiti produttivi di interesse provinciale

Il Piano strutturale recepisce la classificazione effettuata dal PTCP, che ha individuato l'insediamento produttivo di Casa del Corto fra gli ambiti produttivi di interesse provinciale.

La situazione attuale del Comparto, derivante dall'attuazione di un PIP realizzato solo parzialmente, si presenta eterogenea, in quanto le zone classificate come D1 dal PRG presentano differenti stati di attuazione. Tale eterogeneità è rilevabile anche in relazione alle attività insediate, ove si riscontra la compresenza di attività strategiche di livello sovracomunale, legate al settore della pelletteria, di attività di servizio di livello locale, di attività marginali con presenza di manufatti non utilizzati.

L'ambito risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo ordinato e sostanzialmente compatto.

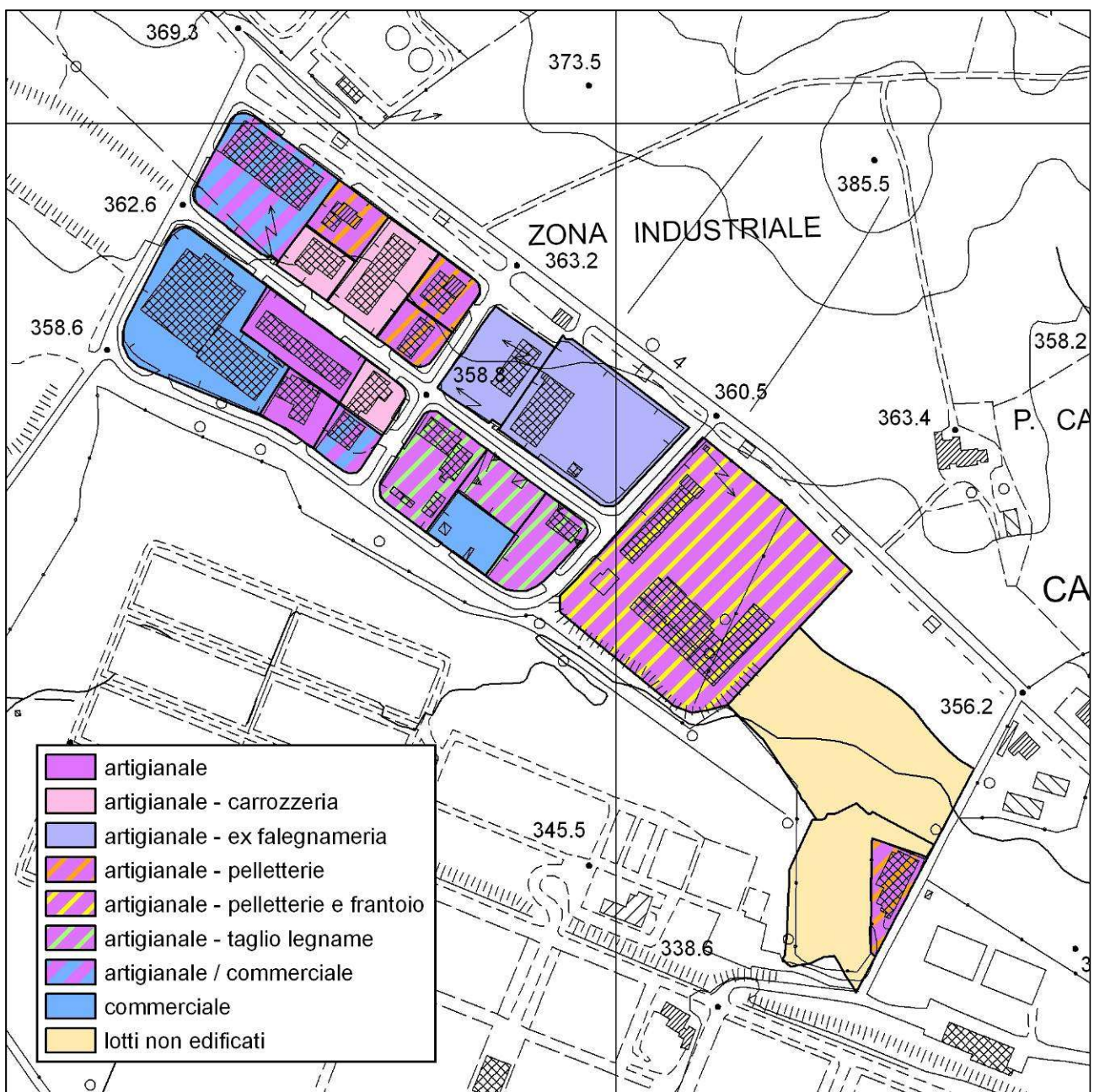
Nella pagina seguente si riporta una sintesi schematica dei dati dimensionali relativi alle singole zone.



Ambiti produttivi di interesse provinciale. Casa del Corto. Le zone classificate D1 dal PRG. Ortofoto 2010, scala 1:5.000.

Zona	Superficie mq	Volume esistente mc	Superficie coperta mq	Rapporto di copertura
1	19118	31000	5650	30%
2	20347	48000	8520	40%
3	14932	7300	2154	14%
4	12133	5700	1944	16%
5	22673	33000	5407	24%
6	16400	0	0	0
7	10468	3327	925	9%
TOT	115.531	128.327	24.600	21%

Tra le attività insediate, circa il 75% è costituito da attività artigianali, mentre il rimanente 25% comprende attività commerciali e depositi. Sono inoltre presenti attività di servizio legate alla logistica.



Ambiti produttivi di interesse provinciale. Casa del Corto. Attività insediate, scala 1:5.000.

L'attività prevalente risulta essere quella relativa al settore della pelletteria, che occupa circa il 34% delle volumetrie esistenti, mentre attività legate alla falegnameria e al taglio del legno e attività di carrozzeria, che sono presenti in misura pressochè equivalente, occupano complessivamente circa il 20% del costruito.

Ambiti produttivi di interesse sovracomunale

Tra gli ambiti produttivi di interesse sovracomunale, il Piano Strutturale individua gli insediamenti di 'San Martino' e de 'La Rota', localizzati in aree pressochè contigue al centro abitato di Piancastagnaio, coerentemente con la classificazione effettuata dal PTCP.

L'insediamento de La Rota, localizzato all'estremità nordorientale dell'abitato di Piancastagnaio, deriva da un intervento PIP non interamente completato.

L'ambito, che occupa una superficie pari a mq 55.000 circa, risulta interamente urbanizzato e presenta un disegno insediativo a pettine disposto a gradoni in relazione al pendio. All'interno del comparto sono presenti alcuni lotti ancora da assegnare, di proprietà pubblica, per una superficie fondiaria pari a circa mq 8.000, che costituiscono il 25% circa del totale. Tra questi, si rileva che il PIP prevedeva la realizzazione, nella parte centrale dell'area di intervento, di volumi da destinare a servizi collettivi che non sono stati poi realizzati.

Lungo i margini dell'area PIP sono presenti aree sistemate a parcheggio e spazi adibiti a deposito a cielo aperto di materiali per l'edilizia.

Lo stato di manutenzione dei manufatti edilizi si presenta relativamente buono, mentre si rileva una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti in termini di integrazione con il contesto paesistico e ambientale. I dati dimensionali relativi all'insediamento sono i seguenti:

Superficie territoriale St	mq 54.700
Superficie fondiaria Sf	mq 32.700
Superficie coperta Sc	mq 8.150
Volume realizzato	mc 48.650
Superficie fondiaria residua	mq 8.000



Ambiti produttivi di interesse sovracomunale. La Rota. Ortofoto 2010, scala 1:5.000



Ambiti produttivi di interesse sovracomunale. La Rota. Stato di attuazione del PIP. Gli edifici realizzati sono indicati con retino quadrettato rosso. Nella parte centrale, la parte destinata a servizi collettivi e non realizzata.

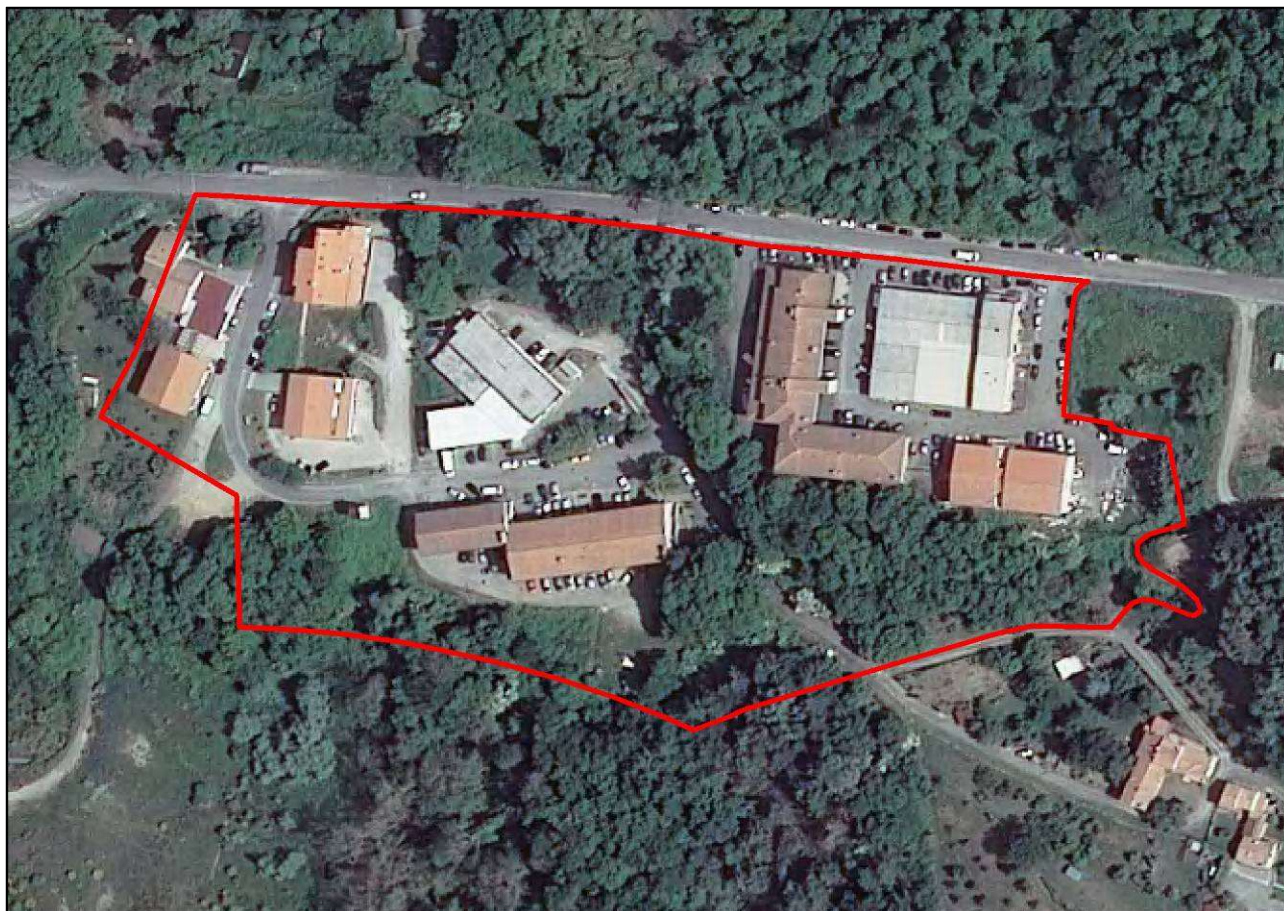
Attualmente risultano circa 48.500 metri cubi di volume realizzato, ai quali corrispondono oltre 8.000 metri quadrati di superficie coperta, dei quali il 90% risulta occupato da attività artigianali, mentre il rimanente 10% da attività commerciali.

Il distretto si qualifica per la presenza di attività legate al comparto della pelletteria con produzioni di elevata qualità e altamente competitive.

Nell'area è prevista la progettazione e realizzazione di una rete di teleriscaldamento in relazione agli interventi previsti dal Piano di riassetto dell'area geotermica.

Nella pagina seguente si riporta in forma tabellare uno schema di dettaglio dello stato di fatto dei singoli lotti definiti dal PIT.

LOTTI	STATO DI FATTO	DEST. D'USO	VOL Mc	LOTTI	STATO DI FATTO	DEST. D'USO	VOL Mc
1A	DA ASSEGNARE	SERVIZI TECNOLOGICI	0	5C	REALIZZATO	ARTIGIANALE	400
1B	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1672	5D	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0
1C	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0	5E	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	
1D	REALIZZATO	ARTIGIANALE	800	5F	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0
1E-1F	REALIZZATO	ARTIGIANALE	784	5G-5H	REALIZZATO	COMMERCIALE	1000
1G	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0	5I-5L	REALIZZATO	ARTIGIANALE	450
1H	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0	5M	REALIZZATO	ARTIGIANALE	400
1L-1I	REALIZZATO	ARTIGIANALE	815	6A-6B-6C	REALIZZATO	COMMERCIALE	3456
1O-1M-1N	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1326	6D	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1250
2A/P	REALIZZATO	ARTIGIANALE	945	7A	REALIZZATO	ARTIGIANALE	6638,4
2A/P	REALIZZATO	ARTIGIANALE	900	7B-7C-7D	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1530
2B	DA ASSEGNARE	SERVIZI TECNOLOGICI	0	7E	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1126
3	REALIZZATO	ARTIGIANALE	11908	7F	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1515
4A	REALIZZATO	ARTIGIANALE	3685	7G	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1875
4B	REALIZZATO	ARTIGIANALE	2435	7H	CONC. NON RILASCIATA	ARTIGIANALE	0
5A	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	0	7I	REALIZZATO	ARTIGIANALE	2394
5B	REALIZZATO	ARTIGIANALE	1350	7K	DA ASSEGNARE	ARTIGIANALE	



Ambiti produttivi di interesse sovracomunale. San Martino. Ortofoto 2010, scala 1:2.000

L'insediamento di San Martino, localizzato lungo la via del Castelluzzo a sud dell'abitato di Piancastagnaio, presenta un disegno insediativo eterogeneo, dove è possibile distinguere due parti distinte.

La prima, realizzata alla quota della strada pubblica, occupa il settore est dell'insediamento e presenta un disegno sostanzialmente compatto, indifferente al contesto, che si caratterizza per la totale impermeabilizzazione degli spazi scoperti, privi di aree verdi.

La seconda, che presenta un disegno più articolato e organico, con presenza di aree verdi e di alberature, è realizzata a una quota inferiore e appare maggiormente integrata e in uno stato generale di manutenzione migliore rispetto alla prima.

L'insediamento, che si estende per una superficie pari a mq 25.000 circa, risulta interamente urbanizzato e sostanzialmente saturo, con un rapporto di copertura comunque relativamente basso, pari a circa il 25%. La consistenza edilizia è stimata in mc 36.000 circa di volume virtuale, per una superficie coperta pari a mq 5.300.

Si registra la presenza di attività legate in prevalenza al comparto della pelletteria e della produzione di elementi per l'edilizia, oltre a attività commerciali e terziarie.

Aree produttive di livello locale

Le aree produttive di livello locale presenti nel territorio comunale comprendono due insediamenti localizzati in area urbana e gli insediamenti produttivi e commerciali isolati presenti nel territorio rurale.

L'insediamento di via I Maggio, ubicato nelle vicinanze dell'ingresso nord al centro abitato di Piancastagnaio, occupa una superficie di mq 20.000 circa e costituisce un isolato di forma pressoché quadrata, delimitata a sud dal viale Vespa, a est dall'ex Convento di S. Bartolomeo e a ovest da un

isolato residenziale che conclude l'insediamento, mentre a nord si affaccia, senza un margine definito, verso l'ampia area boscata che si estende verso valle.

Si rilevano un rapporto di copertura del 37% circa e un indice territoriale medio di poco superiore a 2 mc/mq, per un volume virtuale complessivo stimato in mc 43.800 circa.

Le volumetrie presenti risultano quasi interamente utilizzate a servizio di un'unica attività di produzione e commercializzazione di componenti per arredamento. Sono inoltre presenti attività artigianali di servizio e la sede del Distaccamento provinciale dei Vigili del fuoco.

L'insediamento esistente a Saragiolo, ubicato lungo la S.P. del Monte Amiata, nella parte nord dell'abitato, deriva da un intervento PIP che risulta quasi completamente completato. L'ambito, che si estende per una superficie superiore a mq 16.000, lungo il versante a valle della strada provinciale, presenta una superficie coperta pari a mq 3.000, per un volume virtuale stimato intorno ai mc 16.700. Di questi, quasi il 50% risultano a servizio di un'attività di lavorazione del legno. Oltre a un'altra attività artigianale di produzione di infissi metallici, che occupa circa il 10% delle volumetrie presenti, sono insediate attività commerciali (ferramenta, macelleria) e attività terziarie legate al settore dei servizi tecnologici.

Gli insediamenti produttivi e commerciali isolati presenti nel territorio rurale risultano localizzati principalmente lungo la viabilità che collega il Capoluogo con l'insediamento di Casa del Corto.

A sud del Capoluogo, localizzato a valle del viale Roma, è presente un insediamento commerciale che si estende per una superficie di poco inferiore a mq 6.500, per una superficie coperta pari a mq 1.500 circa e un volume virtuale complessivo stimato in oltre mc 11.000. Di questo, circa il 75% è occupato da strutture di vendita legate alla grande distribuzione, il restante 25% da altre attività commerciali al dettaglio.

Proseguendo verso valle, in prossimità dell'incrocio fra il viale Roma, la via Fonte Natali e la S.P 18 è localizzato un fabbricato destinato a attività di produzione e commercializzazione di prodotti di pelletteria. L'insediamento occupa una superficie di poco inferiore a mq 3.000, per una superficie coperta pari a mq 750 e una volumetria stimata in mc 6.000 circa.



Aree produttive di interesse locale. L'area commerciale localizzata a sud del Capoluogo. Ortofoto 2010, scala 1:2.000.

Nelle immediate vicinanze, sul lato a valle della strada provinciale, è presente un'area adibita a deposito di auto a cielo aperto, caratterizzato da scarsa manutenzione e dalla presenza di baracche fatiscenti e realizzate con materiali incongrui.

A una distanza di circa 600 metri verso valle, in loc. Poggio grande, è presente un altro insediamento artigianale isolato, di superficie pari a circa mq 10.000, oggetto di recenti interventi che hanno determinato un raddoppio delle volumetrie esistenti, stimate intorno ai mc 15.000 per una superficie coperta complessiva pari a circa mq 2.000.

Procedendo ulteriormente lungo la S.P. 18 si incontrano altri tre fabbricati isolati, adibiti principalmente a deposito materiali, per una per una superficie coperta pari a mq 2.000 e una volumetria complessiva stimata in mc 9.000 circa.

Oltre agli insediamenti fin qui sinteticamente descritti, localizzati lungo la S.P. 18, nel territorio sono presenti altri due insediamenti a destinazione artigianale/commerciale: il primo risulta localizzato lungo la S.P. 20, in contiguità con il centro ippico. Si tratta di un'attività di trasporti che occupa un'area di circa mq 13.500 dove sono presenti un ampio fabbricato adibito al deposito degli automezzi e altri fabbricati di servizio all'attività in atto, per una superficie coperta pari a mq 1.600 e una volumetria complessiva stimata in oltre mc 12.000.

Infine, si rileva la presenza di un capannone adibito a deposito localizzato lungo la S.P. 66 Abetina, a sud dell'abitato di Saragiolo, per una superficie coperta di mq 200 e un volume di mc 1.000.

Sintesi dei dati dimensionali relativi agli insediamenti produttivi

La tabella seguente riporta in maniera schematica i principali dati dimensionali relativi al complesso degli insediamenti a destinazione produttiva/artigianale e commerciale trattati nel presente paragrafo.

	Area mq	Superficie coperta mq	Volume mc
Ambiti produttivi di interesse provinciale			
Casa del Corto	115.500	24.600	128.300
Ambiti produttivi di interesse sovracomunale			
La Rota	54.700	8.150	48.650
San Martino	25.000	5.300	36.000
Aree produttive di interesse locale			
Via I Maggio	20.000	7.300	43.800
Saragiolo	16.000	3.000	16.700
Area commerciale a sud del Capoluogo	6.500	1.500	11.000
Altri insediamenti in territorio rurale	43.200	6.550	43.000
TOTALE	280.900	56.400	327.400

2.5.3. Sistema della geotermia

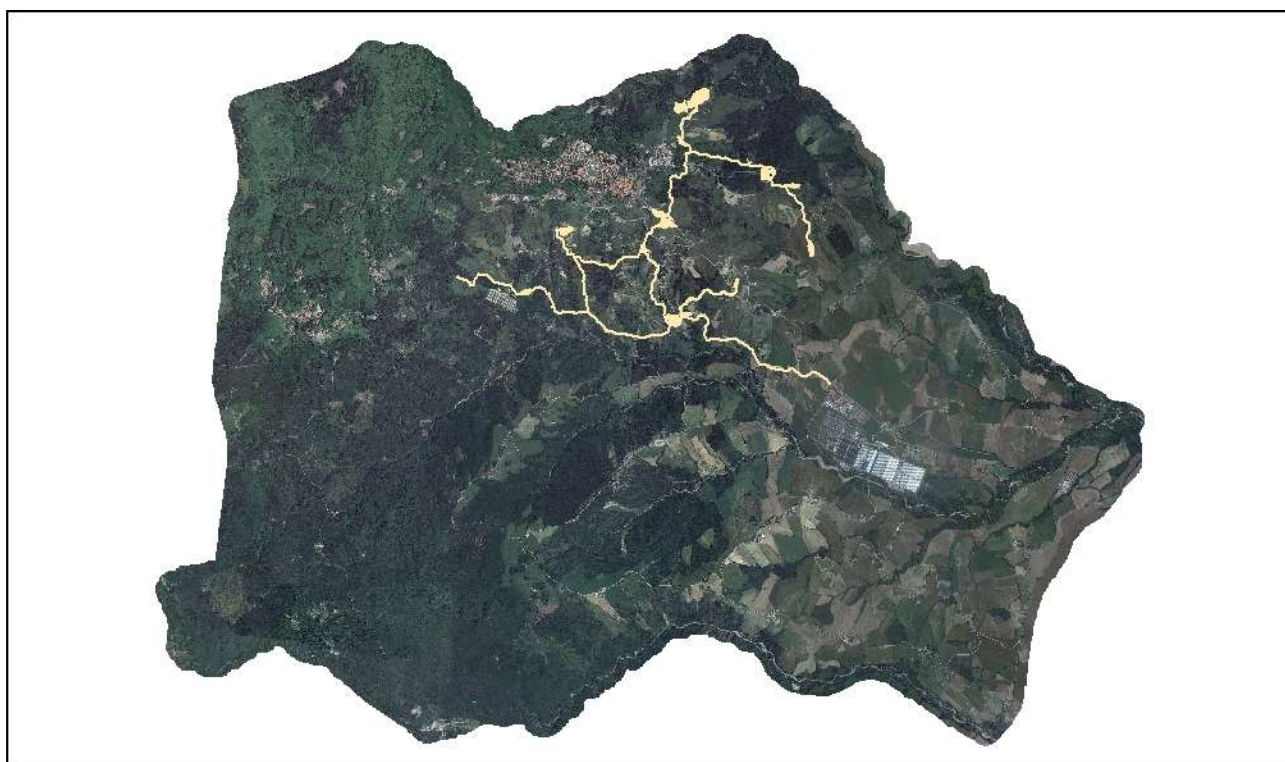
La presenza delle attività geotermiche rappresenta un aspetto fortemente rilevante nel territorio di Piancastagnaio, sia in termini di impatto paesistico e ambientale che di potenziali ricadute economiche positive sul territorio.

La consistenza attuale delle infrastrutture e impianti presenti nel territorio deriva dall'attuazione, avviata nel 2012 e tuttora in corso, del Piano di riassetto, che ha comportato la dismissione della centrale geotermica PC2, con lo smontaggio del camino e la riconversione del vecchio fabbricato macchine ad uso uffici per il personale di Enel Green Power, il riefficientamento delle centrali di PC3, PC4 e PC5, con l'installazione degli impianti AMIS (abbattimento del Mercurio e dell'Idrogeno Solforato), la costruzione e l'entrata in funzione dal settembre 2012 del nuovo termodotto presso PC3 per la fornitura di calore all'insediamento di Casa del Corto, la perforazione del primo piezometro (P6), parte qualificante del piano dell'attività di monitoraggio prevista in progetto.

La Regione Toscana, dal 1996, ha affidato ad ARPAT lo svolgimento delle attività ritenute significative per valutare la sostenibilità e la compatibilità ambientale della coltivazione dei fluidi geotermici. Le attività di ARPAT sono incentrate sul controllo delle emissioni delle centrali geotermoelettriche, sul monitoraggio della qualità dell'aria e delle acque sotterranee del monte Amiata. ARPAT svolge anche un'attività di verifica dei dati prodotti dalla rete di monitoraggio del soggetto gestore, ENEL GP.

L'attuazione del citato Piano di riassetto ha determinato un oggettivo miglioramento, in termini di compatibilità, rispetto alle ricadute sull'ambiente risultanti dall'attività geotermica.

Anche relativamente all'integrazione con il contesto paesistico e all'impatto visivo, certamente rilevante, si registrano miglioramenti, rispetto al recente passato, derivanti dalla complessiva riduzione delle dimensioni degli impianti e dei piazzali di servizio, dall'attuazione di interventi di bonifica ambientale riguardanti la demolizione di vapordotti non più in esercizio e siti dismessi da attività pregressa, dall'attuazione di misure specifiche di mitigazione dell'impatto visivo. In particolare, la dismissione della centrale PC2 e l'utilizzo del sistema AMIS negli altri impianti ha permesso di ridurre in modo significativo, oltre al rilascio in atmosfera di sostanze inquinanti, l'inquinamento olfattivo e visivo.



Sistema della geotermia. Localizzazione delle infrastrutture.

2.5.4. Aree produttive agricole

La situazione generale riscontrabile nel territorio presenta due stati di fatto molto differenti in relazione ai Sistemi territoriali individuati dal Piano Strutturale. Se, infatti, nel Sistema della Valle del Paglia si rileva una situazione relativamente buona, con un utilizzo pressochè integrale della SAT disponibile, costituita quasi interamente da seminativi, il Sistema del Cono dell'Amiata denota invece una situazione di generale marginalizzazione con diffusi fenomeni di abbandono. Il Piano Strutturale ha stimato la presenza di circa 150 ha di prati pascoli sostanzialmente inutilizzati e in fase di ricolonizzazione arbustiva ed arborea e di circa 43 ha di altri ex coltivi in stato di abbandono, localizzati principalmente in un'ampia area a sud del Capoluogo, caratterizzata da un'accentuata frammentazione.

I dati ISTAT del censimento 2010 registrano, per il Comune di Piancastagnaio, una superficie agricola totale (SAT) pari a 3.300 ha, (circa il 47% del territorio comunale), dei quali risulta utilizzato quasi il 70%, con una SAU di oltre 2.250 ha. I dati (in ha) sull'utilizzazione dei terreni agricoli rilevata sono riportati nella tabella seguente:

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)					ARBORICOLTURA DA LEGNO ANNESSA AD AZIENDE AGRICOLE	BOSCHI ANNESSI AD AZIENDE AGRICOLE	SUPERFICIE AGRICOLA NON UTILIZZATA E ALTRA SUPERFICIE
SEMINATIVI	VITE	COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE, ESCLUSO VITE	ORTI FAMILIARI	PRATI PERMANENTI E PASCOLI			
1576,6	12,28	123,12	2,78	542,86	5,94	813,21	223,81

Le aziende agricole presenti al 2010 risultano essere 122, delle quali circa la metà con dimensioni inferiori ai 10 ha. Di seguito si riportano i dati relativi alla ripartizione delle aziende rilevate in funzione della quantità di SAT utilizzata:

SAT PER UNITÀ AGRICOLA	N. AZIENDE	%	%
inferiore a 1 ha	15	12,3	51,7
da 1 a 2 ha	14	11,6	
da 2 a 3 ha	7	5,7	
da 3 a 5 ha	7	5,7	
da 5 a 10 ha	20	16,4	30,3
da 10 a 20 ha	16	13,1	
da 20 a 30 ha	8	6,5	
da 30 a 50 ha	13	10,7	18
da 50 a 100 ha	15	12,3	
oltre 100 ha	7	5,7	
TOT	122	100	100

Per ciò che riguarda il settore zootecnico, il confronto tra i dati ISTAT dei censimenti 2000 e 2010 consente di registrare una leggera flessione per i bovini, contrapposta agli incrementi riscontrabili in relazione a suini e ovini. Il dato negativo relativo agli avicoli è determinato dalla cessazione dell'allevamento intensivo di tacchini nelle strutture presenti in località Case di Paolo, a sud-ovest del Capoluogo.

I dati sono sintetizzati nella tabella seguente.

	totale bovini	totale suini	totale ovini e caprini	totale avicoli
ISTAT 2000	941	38	2878	21.813
ISTAT 2010	783	300	7119	250

2.6. Paesaggio

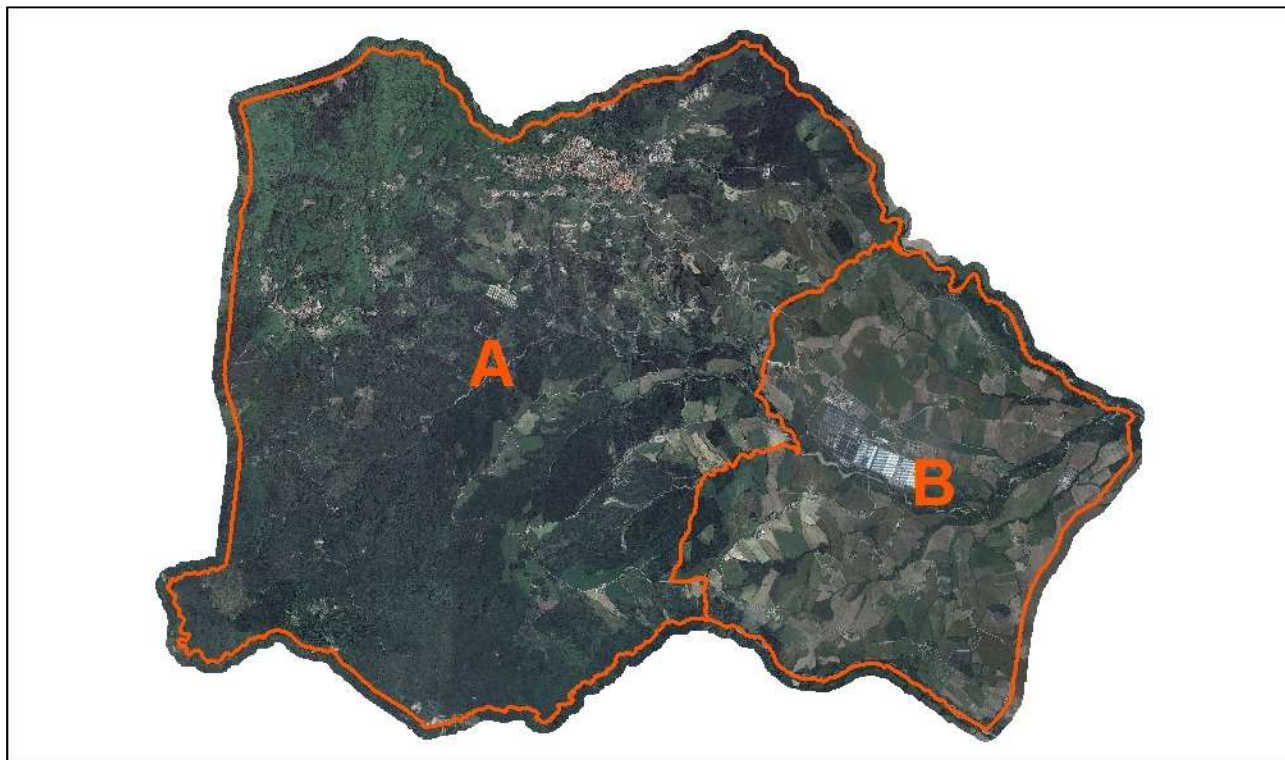
2.6.1. Elementi costitutivi del paesaggio. Dinamiche evolutive

Il Piano Strutturale, per la lettura e l'articolazione degli elementi costitutivi del paesaggio, prende a riferimento le Unità di paesaggio (UdP) individuate dal PTCP. Il territorio di Piancastagnaio risulta interessato da due di tali unità: l'Unità di Paesaggio 16, *Monte Amiata*, che ricomprende la parte occidentale del territorio comunale, e l'Unità di Paesaggio 14, *Val d'Orcia*, che interessa la parte orientale. In corrispondenza di tale suddivisione, il Piano Strutturale individua i Sistemi territoriali del Cono dell'Amiata e della Valle del Paglia quali ambiti di riferimento principali di lettura e interpretazione del territorio. Tale suddivisione identifica due porzioni di territorio distinte e chiaramente riconoscibili, una dai caratteri tipicamente montani, con forte predominanza del bosco, e una collinare costituita principalmente da seminativi a tessitura agraria media.

Il Sistema territoriale del Cono dell'Amiata è caratterizzato dalla consistente presenza di aree boscate che determinano un paesaggio dominante nel territorio, costituito in gran parte da ecosistemi forestali continui, maturi e di elevata caratterizzazione ecologica.

L'alto valore naturalistico e ambientale del patrimonio forestale è attestato dalla istituzione del SIR 99, Foreste del Siele e Pigiletto di Piancastagnaio, che occupa l'intero settore sud-occidentale del territorio comunale, estendendosi in parte anche nei Comuni limitrofi, e rappresenta circa un quarto dell'intero patrimonio forestale comunale. Il Sito è ricompreso negli elenchi dei siti di interesse comunitario (pSIC) e comprende, al suo interno, la Riserva Naturale provinciale del Pigiletto.

L'ecosistema forestale risulta costituito da boschi misti di latifoglie, con prevalenza del cerro e del castagno, presente principalmente nella zona settentrionale. Circa il 16% della superficie forestale è costituita da boschi di conifere, sia di origine naturale che derivanti da interventi di rimboschimento, con predominanza del pino nero. Uno degli aspetti di maggiore rilievo è la presenza di popolamenti di faggio con abete bianco di origine autoctona all'interno della riserva.



*I Sistemi territoriali individuati dal PS in corrispondenza delle UdP definite dal PTCP:
A – Sistema del Cono dell'Amiata; B – Sistema della Valle del Paglia.*

La continuità della copertura forestale è parzialmente interrotta, a una quota intermedia, dalla presenza del sistema degli insediamenti, che costituisce una porzione del sistema dei centri a corona del cono vulcanico che caratterizza il territorio dall'Amiata.

L'intero territorio presenta dinamiche evolutive sicuramente peculiari e strettamente legate alle vicende legate allo sviluppo e alla successiva decadenza e dismissione dell'industria mineraria con il relativo indotto. Il paesaggio appare fortemente segnato sia dalla presenza dell'attività mineraria, testimoniata dalla costituzione dei 'centri minori' in posizione baricentrica rispetto ai siti estrattivi del Siele e di Abbadia, sia (e forse in maniera più significativa) dalle conseguenze derivate dal suo abbandono.

L'immagine attuale del territorio, fortemente caratterizzata dalla presenza delle strutture e impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica e da diffusi insediamenti a destinazione artigianale, trova infatti la sua origine negli interventi messi in atto al fine di contrastare la crisi conseguente alla chiusura delle miniere, con conseguenze che certamente hanno aggravato il processo di progressiva marginalizzazione e abbandono delle attività agrosilvopastorali, già innescato dalla presenza predominante dell'attività estrattiva.

Tale processo è chiaramente leggibile nella estesa fascia di territorio che si estende a sud del Capoluogo, che presenta una situazione complessa e caratterizzata da forte frammentazione, che interessa sia il margine urbano che il mosaico rurale, con la presenza di espansioni urbane discontinue e sostanzialmente prive di relazioni definite con gli ambiti rurali periurbani, di insediamenti artigianali e commerciali isolati, di ampie aree a pascolo sostanzialmente inutilizzate e in fase di ricolonizzazione arbustiva ed arborea, di tessuti agrari a maglia fitta, costituiti principalmente da oliveti, in buona parte sottoutilizzati o in stato di abbandono, di rimboschimenti di conifere, degli impianti della geotermia. In particolare, riguardo a questi ultimi si rileva la scarsa integrazione e la sostanziale assenza di relazioni definite con gli elementi costitutivi del paesaggio rurale, che determina un senso di estraneità e di degrado, aggravato dalla contemporanea evoluzione di fenomeni di marginalizzazione e abbandono delle attività agropastorali e di espansione frammentata e discontinua degli insediamenti riscontrabile nella parte più interna del territorio comunale. Si registra, tuttavia, un generale miglioramento determinato dalla messa in opera di interventi finalizzati a incrementare i livelli di sostenibilità e compatibilità delle attività di sfruttamento della geotermia nel territorio, con il raggiungimento di risultati significativi in termini di contenimento delle emissioni, con ricadute positive e direttamente percepibili sugli effetti più evidenti, rappresentati dai fumi e dal conseguente cattivo odore, che erano ormai diventati un tratto 'tipico' del territorio di Piancastagnaio. Si rileva, comunque, che le misure messe in atto ai fini della mitigazione dell'impatto visivo degli impianti (riduzione delle dimensioni degli impianti e dei piazzali di servizio, attuazione di interventi di bonifica ambientale, realizzazione di schermature vegetali, ecc.) dimostrano un'efficacia limitata in termini di effettiva integrazione con il contesto paesistico e con le attività agricole in atto. Anche il territorio compreso all'interno del Sistema della Valle del Paglia presenta, anche se in forma differente, la 'concretizzazione' degli interventi conseguenti alla crisi del settore minerario, rappresentati qui dalla costituzione dell'insediamento di Casa del Corto, caratterizzato dalla presenza delle attività produttive e delle strutture legate all'attività florovivaistica. L'insediamento, che costituisce un 'fuori scala' con scarse relazioni con il contesto paesistico, caratterizza fortemente l'immagine complessiva del sistema territoriale.

All'interno del sistema non sono invece presenti gli impianti della geotermia, fatta eccezione per il termodotto funzionale alla realizzazione del sistema di teleriscaldamento a servizio dell'insediamento di Casa del Corto.

Il territorio, pressoché interamente utilizzato a fini produttivi agricoli, presenta i caratteri tipici del paesaggio collinare e di fondovalle riscontrabili all'interno dell'Unità di paesaggio, con una diffusione pressoché uniforme dei seminativi semplici a maglia media. La tessitura agraria, ancora chiaramente riconoscibile e in stato di conservazione relativamente buono, non presenta, nel complesso, segni

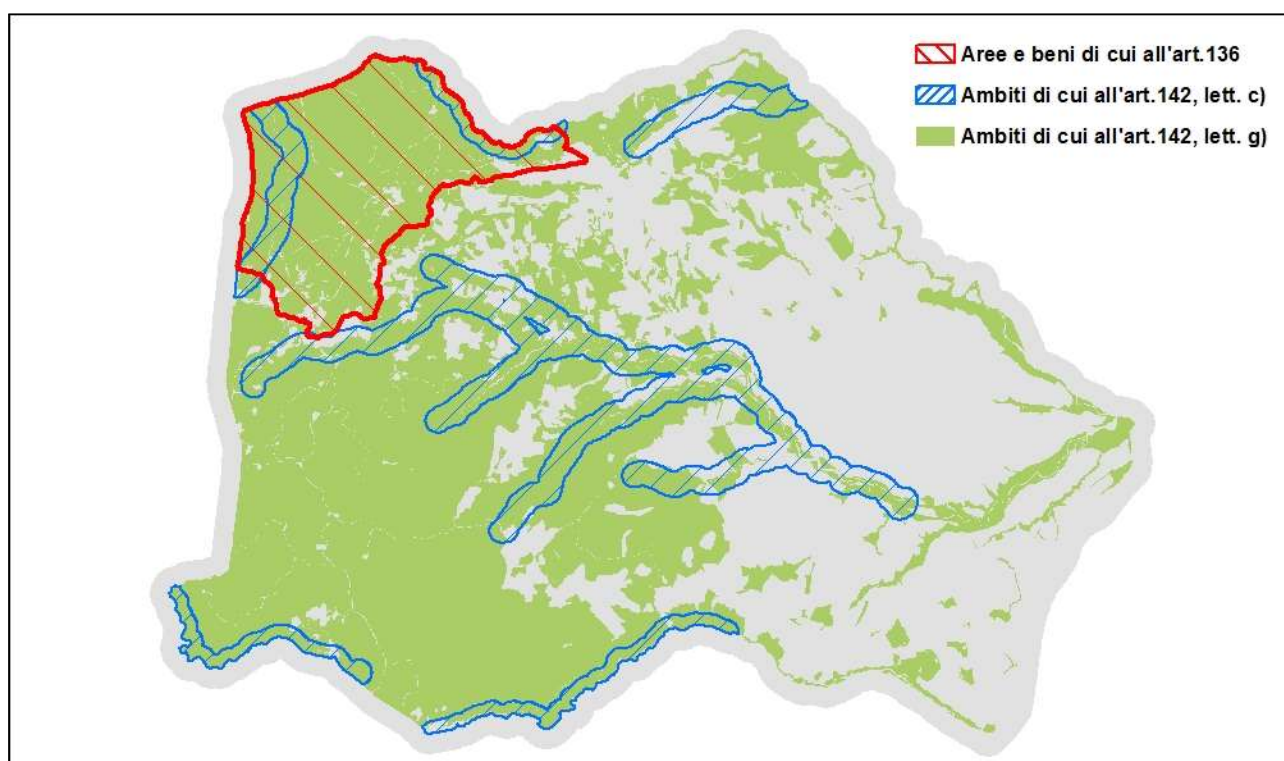
significativi di semplificazione e conserva un sistema di dotazioni ecologiche, rappresentate da siepi, filari alberati, macchie boscate e altre aree non strettamente produttive, in quantità più consistente rispetto a quanto riscontrabile in riferimento all'intera Unità di paesaggio. In particolare, si registra un buon livello di conservazione degli ecosistemi fluviali, con formazioni riparie a buon livello di sviluppo e presenza di specie vegetali e animali di interesse naturalistico.

Il mosaico agrario comprende, inoltre, coltivazioni permanenti di piccole dimensioni (principalmente oliveti, con sporadica presenza di piccoli vigneti o altre colture legnose), generalmente localizzate in contiguità con gli insediamenti sparsi, e ambiti ove si conservano, seppure in progressiva diminuzione, coltivazioni consociate con l'olivo tipiche della zona.

2.6.2. Beni paesaggistici

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

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004: l'ambito paesistico del Torrente Senna e dei suoi affluenti, che attraversa trasversalmente il territorio comunale, gli ambiti del Torrente Solforate e del Torrente Siele, che ne costituiscono il confine sud, gli ambiti del Fosso Indivina e del Fosso di Valle Gelata al confine nord e nordovest;
- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004: le aree boscate sottoposte a vincolo, concentrate principalmente nella parte occidentale, costituiscono quasi il 60% dell'intero territorio comunale;
- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: la porzione nordoccidentale del territorio comunale è ricompresa nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex l.1497/39, *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia*. L'area vincolata, che ricomprende l'apparato vulcanico del Monte Amiata, si estende per una superficie di circa 7 Km² dal confine comunale fino al tracciato della strada provinciale, che ne costituisce il confine a valle, ricomprendendo i centri minori di Quaranta e, con esclusione delle parti localizzate a valle della S.P. 18, Tre Case e Saragiolo.



Beni paesaggistici di cui al D.L. 42/2004 presenti nel territorio comunale.

Gli immobili notificati ex L. 1089/1939 presenti nel territorio comunale di Piancastagnaio sono tutti localizzati nel Capoluogo. All'interno del centro storico sono presenti i seguenti immobili:

- Fortezza medievale, costituita dalla Torre Aldobrandesca (ID 90520200760) e dalla Rocchetta (ID 90520200761);
- Palazzo dei primi del XVII sec. già dei Marchesi Bourbon Dal Monte (ID 90520201323);
- Palazzetto Pretorio (ID 90520201325)
- Casa in via Vincenzo Barbini 4 (ID 90520201703);
- Casa con avanzi del sec. XIV in via del Coro 31 (ID 90520201706);
- Casa con avanzi di architettura del sec. XIV in via della Pergola 58 (ID 90520201705);
- Facciata con caratteri del sec. XV in via del Coro 23-25 (ID 90520201704);
- Facciata del sec. XVI in via Umberto I 1 (ID 9052020170);
- Portale del sec XV in via XX Settembre 40 (ID 90520201708);
- Stemma in pietra del sec XVI nella casa in via Barbini (ID 90520201324);
- Porta con stemma del sec. XVI in via del Coro 26 (ID 90520201702);
- Chiesa di Santa Maria Assunta (ID 90520201862).

All'esterno del centro storico sono presenti due complessi religiosi di valore storico-architettonico e documentale:

- Ex Convento di San Bartolomeo con la chiesa di San Francesco (ID 90520200759), risalenti al XIII secolo;
- Santuario della Madonna di San Pietro (ID 90520200762), rifacimento del secolo XVI di un preesistente edificio romanico.

Fatta eccezione per il Palazzo Bourbon Dal Monte, da tempo inagibile a causa di problemi di dissesto strutturale e oggetto di interventi di restauro tuttora in corso, tutti gli immobili presentano uno stato di conservazione sostanzialmente buono.



Capoluogo. Immobili notificati ex L. 1089/1939: 1 - Ex Convento di San Bartolomeo; 2 - Torre Aldobrandesca; 3 - La Rocchetta; 4 - Madonna di S. Pietro; 5 - Palazzo Bourbon Del Monte; 6 - Stemma in Pietra del Sec XVI; 7 - Palazzetto Pretorio.

3. LO STATUTO DEL PIANO STRUTTURALE

3.1. Principi di governo del territorio

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 la definizione di regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

Lo Statuto del Piano Strutturale definisce obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni che fissano le prestazioni minime da assicurare e le regole d'uso in relazione a ciascuna delle risorse essenziali individuate.

Le relazioni tra le risorse essenziali, le prestazioni minime ad esse associate e le regole d'uso necessarie ad assicurare i livelli di qualità definiti dalle prestazioni stesse costituiscono *invarianti strutturali*, individuate attraverso il riconoscimento dei caratteri, dei valori, delle criticità e degli obiettivi di qualità relativi a ciascuna delle risorse essenziali individuate.

L'individuazione delle invarianti strutturali costituisce il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità delle risorse essenziali. 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.

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

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

3.2. Contenuti e articolazione dello Statuto

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.

Lo Statuto del Piano Strutturale, inoltre, assume l'articolazione operata dal PTCP vigente in relazione ai Sistemi funzionali:

- a) Risorse ambientali;
- b) Insedimenti e infrastrutture;
- c) Sistema della produzione;
- d) Paesaggio.

Lo Statuto del Piano Strutturale individua le risorse essenziali quali componenti degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività e che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale, mettendo in relazione l'articolazione

adottata dal PIT e dal PTCP, secondo le modalità e gli schemi riportati nel par. 1.2 del presente documento.

Coerentemente, la disciplina statutaria del Piano Strutturale è strutturata secondo lo schema seguente:

- a) Risorse ambientali:
 - Acqua
 - Aria
 - Energia
 - Rifiuti
 - Biodiversità
 - Suolo
- b) Insedimenti 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

Per ciascuna delle risorse individuate, il Piano Strutturale definisce obiettivi di qualità e disposizioni specifiche finalizzate ad assicurarne la tutela e la riproducibilità. Inoltre, in sede di VAS, il Piano Strutturale individua le criticità e definisce gli indicatori da tenere in considerazione ai fini delle previste attività di valutazione e di monitoraggio.

La coerenza con gli obiettivi di qualità e il rispetto delle disposizioni statutarie, tenuto conto delle eventuali criticità rilevate e degli effettivi impatti sugli indicatori, costituiscono condizione imprescindibile per assicurare la sostenibilità delle previsioni di trasformazione da definirsi in sede di Piano Operativo.

Nelle pagine seguenti si riportano in forma di schede sintetiche i contenuti dello Statuto in relazione agli obiettivi di qualità e alle disposizioni statutarie definite dal Piano Strutturale in riferimento a ciascuna delle risorse essenziali individuate.

RISORSE AMBIENTALI	
ACQUA	
ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO: <i>Reticolo idrografico</i> <i>Aree di salvaguardia</i> <i>Bacini artificiali</i> <i>Classi di vulnerabilità degli acquiferi</i> <i>Pozzi e sorgenti</i> <i>Classi di pericolosità idraulica</i>	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
Risparmio idrico e tutela quantitativa e qualitativa della risorsa	Assicurare l'invarianza dell'equilibrio idrico e adeguati livelli di depurazione, attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione. - La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione. - Il rispetto della disciplina in materia di tutela e gestione degli acquiferi. - Il rispetto della disciplina in materia di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento.
ARIA	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
Obiettivi del Progetto Siena Carbon Free 2015	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente da subordinare alla verifica e all'eventuale adeguamento dei livelli di emissioni inquinanti in atmosfera. - Adozione di soluzioni impiantistiche finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti. - Individuazione degli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti acustici.
ENERGIA	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
Obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale (PEP 2010-2020)	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione degli interventi da subordinare al rispetto di specifici requisiti di efficienza energetica.
RIFIUTI	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
Obiettivi del Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti ATO Toscana sud	<ul style="list-style-type: none"> - Garantire idonee modalità di raccolta dei rifiuti, attraverso la preventiva verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata secondo le modalità previste e in coerenza con la pianificazione di settore.
SUOLO	
ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO: <i>Classi di pericolosità geologica</i> <i>Geositi</i> <i>Classi di pericolosità idraulica</i> <i>Pedositi</i> <i>Classi di pericolosità sismica</i> <i>Aree estrattive</i> <i>Vincolo idrogeologico</i> <i>Siti da bonificare</i>	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI

Prevenzione dei rischi territoriali	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione delle classi di pericolosità geologica - Definizione delle classi di pericolosità idraulica - Definizione delle classi di pericolosità sismica
Contenimento e riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione, in sede di Piano Operativo, di specifiche misure di mitigazione e compensazione; - Individuazione, in sede di Piano Operativo, dei casi ove subordinare gli interventi previsti alla realizzazione di impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche.

RISORSE AMBIENTALI			
BIODIVERSITA'			
<p>ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>Siti di importanza Regionale – SIR 99</i> <i>Riserva naturale del Pigelleto</i> <i>Ecosistema forestale e fluviale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boschi di conifere - Boschi di latifoglie - Macchie e cespuglieti - Formazioni riparie - Sabbie e ciottolami dei greti <p><i>Ecosistemi rupestri e calanchivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Affioramenti rocciosi - Aree calanchive </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>Ecosistema agropastorale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroecosistema collinare - Agroecosistema collinare in abbandono - Agroecosistema di pianura - Agroecosistema frammentato attivo - Agroecosistema frammentato in abbandono - Agroecosistema frammentato periurbano - Aree agricole isolate in zone a prevalente naturalità - Bacini naturali o artificiali </td> </tr> </table>		<p><i>Siti di importanza Regionale – SIR 99</i> <i>Riserva naturale del Pigelleto</i> <i>Ecosistema forestale e fluviale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boschi di conifere - Boschi di latifoglie - Macchie e cespuglieti - Formazioni riparie - Sabbie e ciottolami dei greti <p><i>Ecosistemi rupestri e calanchivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Affioramenti rocciosi - Aree calanchive 	<p><i>Ecosistema agropastorale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroecosistema collinare - Agroecosistema collinare in abbandono - Agroecosistema di pianura - Agroecosistema frammentato attivo - Agroecosistema frammentato in abbandono - Agroecosistema frammentato periurbano - Aree agricole isolate in zone a prevalente naturalità - Bacini naturali o artificiali
<p><i>Siti di importanza Regionale – SIR 99</i> <i>Riserva naturale del Pigelleto</i> <i>Ecosistema forestale e fluviale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boschi di conifere - Boschi di latifoglie - Macchie e cespuglieti - Formazioni riparie - Sabbie e ciottolami dei greti <p><i>Ecosistemi rupestri e calanchivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Affioramenti rocciosi - Aree calanchive 	<p><i>Ecosistema agropastorale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroecosistema collinare - Agroecosistema collinare in abbandono - Agroecosistema di pianura - Agroecosistema frammentato attivo - Agroecosistema frammentato in abbandono - Agroecosistema frammentato periurbano - Aree agricole isolate in zone a prevalente naturalità - Bacini naturali o artificiali 		
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI		
<p>Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici ecoforestali e degli ambienti fluviali</p> <p>Tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;</p> <p>Strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favorire la riqualificazione degli ambiti boschivi parzialmente degradati; - Favorire il mantenimento o il recupero delle attività selvicolturali, con particolare riferimento alla conduzione dei castagneti da frutto; - Favorire il mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua; - Limitare le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua; - Tutelare le connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali; - Favorire la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale; - 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 		
<p>Mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favorire il recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana; - Favorire il mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche; - Favorire il mantenimento e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie; - Tutelare l'agrobiodiversità, limitare l'intensificazione dell'attività agricola e i processi di semplificazione culturale; 		

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE	
<p>ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO:</p> <p><i>Tessuti urbani storici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tessuti urbani storici - Tessuti urbani presenti al 1954 <p><i>Tessuti urbani recenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tessuto urbano a tipologie miste - Tessuto urbano puntiforme - Tessuto urbano a isolati aperti di edilizia pianificata <p><i>Ambiti di pertinenza urbana:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree di pertinenza paesistica - Aree rurali periurbane <p><i>Insedimenti extraurbani:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aggregati e nuclei prevalentemente residenziali - Insediamenti isolati in ambito periurbano - Insediamenti sparsi del territorio rurale - Insediamento della ex miniera del Siele <p><i>Rete delle infrastrutture per la mobilità</i></p> <p><i>Rete acquedottistica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rete di adduzione - Rete di distribuzione - Serbatoi 	
CAPOLUOGO	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<p><i>Tessuti storici e aree di pertinenza paesistica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantire la persistenza o favorire il ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra tessuti urbani e contesto paesistico; - 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. <p><i>Tessuti urbani recenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservare l'assetto urbanistico generale, individuando eventuali ambiti ove attuare interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbani. - 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, 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. 	<p>Il Piano Strutturale definisce specifici parametri di sostenibilità che costituiscono riferimento per il sistema degli insediamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assumere la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione in termini di innalzamento della qualità insediativa; - Verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione prevista; - Verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione prevista; - Verifica dell'esistenza, capacità ed efficienza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata; - Garantire il mantenimento degli obiettivi di qualità dell'aria stabiliti dalle normative vigenti; - Garantire il rispetto dei requisiti acustici fissati dalle normative vigenti; - Garantire il rispetto degli standard di efficienza energetica degli edifici stabiliti dalle normative vigenti; - Assicurare gli effetti positivi delle previsioni di trasformazione in termini di tutela, valorizzazione o ripristino dei caratteri e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale.
<p><i>Aree rurali periurbane:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favorire la costituzione e/o il ripristino di relazioni formali e funzionali con i tessuti urbanizzati; - Garantire l'integrità e la continuità dell'insieme delle aree rurali periurbane e degli altri spazi aperti presenti all'interno dei tessuti urbani, che 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. 	

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE	
CENTRI MINORI	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> - Conservare l'integrità e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico consolidato dei centri minori; - Migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi aperti; - 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. 	<p>Parametri di sostenibilità comuni definiti dal PS per il sistema degli insediamenti</p>
INSEDIAMENTI EXTRAURBANI	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> - 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 degli aggregati e nuclei 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. 	<p>Parametri di sostenibilità comuni definiti dal PS per il sistema degli insediamenti</p>

SISTEMA DELLA PRODUZIONE	
<p>ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO:</p> <p><i>Insedimenti produttivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti produttivi di interesse provinciale - Ambiti produttivi di interesse sovracomunale - Aree produttive di interesse locale - Insediamenti produttivi e commerciali isolati <p><i>Aree produttive agricole:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seminativi - Seminativi arborati - Vigneti - Oliveti <p style="margin-left: 400px;"><i>Aree produttive agricole:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Altre colture permanenti - Prati e pascoli - Aree agricole orto-floro-vivaistiche - Allevamenti e altri insediamenti produttivi agricoli - Bacini naturali o artificiali - Ambiti agropastorali inutilizzati <p style="margin-left: 400px;"><i>Sistema della geotermiav</i></p>	
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<p><i>Ambiti produttivi di interesse provinciale e sovracomunale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Parametri di sostenibilità comuni definiti dal PS per il sistema degli insediamenti. In particolare, nella definizione di nuovi insediamenti produttivi il Piano Strutturale considera quali dotazioni territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p><i>Aree produttive di livello locale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p><i>Insedimenti produttivi e commerciali isolati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favorire interventi finalizzati al conseguimento della massima integrazione paesistica e ambientale, ivi compresi la riconversione o la rilocalizzazione. 	
SISTEMA DELLA GEOTERMIA	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Promuovere azioni che determinino ricadute positive dirette sul territorio comunale in termini di risparmio energetico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definire misure 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

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio; - Assicurare la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente, attraverso la verifica di coerenza degli interventi con gli obiettivi e le disposizioni dello Statuto.

PAESAGGIO	
<p>ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO:</p>	
<p><i>Elementi costitutivi del paesaggio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rete idrografica, bacini, laghetti artificiali - Formazioni riparie - Rete idrografica, bacini, laghetti artificiali - Boschi - Macchie e cespuglieti - Pascoli e arbusteti di media montagna - Aree calanchive e rocce affioranti - 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 - Allineamenti arborei, filari alberati, siepi - Terrazzamenti 	<p><i>Elementi costitutivi del paesaggio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tessuti urbani storici e altri edifici di valore storico-architettonico - Edifici presenti nel Catasto Leopoldino - Tracciati viari storici <p><i>Beni paesaggistici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004 - Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004 - Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004 <p><i>Tracciati panoramici di riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trattati con ampie visuali sul territorio rurale - Trattati in relazione percettiva diretta con il centro storico

BENI PAESAGGISTICI	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<p>Lo Statuto del Piano Strutturale recepisce la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, <i>Disciplina dei beni paesaggistici</i>, del PIT.</p> <p>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, <i>Amiata</i>.</p> <p>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</p>	

RELAZIONI PERCETTIVE E QUALITÀ VISIVA	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<p>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. Il Piano strutturale individua specifici tracciati panoramici di riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo.</p>	

PAESAGGIO	
ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO	
OBIETTIVI DI QUALITÀ	DISPOSIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>I PAPMAA o gli altri interventi che prevedano la trasformazione di elementi del paesaggio agrario dovranno necessariamente assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - L'intangibilità dei tracciati storici, 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 storici 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.

3.3. Perimetro del territorio urbanizzato

Il Piano strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014.

Il territorio urbanizzato 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 che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

Nel territorio comunale, oltre al Capoluogo, il Piano Strutturale ha individuato i perimetri dei centri urbanizzati delle frazioni di Saragiolo, Quaranta e Tre Case.

Il documento *Conformazione del Piano Strutturale alle previsioni del PIT-PPR*, che costituisce allegato al presente *Documento di Piano* contiene, in appendice, una descrizione delle modalità applicate ai fini dell'individuazione di tali perimetri.

4. LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE

4.1. Obiettivi e azioni strategiche. Ambiti territoriali di riferimento

Il Piano Strutturale ha assunto quali ambiti di riferimento territoriale per la declinazione delle strategie dello sviluppo sostenibile le *Unità territoriali organiche elementari* (UTOE).

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, ha individuato le seguenti 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 del Sistema, sono costituite da un'alternanza di prati-pascoli e seminativi collinari a maglia media, con presenza di ambiti a maglia fitta, alcune 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.

Il PS, inoltre, ha identificato le seguenti SUB-UTOE in ragione della specifica struttura insediativa presente nel territorio comunale, 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 l'area di pertinenza paesistica, gli insediamenti produttivi localizzati all'interno o comunque in stretta relazione con il centro abitato.
- SUB-UTOE Quaranta. Comprende il piccolo centro abitato di Quaranta e le relative aree rurali di pertinenza.
- SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case. Comprende in un unico tema, attraverso l'individuazione di un'ampia area di pertinenza paesistica, i centri abitati di Tre Case e Saragiolo e gli altri insediamenti sviluppatisi prevalentemente lungo la S.P. del Monte Amiata.
- SUB-UTOE Casa del Corto. Comprende l'ambito territoriale caratterizzato dalla presenza delle strutture destinate all'attività florovivaistica, l'insediamento a destinazione produttiva-artigianale e il piccolo centro abitato.

Il Piano Strutturale, in ragione della loro complessità, articola le UTOE in ulteriori sottoambiti, che costituiscono riferimento territoriale per la definizione di specifiche disposizioni e indirizzi per il Piano Operativo, nel modo seguente:

- SUB-UTOE Cono dell'Amiata:
 1. *Zone a prevalente naturalità;*
 2. *Aree produttive agricole;*

3. *Ambiti agropastorali inutilizzati interessati da processi di rinaturalizzazione;*
 4. *Insedimenti sparsi del territorio rurale;*
 5. *Insedimenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi;*
 6. *Ambiti di pertinenza del nucleo rurale di Capannacce;*
 7. *Insedimento dell'ex miniera del Siele;*
 8. *Sistema della geotermia;*
 9. *Risorse estrattive.*
- SUB-UTOE Valle del Paglia:
1. *Zone a prevalente naturalità;*
 2. *Aree produttive agricole;*
 3. *Insedimenti sparsi del territorio rurale;*
 4. *Insedimenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi;*
- SUB-UTOE Capoluogo:
1. *Tessuti storici e altri edifici di valore storico-architettonico;*
 2. *Tessuti consolidati;*
 3. *Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale;*
 4. *Insedimenti produttivi e commerciali;*
 5. *Ambiti inedificati in area urbanizzata;*
 6. *Aree di pertinenza paesistica del centro storico;*
 7. *Aree di pertinenza degli insediamenti;*
 8. *Aree di riqualificazione paesistica e ambientale*
 9. *Insedimenti in area periurbana.*
- SUB-UTOE Quaranta:
1. *Tessuti consolidati;*
 2. *Aree di pertinenza degli insediamenti;*
 3. *Insedimenti in area periurbana.*
- SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case:
1. *Tessuti consolidati;*
 2. *Sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse generale;*
 3. *Insedimenti produttivi;*
 4. *Ambiti inedificati in area periurbana;*
 5. *Aree di pertinenza degli insediamenti;*
 6. *Insedimenti in area periurbana.*
- SUB-UTOE Casa del Corto:
1. *Insedimento produttivo;*
 2. *Insedimento abitato di Casa del Corto;*
 3. *Ambiti inedificati in area urbanizzata;*
 4. *Aree di pertinenza degli insediamenti;*
 5. *Strutture destinate all'attività florovivaistica;*
 6. *Fasce inedificate di protezione paesistica.*

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

UTOE CONO DELL'AMIATA	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Conservazione attiva delle Zone a prevalente naturalità</p> <p>Riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale</p> <p>Tutela del mosaico agrario</p> <p>Rafforzamento e valorizzazione delle attività agricole</p> <p>Contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa</p> <p>Contrasto ai processi di abbandono del tessuto di coltivi e pascoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

UTOE VALLE DEL PAGLIA	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola;</p> <p>Rafforzamento e promozione delle filiere produttive locali;</p> <p>Contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

SUB-UTOE CAPOLUOGO	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali</p> <p>Valorizzare l'immagine complessiva del centro storico di Piancastagnaio</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del centro abitato</p> <p>Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra tessuti urbani e territorio rurale</p> <p>Incrementare i livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali</p> <p>Garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi, attività commerciali e direzionali</p> <p>Migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 destinate ad 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

SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo degli insediamenti in termini di tutela e valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e rafforzare l'identità dei centri presenti nell'UTOE</p> <p>Incrementare la qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi;</p> <p>Favorire il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti, al fine di limitare l'occupazione di suoli non edificati</p> <p>Garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi e il contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità</p> <p>Incrementare i livelli di qualità delle dotazioni territoriali e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

SUB-UTOE CASA DEL CORTO	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Assicurare lo sviluppo dell'insediamento produttivo in termini di sostenibilità paesistica e ambientale</p> <p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e incrementare la qualità ambientale, funzionale e la dotazione di servizi</p> <p>Migliorare l'efficienza globale e la capacità produttiva dell'insediamento</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

SUB-UTOE QUARANTA	
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI STRATEGICHE
<p>Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico del piccolo centro e tutelare il rapporto con il suo contesto paesistico e ambientale, caratterizzato da forte naturalità;</p> <p>Incrementare la qualità ambientale e funzionale degli edifici esistenti e delle dotazioni territoriali;</p> <p>Incrementare i livelli di qualità e di coerenza con il contesto paesistico e ambientale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

4.2. Disciplina e indirizzi per il Piano Operativo.

Il Piano Strutturale definisce specifiche disposizioni e indirizzi per il Piano Operativo in riferimento ai sottoambiti individuati relativamente a ciascun Sistema territoriale, che costituiscono il riferimento diretto, in termini di indirizzi e prescrizioni, per le previsioni di trasformazione da definirsi a quel livello della pianificazione.

In ragione della complessa situazione in atto, caratterizzata dalla compresenza di ampie aree inutilizzate, delle strutture della geotermia e di insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale, il Piano Strutturale, in riferimento al Sistema territoriale del Cono dell'Amiata, definisce una strategia specifica finalizzata alla riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale. Coerentemente, il Piano Strutturale indirizza tutti gli interventi di trasformazione da prevedersi in sede di Piano Operativo all'attuazione di azioni di tutela e/o ripristino dei caratteri, dei segni e della struttura del paesaggio:

- miglioramento della qualità paesistica e ambientale in termini di conservazione, manutenzione e recupero del mosaico agrario;
- miglioramento della qualità paesistica e ambientale in termini di maggiore integrazione con il contesto degli edifici e degli spazi aperti;
- individuazione di una congrua area di pertinenza degli insediamenti eventualmente coinvolti nei progetti di trasformazione;
- definizione di criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati.

Per l'attuazione di tale strategia, 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, nei casi ove sia ammessa la nuova edificazione a destinazione non agricola.

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

UTOE CONO DELL'AMIATA	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
1. Zone a prevalente naturalità	<p>Il Piano Strutturale definisce le attività ammesse, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 provinciali. - 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	<p>Il Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definisce le attività ammesse; - definisce limiti e condizioni per la realizzazione di nuovi edifici rurali, al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa; - definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto. <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - articola il territorio in sottozone, secondo i criteri indicati dal Piano Strutturale, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona; - 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. - individua le azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto, distinguendole in relazione all'articolazione delle aree produttive agricole effettuata.
3. Ambiti agropastorali inutilizzati	<p>Il Piano Operativo, effettuando gli approfondimenti opportuni, definisce una disciplina specifica finalizzata alla riqualificazione paesistica e ambientale degli ambiti interessati ricolonizzazione arbustiva in seguito a processi di abbandono delle attività agropastorali, attraverso l'individuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

UTOE CONO DELL'AMIATA	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
4. Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale	<p>Il Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definisce le attività ammesse; - definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente all'attuazione di interventi di trasformazione dello stato di fatto. <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - classifica gli insediamenti individuati dal Piano Strutturale in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, della tipologia delle attività insediate, definendo coerentemente con tale classificazione, specifica disciplina in relazione agli interventi ammessi; - considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti; - applica il principio che tutti gli interventi di nuova costruzione devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi, da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso; - individua le azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto distinguendole in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata.
5. Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi	<p>Il Piano Strutturale persegue la riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale e degli insediamenti agricoli caratterizzati dalla consistente presenza di strutture presenti all'interno del Sistema territoriale.</p> <p>Il Piano Operativo individua, secondo i criteri indicati dal Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento generale della qualità insediativa; - gli insediamenti per i quali promuovere la riconversione; - gli insediamenti per i quali promuovere, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate. <p>Il Piano Operativo definisce specifica disciplina, ammettendo incrementi volumetrici esclusivamente a seguito dell'accertamento del pieno utilizzo delle strutture esistenti e affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione.</p>
6. Aree di pertinenza degli insediamenti	<p>Il Piano Strutturale promuove interventi di tutela e valorizzazione finalizzati al rafforzamento dell'identità degli insediamenti 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.</p> <p>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 fruibili di valenza territoriale da tutelare, ripristinare o realizzare, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.</p>

UTOE CONO DELL'AMIATA	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
7. Inseediamento dell'ex miniera del Siele	<p>Il Piano Struttuale 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, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.</p> <p>Il Piano Strutturale ammette la destinazione a funzioni turistico-ricettive e commerciali di servizio delle volumetrie edilizie esistenti fino a un massimo di mq 5.000.</p>
8. Sistema della geotermia	<p>Il Piano Strutturale acquisisce le previsioni di cui al vigente Piano di riassetto.</p> <p>Il Piano Strutturale ammette interventi finalizzati al mantenimento, all'adeguamento o al potenziamento delle attività in atto e non previsti dal Piano citato esclusivamente se espressamente previsti e disciplinati in sede di Piano operativo.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - elabora specifica disciplina finalizzata al miglioramento generale della qualità percettiva in relazione alla presenza delle strutture e impianti della geotermia. - 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.
9. Risorse estrattive	<p>Il Piano Strutturale recepisce dal PAERP 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.</p>

UTOE VALLE DEL PAGLIA	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
1. Zone a prevalente naturalità	<p>Il Piano Strutturale definisce le attività ammesse.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua all'interno 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	<p>Il Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definisce le attività ammesse; - definisce limiti e condizioni per la realizzazione di nuovi edifici rurali, al fine di contenere fenomeni di dispersione insediativa; - definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto. <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - articola il territorio in sottozone, secondo i criteri indicati dal Piano Strutturale, definendo una disciplina specifica per ciascuna zona; - 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. - individua le azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto, distinguendole in relazione all'articolazione delle aree produttive agricole effettuata.
3. Sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale	<p>Il Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definisce le attività ammesse; - definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente all'attuazione di interventi di trasformazione dello stato di fatto. <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - classifica gli insediamenti individuati, definendo coerentemente specifica disciplina in relazione agli interventi ammessi; - considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti; - applica il principio che tutti gli interventi di nuova costruzione devono necessariamente concorrere al miglioramento globale della qualità dei luoghi e pertanto sono da attuarsi attraverso progetti organici riferiti all'intero insediamento o a porzioni consistenti dello stesso; - individua le azioni specifiche di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto distinguendole in relazione alla classificazione degli insediamenti effettuata.
4. Insediamenti produttivi-artigianali isolati e insediamenti agricoli intensivi	<p>Il Piano Operativo definisce specifica disciplina, ammettendo incrementi volumetrici esclusivamente a seguito dell'accertamento del pieno utilizzo delle strutture esistenti e affrontando il problema della riconversione in caso di dismissione.</p>

SUB-UTOE CAPOLUOGO	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
1. Tessuti storici	<p>Il Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conferma la vigente la disciplina prevista dalle <i>Norme tecniche di attuazione del Centro Storico</i>; - individua le destinazioni d'uso ammesse. <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valuta l'opportunità di aggiornare e integrare la disciplina in relazione all'individuazione di specifici interventi finalizzati al conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale; - indirizza gli interventi a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti. - 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	<p>Il Piano Strutturale definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - articola le aree ricomprese all'interno dei tessuti consolidati in sottozone omogenee, sulla base dei morfotipi urbani individuati e dei relativi obiettivi di qualità e tenendo conto dei criteri definiti dal Piano Strutturale; - articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione, di sostituzione, di ampliamento e completamento, con particolare attenzione agli interventi finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani. - individua le aree destrutturate e/o degradate da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica che assumano il valore di piani di riqualificazione urbana. - individua 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	<p>Il Piano Strutturale individua e classifica l'insieme dei luoghi che a vario titolo sono riferibili all'interesse collettivo, e indirizza il Piano Operativo, a considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico in termini di 'parco urbano', attraverso l'attuazione di un progetto organico a valenza urbanistica, definendo specifici indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 intervisibilità 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.

<p>4. Insediamenti produttivi e commerciali</p>	<p>Il Piano Strutturale subordina gli interventi ammessi a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e delle dotazioni territoriali e la coerenza con il contesto paesistico e ambientale, privilegiando il riutilizzo degli edifici esistenti, ovvero la sostituzione dei manufatti inutilizzati o non riutilizzabili.</p> <p>Il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a ciascuno degli insediamenti individuati.</p> <p>Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere nuovi impegni di suolo non urbanizzato esclusivamente per motivi di reale necessità, da dimostrarsi attraverso opportune valutazioni, fatto salvo l'obbligo di concorrere al miglioramento globale delle dotazioni territoriali, da riferirsi all'intero insediamento, limitamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 presenza 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.
<p>5. Ambiti ineditati in area urbanizzata</p>	<p>Il PS individua tali ambiti quali elementi che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano e, pertanto, da mantenere di norma ineditati, definendo specifiche limitazioni all'ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione</p>
<p>6. Aree di pertinenza paesistica del Centro storico</p>	<p>Il PS promuove azioni di tutela e valorizzazione finalizzati a rafforzare il rapporto fra l'abitato storico e il suo intorno paesistico, indirizzando gli interventi 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.</p> <p>Il Piano Operativo individua 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, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli</p>
<p>7. Aree di pertinenza degli insediamenti</p>	<p>Il PS 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.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 dell'UTOE; - 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.

<p>8. Ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale</p>	<p>Il PS 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. Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - favorisce 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.
<p>9. Insediamenti in area periurbana</p>	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione. 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. Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili, distinguendo interventi di conservazione e restauro, di adeguamento, di riqualificazione - valuta l'ammissibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia. - valuta l'opportunità di prevedere eventuali interventi di nuova edificazione, esclusivamente se chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e di miglioramento della qualità insediativa.

<p>SUB-UTOE QUARANTA</p>	
<p>SOTTOAMBITI</p>	<p>DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO</p>
<p>1. Tessuti consolidati</p>	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione. 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.</p>
<p>2. Aree di pertinenza degli insediamenti</p>	<p>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. Il Piano Operativo disciplina gli interventi ammissibili, identificando gli elementi del paesaggio rurale presenti da salvaguardare e valorizzare, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.</p>
<p>3. Insediamenti in area periurbana</p>	<p>Il PS indirizza gli interventi 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. Il Piano Operativo 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.</p>

SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
1. Tessuti consolidati	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 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	<p>Il Piano Strutturale individua e classifica l'insieme dei luoghi che a vario titolo sono riferibili all'interesse collettivo e indirizza il Piano Operativo a considerare il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, unitamente alle Aree di pertinenza degli insediamenti, 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. Coerentemente, il PS indirizza il PO alla definizione di un progetto organico a valenza urbanistica, definendo specifici indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 intervisibilità 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.

SUB-UTOE SARAGIOLO E TRE CASE	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
3. Insediamenti produttivi	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione all'interno dell'insediamento produttivo di Saragiolo.</p> <p>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.</p>
4. Ambiti ineditati in area urbanizzata	<p>Il PS individua tali ambiti quali elementi che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano e, pertanto, da mantenere di norma ineditati, definendo specifiche limitazioni all'ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione</p>
5. Aree di pertinenza degli insediamenti	<p>Il PS considera le Aree di pertinenza degli insediamenti, unitamente al Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, 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. 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.</p> <p>Il PS indirizza il Piano Operativo alla definizione di un progetto organico a valenza urbanistica, definendo specifici indirizzi e limitando gli interventi di trasformazione esclusivamente a specifici casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impegni di suolo contenuti, contestuali e funzionali a interventi di completamento finalizzati alla ridefinizione e ricucitura dei margini degli insediamenti; - 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.
6. Insediamenti in area periurbana	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione. 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.</p> <p>Il Piano Operativo: valuta l'opportunità di prevedere eventuali interventi di nuova edificazione, esclusivamente se chiaramente finalizzati alla riqualificazione dell'intero insediamento in termini di corretto e ordinato rapporto con il contesto paesistico e di miglioramento della qualità insediativa.</p>

SUB-UTOE CASA DEL CORTO	
SOTTOAMBITI	DISPOSIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO
1. Insediamento produttivo	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli interventi di trasformazione, 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.</p> <p>Il Piano Operativo articola la disciplina relativa agli interventi ammissibili definendo specifici parametri e prestazioni in relazione a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>
2. Insediamento abitato di Casa del Corto	<p>Il PS definisce le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni di ammissibilità degli eventuali interventi di trasformazione.</p> <p>Il Piano Operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - articola le aree ricomprese all'interno dell'insediamento di Casa del Corto in sottozone omogenee, secondo i criteri stabiliti dal PS e definisce la disciplina relativa agli interventi ammissibili, finalizzati all'innalzamento della qualità insediativa e delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale; - definisce criteri finalizzati a favorire il pieno utilizzo delle volumetrie esistenti.
3. Ambiti ineditati in area urbanizzata	<p>All'interno dell'ambito ineditato localizzato in contiguità con l'insediamento esistente, raggiunto dalle opere di urbanizzazione primaria e già destinato alla nuova edificazione dal previgente PRG, il PS ammette interventi di nuova edificazione, nell'ambito di progetti organici finalizzati al miglioramento globale delle dotazioni territoriali.</p> <p>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.</p>
4. Aree di pertinenza degli insediamenti	<p>All'interno delle Aree di pertinenza individuate dal PS ammette la possibilità di destinare porzioni di tali ambiti per interventi di espansione dell'insediamento produttivo esistente, a fronte di opportune valutazioni da effettuarsi in sede di Piano Operativo, esclusivamente a fronte dell'impossibilità di una loro localizzazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e limitatamente ai casi specificati.</p>
5. Strutture destinate all'attività florovivaistica	<p>il PS ammette esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento o al potenziamento delle attività in atto, limitando eventuali incrementi volumetrici ai casi di comprovata necessità e a seguito della dimostrazione del pieno utilizzo delle strutture esistenti.</p>
6. Fasce inedificate di protezione paesistica	<p>Il PS assicura l'inedificabilità di tali aree, indirizzando il PO a interventi di integrazione della vegetazione, attraverso l'impianto di essenze arboree autoctone.</p>

4.3. Il Dimensionamento del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale stabilisce le dimensioni massime sostenibili previste all'interno del territorio urbanizzato, in riferimento a ciascuna delle 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.

Il Piano Strutturale stabilisce, inoltre, le dimensioni massime sostenibili previste in relazione agli interventi a destinazione diversa da quella agricola ammissibili all'esterno del territorio urbanizzato. Coerentemente con il principio definito all'art. 92, c. 7 della L.R. 54/2014, secondo il quale il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, le previsioni di trasformazione, definite a questo livello della pianificazione, assumono la forma di interventi ammissibili all'interno delle strategie di attuazione da definirsi in sede di Piano Operativo, nel rispetto della disciplina e degli indirizzi definiti dal PS.

I criteri applicati per la definizione delle dimensioni massime sostenibili hanno tenuto conto, in particolare:

- della qualità e quantità delle dotazioni territoriali esistenti, in particolare in relazione ai servizi e attrezzature di interesse pubblico e alla capacità e efficienza delle reti infrastrutturali;
- della consistenza, della qualità e dei livelli di utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- dei dati relativi alle dinamiche demografiche e socio-economiche;
- delle quantità residue relative a previsioni del PRG vigente compatibili con gli obiettivi e le strategie del PS;
- della effettiva disponibilità di aree da destinare a interventi di nuova edificazione in coerenza con le disposizioni statutarie e strategiche definite dal PS.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dei dimensionamenti relativi agli ambiti territoriali di riferimento definiti dal Piano Strutturale.

UTOE Cono dell'Amiata

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 gli obiettivi di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, finalizzati all'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, per una quantità massima stabilita in mq 2.000 di SUL
- Interventi di ampliamento relativi agli insediamenti a destinazione produttiva/artigianale e commerciale esistenti, fino a un massimo di mq 5.000 di SUL.
- Interventi finalizzati recupero delle strutture testimoniali dell'attività dismessa dell'insediamento dell'ex miniera del Siele per la realizzazione di un Parco/Museo. 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.

I dati dimensionali previsti per l'UTOE Cono dell'Amiata, espressi in metri quadrati di SUL, sono sintetizzati nella tabella seguente.

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
TOTALI	2.000	5.000	5.000

UTOE Valle del Paglia

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, fatti salvi eventuali interventi di ampliamento relativi a insediamenti a destinazione produttiva/artigianale esistenti, 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.

SUB-UTOE Capoluogo

La situazione demografica registrata nel Capoluogo, che al 2014 contava 3.258 residenti, presenta un andamento pressochè stabile, con un tasso di crescita negativo compensato dal saldo migratorio (la percentuale di popolazione straniera supera il 9%), per una variazione positiva dello 0,44% registrata nel periodo 2008-2014.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, la situazione si presenta relativamente buona; relativamente agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, si registrano i seguenti valori relativi alle dotazioni disponibili per residente:

- Aree per l'istruzione: mq 3,5;
- Aree per attrezzature di interesse comune: mq 4;
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: mq 15.

Non si rilevano particolari problematiche in relazione alle disponibilità idriche, mentre per quanto riguarda il comparto depurativo, il Capoluogo è servito da un impianto di depurazione con una capacità di trattamento residua stimabile in oltre 2.000 abitanti equivalenti.

Per quanto riguarda le previsioni derivanti dal vigente PRG, il Piano Strutturale ha preso in considerazione le seguenti quantità residue, relative a interventi ritenuti compatibili con le sue disposizioni statutarie e strategiche:

- Destinazione residenziale: mq 2.850, relativi a interventi di nuova edificazione di completamento;
- Destinazione produttiva/artigianale: mq 6.500, dei quali mq 6.000 localizzati nell'insediamento de 'la Rota' e i restanti mq 500 nell'insediamento di San Martino.

I dati rilevati hanno consentito di stimare come ragionevolmente sostenibile, stanti le attuali dotazioni territoriali presenti nel Capoluogo, un incremento del carico urbanistico intorno al 10-15%.

Conseguentemente, il Piano Strutturale ha fissato in mq 15.000 di SUL la dimensione massima sostenibile degli interventi a destinazione residenziale, corrispondente a un numero massimo di abitanti insediabili pari a 375¹, che costituisce circa il 11,5% dell'attuale popolazione residente, e in mq 3.000 la SUL massima a destinazione commerciale, dei quali 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

Il dimensionamento così definito dal PS è inteso come quota complessiva dei carichi urbanistici sostenibili all'interno dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, con esclusione delle aree espressamente destinate a funzioni produttive/artigianali.

Pertanto, tale quota comprende anche eventuali interventi che prevedano la destinazione a attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio o a attività turistico-ricettive.

In particolare, il Piano Strutturale consente di utilizzare, sottraendoli alla SUL destinata alla residenza, fino a mq 3.000 per l'insediamento di attività direzionali e private di servizio e fino a mq 2.000 per l'insediamento di attività commerciali di vicinato.

Il Piano Strutturale consente, inoltre, di utilizzare fino a mq 1.500 della SUL destinata a residenza per l'insediamento di attività turistico-ricettive, esclusivamente nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda il dimensionamento relativo alla destinazione produttiva/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. Il Piano Strutturale limita a mq 1.000 la SUL da destinare a interventi che prevedano nuovi consumi di suolo non edificato, mentre i restanti mq 1.500 sono utilizzabili esclusivamente nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.
- All'interno dell'insediamento produttivo de 'La Rota', fino a un massimo di mq 12.500.

All'interno degli insediamenti produttivi è 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.

I dati dimensionali previsti per l'UTOE Capoluogo, espressi in metri quadrati di SUL, sono sintetizzati nella tabella seguente.

¹ Per calcolare il numero teorico di abitanti insediabili si è applicato un parametro di mq 40 per abitante, definito prendendo in considerazione la media dei componenti familiari, pari a 2,3, riferita ad un alloggio di mq 90 di SUL.

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
TOTALI	33.000	0

* Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione residenziale.

SUB-UTOE Quaranta

Nel centro abitato di Quaranta il Piano Strutturale persegue la tutela e il miglioramento della qualità abitativa, della qualità percettiva e della coerenza con il contesto, caratterizzato da forte naturalità e dalla consistente presenza di castagneti da frutto.

Coerentemente, il Piano Strutturale ammette esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, della qualificazione degli spazi aperti, della qualità delle relazioni con il contesto paesistico e ambientale.

Per la realizzazione di tali interventi, il Piano Strutturale ammette incrementi della SUL esistente fino a un massimo di mq 500, da destinarsi a funzioni residenziali o commerciali di vicinato, ammettendo la possibilità di destinare tale SUL per l'insediamento di altre funzioni tra quelle ammesse dal PS all'interno del centro abitato.

SUB-UTOE Saragiolo e Tre Case

Anche la situazione demografica registrata nei centri minori presenta un andamento pressoché stabile, con andamento simile a quanto rilevato per il Capoluogo.

Nel 2014 la popolazione residente contava 352 abitanti a Saragiolo e circa 100 a Tre Case.

In relazione alla presenza, relativamente consistente, di fabbricati attualmente inutilizzati, localizzati principalmente nel centro abitato di Saragiolo, il Piano Strutturale attua una strategia indirizzata a incentivare interventi di riuso, fissando in mq 6.000 di SUL la dimensione massima sostenibile degli interventi per l'insediamento di nuove funzioni, limitando a mq 2.000 la SUL utilizzabile per interventi che prevedano nuovi consumi di suolo non edificato.

Tale quota è utilizzabile per l'insediamento di funzioni residenziali e commerciali di servizio. Inoltre, tale quota è utilizzabile per l'insediamento di attività turistico-ricettive, direzionali o commerciali per medie strutture di vendita, limitatamente a mq 2.000 di SUL per ciascuna di tali destinazioni d'uso.

Il Piano Operativo, inoltre, valuta l'opportunità di prevedere interventi di ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi eventuali interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, ovvero di nuova edificazione, da localizzarsi all'interno dell'insediamento produttivo presente a Saragiolo, fino a un massimo di mq 1.500 di SUL a destinazione produttiva/artigianale.

All'interno dell'insediamento produttivo è 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.

I dati dimensionali previsti per l'UTOE Centri minori, espressi in metri quadrati di SUL, sono sintetizzati nella tabella seguente.

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
TOTALI	7.500	0

* Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione residenziale.

SUB-UTOE Casa del Corto

Coerentemente con il ruolo strategico attribuito all'insediamento produttivo di Casa del Corto, anche in relazione alla recente realizzazione del nuovo termodotto che fornisce calore prodotto dallo sfruttamento delle risorse geotermiche, il Piano Strutturale ne promuove lo sviluppo nell'ambito di una strategia finalizzata al miglioramento dell'efficienza globale e della capacità produttiva, della qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi.

Per quanto riguarda le previsioni derivanti dal vigente PRG, le quantità residue stimate sulla base dei parametri previsti nelle zone D1, riferite agli ambiti da 1 a 5 così come indicati nella planimetria riportata nel par. 2.5.2, pag. 44, ammontano a oltre mq 70.000 di superficie utile realizzabile.

Per quanto riguarda gli ambiti ineditificati 6 e 7, così come riportati nella planimetria citata, la capacità edificatoria è stimata in circa mq 25.000 di superficie utile.

Il confronto effettuato tra le potenzialità edificatorie previste e le caratteristiche degli ambiti già edificati ha evidenziato un'indice di utilizzo sostanzialmente basso, dove la consistenza dei volumi realizzati risulta notevolmente inferiore al limite teoricamente realizzabile rispetto alla superficie coperta realizzata. Il confronto presenta valori ancora più bassi se si prendono in considerazione i dati relativi alla superficie utile.

Sulla base delle analisi effettuate, il PS stabilisce in mq 45.000 di SUL la dimensione massima sostenibile degli interventi a destinazione produttiva/artigianale previsti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, operando una riduzione di oltre il 50% rispetto a quanto previsto dal PRG, al fine di indirizzare gli interventi a un più razionale utilizzo del suolo, incrementando il potenziale indice

di utilizzo rispetto alla situazione attuale, senza tuttavia raggiungere i livelli di saturazione previsti dallo strumento previgente. Il PS, inoltre, stabilisce in mq 25.000 di SUL la dimensione massima sostenibile degli interventi a destinazione produttiva/artigianale funzionali a eventuali espansioni dell'insediamento esistente, da prevedersi all'esterno del territorio urbanizzato, in coerenza con le disposizioni e limitazioni prevista dalla Disciplina di Piano.

Il Piano Operativo, previa opportune valutazioni, valuta l'eventualità di destinare parte della SUL prevista per la realizzazione di interventi a destinazione commerciale e/o direzionale, escludendo in ogni caso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

All'interno dell'insediamento 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 ammettendo la possibilità di destinare tale SUL per l'insediamento di altre funzioni tra quelle ammesse dal PS all'interno del centro abitato.

I dati dimensionali previsti per l'UTOE Casa del Corto, espressi in metri quadrati di SUL, sono sintetizzati nella tabella seguente.

SUB-UTOE Casa del Corto. 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	Previsioni esterne al perimetro del TU mq di SUL
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
TOTALI	45.500	25.000

* Quantità da prelevarsi dalla SUL a destinazione residenziale.

Nella pagina seguente si riporta una tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale per ciascuno degli ambiti territoriali di riferimento individuati.

Tabella riassuntiva delle quantità massime ammissibili definite dal Piano Strutturale

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

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

² Quantità da prelevare dalla SUL a destinazione residenziale.

5. QUADRO GENERALE DI COERENZA

5.1. Inquadramento normativo. Note generali

Come già trattato nel Cap. 1 del presente documento, il percorso di formazione del Piano strutturale del Comune di Piancastagnaio si è svolto in concomitanza con un momento di profondo rinnovamento delle norme di governo del territorio regionali, nonché con l'intervenuta approvazione di strumenti e atti di pianificazione di livello sovracomunale, in particolare:

- l'entrata in vigore della L.R. 10.11.2014 n. 65, *Norme per il governo del territorio* e le successive modifiche e integrazioni apportate alla stessa;
- l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvata con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015;
- l'entrata in vigore del regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R. 25.08.2016, n. 63/R, recante disposizioni per la qualità del territorio rurale, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R);
- l'entrata in vigore del regolamento regionale di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R. 05.07.2017, n. 32/R, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 3/R). Il regolamento riporta, inoltre, modifiche al d D.P.G.R. 09.02.2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della L.R. 1/2005 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

Il presente capitolo contiene una sintesi delle verifiche di coerenza effettuate in relazione alla disciplina del PIT-PPR e alla disciplina del PTC della Provincia di Siena.

5.2. Verifica di coerenza con la disciplina del PIT/PPR

La verifica della coerenza dei contenuti del Piano strutturale con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37, viste le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e la disciplina del PIT-PPR, assume valenza formale di *procedura di conformazione*, sottoposta a verifica da parte della *Conferenza paesaggistica*, di cui all'articolo 21 della Disciplina del PIT-PPR e disciplinata *dall'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*, sottoscritto il 17 maggio 2018.

In recepimento dei contenuti di cui all'*Accordo* citato, anche ai fini di agevolare le verifiche istruttorie, si è ritenuto di produrre un documento autonomo, dal titolo *Conformazione del Piano Strutturale alle previsioni del PIT-PPR*, che costituisce allegato al presente *Documento di Piano* e contiene una descrizione delle modalità e delle determinazioni assunte in sede di stesura del Piano Strutturale in relazione alla coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR in termini di perseguimento degli obiettivi, applicazione degli indirizzi per le politiche e le direttive, rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso, così come stabilito dall'art. 20, comma 1, della *Disciplina di Piano* del PIT-PPR.

L'allegato contiene una sintesi delle verifiche di coerenza condotta in relazione a:

- Disciplina delle Invarianti strutturali di cui al Capo II della Disciplina del PIT-PPR;
- Disciplina d'uso di cui alla Scheda d'ambito 19 *Amiata*;
- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, di cui agli Allegati 8B e 3B alla Disciplina del PIT-PPR.

L'allegato contiene, inoltre, in appendice, una descrizione delle modalità applicate ai fini dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014.

5.3. Verifica di coerenza con la disciplina del PTCP

Il presente paragrafo riporta schematicamente gli esiti dell'attività condotta in relazione alla verifica di coerenza dei contenuti del Piano Strutturale con la disciplina del PTCP. Per lo svolgimento di tale attività si è assunto come riferimento il documento *Ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP 2010*, reso disponibile dall'Amm. Provinciale.

Verifica di coerenza con lo Statuto del PTC. La sostenibilità ambientale.

Acqua

Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di risparmio idrico e di tutela quantitativa e qualitativa della risorsa acqua.

Il Piano Strutturale recepisce la disciplina di cui all'art. 10.1.1 del PTCP in materia di tutela e gestione degli acquiferi.

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.

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.

Il Piano Strutturale, nell'ambito delle indagini geologico-tecniche previste, individua le aree interessate dal rischio idraulico, in coerenza con le vigenti disposizioni regionali.

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.

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.

Energia

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.

Biodiversità e Rete ecologica

Il Piano Strutturale individua le componenti della rete ecologica e i relativi morfotipi ecosistemici alla scala locale, in coerenza con i contenuti del PIT, definendo obiettivi di qualità rivolti alla tutela e al miglioramento della qualità ecosistemica del territorio.

Suolo

Il Piano Strutturale acquisisce gli indirizzi di tutela assoluta dei geositi e pedositi individuati dalla Provincia di Siena, estendendo tali indirizzi alle aree calanchive e agli affioramenti rocciosi individuati dal Piano nel territorio comunale.

Il Piano Strutturale indirizza il Piano Operativo alla definizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione finalizzate al contenimento e alla riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo e all'individuazione dei casi ove subordinare gli interventi alla realizzazione di impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

Verifica di coerenza con lo Statuto del PTC. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture.

Il Piano Strutturale ha acquisito l'articolazione del sistema insediativo del territorio provinciale riconosciuta dal PTCP.

Il Piano Strutturale ha dimensionato le previsioni di trasformazione attraverso la valutazione dei dimensionamenti residui del PRG previgente e sulla base della verifica della presenza reale di aree potenzialmente disponibili in contiguità delle aree già urbanizzate, coerentemente con gli obiettivi di garantire la persistenza o favorire il ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra tessuti urbani e contesto paesistico, di riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra tessuti urbani e territorio rurale e di conservare l'integrità dell'impianto del Capoluogo e dei centri minori.

Il Piano Strutturale, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 62 della L.R. 65/2015, persegue la qualità degli insediamenti e assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione. Il Piano Operativo definisce le sue previsioni applicando il principio che tutti gli interventi di trasformazione devono necessariamente 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 dell'UTOE. Il Piano Operativo assicura 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.

Il Piano Strutturale esclude la realizzazione di espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali o di forme insediative frammentate, ammettendo esclusivamente interventi di completamento finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani. Il Piano Operativo disciplina gli interventi identificando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare, 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.

Il Piano Strutturale acquisisce integralmente i *parametri di sostenibilità delle scelte insediative* di cui all'art. 11.4 della disciplina del PTCP. Il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, oltre a garantire il rispetto di tali parametri, 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.

Verifica di coerenza con lo Statuto del PTC. La capacità produttiva.

In relazione agli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale, il Piano strutturale acquisisce l'articolazione operata dal PTCP.

Aree produttive di interesse locale

Tra le aree produttive di interesse locale presenti nel territorio comunale, il PS distingue:

- *Aree produttive di livello locale*, costituite dall'insediamento localizzato nei pressi del centro abitato di Saragiolo e dall'insediamento produttivo di via I Maggio a Piancastagnaio;
- *Insediamenti produttivi e commerciali isolati*, dislocati principalmente lungo la strada provinciale che da Piancastagnaio conduce a Casa del Corto.

Il PS esclude espansioni del perimetro degli insediamenti esistenti e indirizza gli interventi ammessi al miglioramento della qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, di maggiore integrazione con il contesto paesistico e ambientale. 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 PS persegue la riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale, indirizzando il Piano Operativo all'individuazione degli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento generale della qualità insediativa, degli insediamenti per i quali promuovere la riconversione e degli insediamenti per i quali promuovere, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate.

Aree produttive di interesse comunale

Il PTCP (e, coerentemente, il PS) non individua aree produttive di interesse comunale nel territorio di Piancastagnaio.

Ambiti produttivi di interesse sovracomunale e provinciale

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.

Il PTCP ha individuato quali ambiti di interesse sovracomunale gli insediamenti di 'San Martino' e de 'La Rota', localizzati in ambiti contigui al centro abitato di Piancastagnaio e, quale ambito di interesse sovracomunale, l'insediamento di Casa del Corto.

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi di qualità:

- 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;

Il Piano Strutturale limita la possibilità di prevedere nuovi impegni di suolo a interventi riconducibili a:

- 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 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 e dell'efficienza dell'insediamento.

Verifica di coerenza con lo Statuto del PTC. Il paesaggio.

Ai fini delle verifiche in oggetto, sono stati presi in considerazione, in prima istanza, gli obiettivi specifici per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, definiti all'art.13, comma 13.2 della disciplina del PTC 2010, al fine di verificare preventivamente la coerenza dei contenuti del Piano Strutturale in relazione agli indirizzi definiti dallo strumento di pianificazione provinciale.

Nella tabella riportata nelle pagine seguenti si riportano in forma schematica gli esiti di tale attività di valutazione.

Obiettivi PTC 2010	Obiettivi PS
<p>Mantenere e valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale e le loro relazioni con il territorio aperto</p>	<p>Disposizioni statutarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantire la persistenza o favorire il ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra tessuti urbani e contesto paesistico; - Favorire la tutela e/o il ripristino delle relazioni e dei valori percettivi tra il centro storico e il suo intorno paesistico; - Conservare l'integrità e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico consolidato dei centri minori; - Assicurare il rispetto della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione; <p>Disposizioni strategiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PS indirizza il Piano Operativo promuove azioni di tutela e valorizzazione finalizzati a rafforzare il rapporto fra l'abitato storico e il suo intorno paesistico, distinguendo 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. - Il PS individua, all'interno delle aree di pertinenza del centro storico, specifici ambiti ove promuovere interventi di riqualificazione finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto; - Il PS considera le aree di pertinenza paesistica, unitamente al sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità dei centri minori. Il Piano Operativo, nella definizione degli interventi, considera l'insieme di tali ambiti in termini di 'parco urbano policentrico'. Coerentemente il Piano Operativo individua, all'interno delle aree di pertinenza paesistica: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative</p>	<p>Il PS, relativamente ai centri urbani, limita 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.</p> <p>Il PS esclude ulteriori espansioni degli aggregati e nuclei a prevalente funzione residenziale, indirizzando gli interventi alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale;</p> <p>Nel territorio rurale, il PS contrasta i fenomeni di dispersione insediativa, privilegiando la localizzazione di nuovi edifici a destinazione agricola all'interno o comunque in contiguità con gli insediamenti esistenti.</p>
<p>Tutelare la qualità del suolo agricolo</p>	<p>Disposizioni statutarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;
<p>Mantenere e valorizzare il paesaggio agrario</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favorire la permanenza della diversificazione colturale, in particolare negli ambiti caratterizzati da tessitura agraria a magli fitta. <p>Disposizioni strategiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento della qualità paesistica e ambientale in termini di conservazione, manutenzione e recupero del mosaico agrario; - Favorire la conservazione, il recupero e il ripristino della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Definizione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto.
Recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato o degradato	<p>Il PS indirizza il Piano Operativo a definire criteri finalizzati a favorire il recupero edilizio e funzionale degli insediamenti sparsi in stato di abbandono.</p> <p>Il Piano Operativo, nell'ambito di interventi ove sia prevista la nuova edificazione, considera prioritari gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti.</p>
Realizzare la rete ecologica provinciale	<p>In relazione alle reti ecologiche, stante la necessità di attivazione di sinergie tra i soggetti competenti in materia e di azioni coerenti e congiunte attraverso la definizione di una disciplina di gestione condivisa, il Piano Strutturale individua le componenti della rete ecologica e i relativi morfotipi ecosistemici alla scala locale, in coerenza con i contenuti del PIT, definendo obiettivi di qualità rivolti alla tutela e al miglioramento della qualità ecosistemica del territorio.</p>
Mantenere e valorizzare le emergenze paesaggistiche	<p>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.</p> <p>Il PS definisce i seguenti obiettivi di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il PS definisce specifiche prestazioni da assicurare in caso di PAPMAA o di altri interventi che prevedano la trasformazione di elementi del paesaggio agrario.</p>
Ampliare la superficie delle aree naturali	<p>Sono direttamente riferibili all'obiettivo in oggetto le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale da prevedersi contestualmente all'attuazione di PAPMAA o altri interventi di trasformazione del territorio rurale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali.
Recuperare le aree degradate	<p>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 minerari, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.</p> <p>Il PS individua, nelle aree periurbane del capoluogo, specifici ambiti ove promuovere interventi di riqualificazione finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto.</p>

Il PS individua le UTOE *Cono dell'Amiata e Valle del Paglia* in riferimento alle Unità di paesaggio (UdP) individuate dal PTCP: la prima trova corrispondenza con la porzione di territorio comunale ricompresa all'interno dell'Unità di Paesaggio 16, *Monte Amiata*; la seconda corrisponde alla porzione di territorio comunale ricompresa all'interno dell'Unità di Paesaggio 14, *Val d'Orcia*; Di seguito si riporta una tabella di confronto dei contenuti del Piano Strutturale in relazione alle specifiche *strategie di paesaggio* indicate nelle schede definite dal PTCP in relazione a ciascuna delle UdP in oggetto e contenute nell'*Atlante dei paesaggi della Provincia di Siena*.
Le schede di paesaggio elaborate dal PTCP riportano informazioni circa la struttura del paesaggio, le relazioni visive, le principali tendenze in atto e i relativi rischi per il mantenimento dell'integrità paesaggistica, indirizzi per il progetto di paesaggio (individuazione delle risorse da tutelare, individuazione delle minacce e criticità, proposta di categorie progettuali e intervento con suggerimenti metodologici e indicatori).

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Risorse da tutelare, conservare e valorizzare	Contenuti del PS
<p>L'insieme delle forme e dei segni del paesaggio costituiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal susseguirsi di nude colline argillose (colture estensive, per lo più seminativi e prati-pascolo); - dal reticolo idrografico del fiume Orcia e Paglia, dei loro affluenti e della vegetazione riparia ad essi associati, quali elementi di diversificazione paesaggistica; - dalle forme di erosione, quali calanchi e biancane, ecc., e dai fragili ecosistemi ad essi associate; - dalla vegetazione spontanea e naturale, che cresce negli impluvi, lungo il reticolo idrografico principale e ai margini dei campi; - la forma del relitto del cono vulcanico di Radicofani e il mosaico paesistico riconducibile ai campi chiusi ad esso annesso; - dai segni antropici - viabilità e poderi - riferiti al sistema insediativo storico riconducibile alla mezzadria a latifondo e al sistema territoriale della Via Francigena; - dal mosaico paesistico diversificato e maggiormente articolato in corrispondenza dei lembi di sabbia e dei centri abitati. 	<p>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 morfotopologici 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 definizione della disciplina statutaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Elementi naturali e semi-naturali: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - tessuti urbani storici e altri edifici di valore storico-architettonico - sistema degli insediamenti a destinazione prevalentemente abitativa e di servizio - insediamenti produttivi - allevamenti e altri insediamenti agricoli caratterizzati dalla presenza di strutture per la produzione - aree agricole orto-floro-vivaistiche - aree dismesse della ex miniera - impianti geotermici c) Elementi del paesaggio agrario: <ul style="list-style-type: none"> - 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 periurbani

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Risorse da tutelare, conservare e valorizzare	Contenuti del PS
<p>L'intero sistema della viabilità dalle strade principali al reticolo minore di strade bianche, poderali e vicinali, che permette la fruizione, con modalità diverse, del paesaggio, e una lettura che raggiunge il suo apice nei luoghi altamente panoramici.</p>	<p>Il Piano Strutturale individua tracciati storici, per i quali dovranno essere assicurati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Le relazioni visive diffuse e la visibilità aperta dell'unità che si estende sino al cono vulcanico di Radicofani, ai Monte Amiata e Monte Cetona, ai crinali delle colline che definiscono la Val d'Orcia rispetto alla Val di Chiana e la Maremma (crinale di Chianciano Terme, di Castiglione d'Orcia, ecc.). Il variare della percezione dei luoghi, da racchiusa entro le aree boscate ad ampio raggio visivo nei luoghi altamente panoramici. La visibilità e la percezione del paesaggio dalle strade. La morfologia della montagna anche come carattere identitario e di forte riconoscibilità e come riferimento visivo e di orientamento.</p>	<p>Il PS dispone, per ogni attività di trasformazione, l'attenta verificata delle previsioni 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. Il Piano strutturale individua specifici tracciati panoramici di riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo.</p>

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
Limitare la dispersione insediativa, anche delle volumetrie di servizio all'attività agricola, agrituristica, ecc. al fine di tutelare il carattere contraddistinto dalla bassa pressione insediativa.	Il PS contrasta i fenomeni di dispersione insediativa, privilegiando la localizzazione di nuovi edifici a destinazione agricola all'interno o comunque in contiguità con gli insediamenti esistenti.
<p>Riqualificare il paesaggio agrario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Governando la collocazione e la dimensione degli eventuali annessi agricoli e l'attività dedicata alla pastorizia, limitando l'introduzione di nuove volumetrie che comunque non dovranno essere mai invasive e indirizzate alla valorizzazione dell'attività agricola; - Riducendo l'uso dei fitofarmaci e dei fertilizzanti nelle colture; - Impedendo aggregazioni di campi, movimenti e di terra o sbancamenti, salvaguardando gli ecosistemi naturali (erbacei ed arbustivi), le lingue di bosco, la vegetazione ripariale e spontanea situata negli impluvi, lungo i corsi d'acqua e ai margini dei campi. - Incentivare la nascita di fasce di vegetazione spontanea - naturale - ai margini dell'attività agricola, negli impluvi e in prossimità delle emergenze geomorfologiche (biancane, calanchi, ecc...), e in prossimità della viabilità campestre, al fine di garantire un miglior funzionamento ecosistemico del paesaggio (introduzione di elementi di diversificazione paesaggistica coerenti al contesto) rafforzando e consolidando la struttura agraria al fine anche di attuare un miglior controllo dei processi di erosione e dilavamento dei suoli. 	<p>Relativamente al Sistema territoriale della Valle del Paglia, il PS definisce le seguenti azioni strategiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il PS definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi in sede di PAPMAA o di attuazione di interventi di trasformazione dello stato di fatto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 l'erosione; - Incremento o al più mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti; - Interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
Evitare la pressione dell'attività agricola sulle emergenze geomorfologiche (calanchi, biancane, balze) e sui relativi ecosistemi naturali, controllando inoltre i processi di erosione diffusi sul territorio.	Il Piano Strutturale acquisisce gli indirizzi di tutela assoluta dei geositi e pedositi individuati dalla Provincia di Siena, estendendo tali indirizzi alle aree calanchive e agli affioramenti rocciosi individuati dal Piano nel territorio comunale.
Limitare le chiusure dei fondi e garantire comunque una percorrenza interna (strade vicinali, poderali, ecc.) della unità di paesaggio, evitando di realizzare cancelli e recinzioni (che tutt'al più potrebbero essere posti in prossimità delle abitazioni e delle architetture) affacciati direttamente sulla viabilità principale.	Il Piano Operativo individua i casi ove subordinare gli interventi di trasformazione alla 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.
Limitare l'uso dei filari di cipressi che banalizzano e irrigidiscono il carattere sinuoso del paesaggio, oltre che a ostruire le viste sul paesaggio circostante. Le sistemazioni inerenti gli spazi aperti di pertinenza (piscine, alberature, ecc.) agli edifici rurali devono essere coerenti per linguaggio architettonico con i "significanti" del paesaggio e concepiti come veri e propri giardini.	<p>Il PS applica il principio che tutti gli interventi di nuova costruzione nel territorio rurale 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.</p> <p>Il PS definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione localizzati all'interno del Sistema degli insediamenti del territorio rurale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
<p>Verificare la sostenibilità ambientale e paesaggistica di nuovi progetti di trasformazione diversi dall'attività agricola (ad esempi campi da golf, ecc.). I progetti dovranno comunque "integrare" i nuovi interventi nel paesaggio, salvaguardandone il carattere, i segni e la struttura del paesaggio</p>	<p>All'esterno del territorio urbanizzato il Piano Strutturale non prevede, di norma, consumi di suolo per interventi a destinazione diversa da quelle riconducibili all'attività agricola.</p> <p>Costituiscono un'eccezione i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi coerenti con le finalità di riqualificazione paesistica, ambientale e insediativa dell'ecosistema agropastorale, destinati all'insediamento di attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole, privilegiando l'inserimento di funzioni di interesse generale, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale o comunque connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio. - Interventi di ampliamento relativi agli insediamenti a destinazione produttiva/artigianale e commerciale presenti nel territorio rurale, esclusivamente se riconducibili a interventi 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. <p>All'interno degli Ambiti periurbani individuati il PS promuove interventi di riqualificazione finalizzati a riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra il margine urbano e il suo contesto paesistico, ripristinandone le relazioni e il carattere prevalentemente rurale.</p> <p>Il Piano Operativo individua gli ambiti da sottoporre a progetti unitari, valutando i casi nei quali comprendere anche porzioni dei contigui tessuti consolidati, per la definizione di spazi pubblici o di uso pubblico attraverso l'integrazione di attività agricole, ricreative e di valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali presenti. Il Piano Operativo disciplina gli interventi identificando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare, 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.</p>
<p>Tutelare e conservare la tessitura della maglia agraria esistente del paesaggio agrario tradizionale, compreso l'organizzazione insediativa, gli oliveti e le colture promiscue, le sistemazioni idraulico-agrarie in un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo punti di ricucitura laddove presenta interruzioni, limitando o impedendo movimenti di terra, incentivare l'utilizzo di agricoltura biologica, ecc.</p>	<p>Sono riconducibili agli obiettivi di tutela e conservazione in oggetto le disposizioni statutarie definite dal PS in relazione alla tutela dell'ecosistema agropastorale e degli elementi costitutivi del paesaggio.</p> <p>Il PS definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto, finalizzate al conseguimento di tali obiettivi.</p>

UdP 14 - VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA	
Strategie di paesaggio PTCP: Risorse da tutelare, conservare e valorizzare	Contenuti del PS
<p>Evitare l'asfaltatura delle strade a sfondo naturale sia bianche, vicinali e poderali, ecc.</p>	<p>Il PS dispone che la viabilità esistente sia 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.</p> <p>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.</p> <p>Il Piano Strutturale individua <i>tracciati storici</i>, per i quali dovranno essere assicurati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

UdP 16 - MONTE AMIATA SENESE	
Strategie di paesaggio PTCP: Risorse da tutelare, conservare e valorizzare	Contenuti del PS
<p>La varietà della copertura boschiva (...) sia per la sua importanza naturalistica sia come luogo di fruizione collettiva e turistica.</p>	<p>Il Piano Strutturale definisce Obiettivi di qualità e disposizioni direttamente riconducibili alla tutela degli ecosistemi forestali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutelare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali; - Favorire la riqualificazione degli ambiti boschivi parzialmente degradati; - Favorire il mantenimento o il recupero delle attività selvicolturali, con particolare riferimento alla conduzione dei castagneti da frutto; - Tutelare le connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali. - Favorire la massima integrazione con i tessuti urbani delle aree boscate presenti, attraverso la definizione di interventi che ne garantiscano una fruizione sostenibile. <p>Il PS indirizza il Piano Operativo all'individuazione degli ambiti da sottoporre a particolare disciplina, finalizzata a favorire il recupero agroforestale delle aree in stato di abbandono e il mantenimento delle 'aree aperte' intercluse. Il Piano Operativo 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.</p>
<p>La struttura agricola, le aree coltivate, i prati e i pascoli, in particolare attorno agli insediamenti urbani e inframezzati alle aree boscate. Le siepi, gli alberi isolati, le macchie di bosco.</p>	<p>Il PS definisce specifiche disposizioni statutarie in relazione alla tutela dell'ecosistema agropastorale e degli elementi costitutivi del paesaggio. Il PS definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto, finalizzate al conseguimento di tali obiettivi.</p>
<p>La struttura dell'insediamento di carattere storico e la sua riconoscibilità</p>	<p>Disposizioni statutarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantire la persistenza o favorire il ripristino delle relazioni storicamente consolidate tra tessuti urbani e contesto paesistico; - Favorire la tutela e/o il ripristino delle relazioni e dei valori percettivi tra il centro storico e il suo intorno paesistico; - Conservare l'integrità e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico consolidato dei centri minori; - Assicurare il rispetto della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione; <p>Disposizioni strategiche: Il PS indirizza il Piano Operativo promuove azioni di tutela e valorizzazione finalizzati a rafforzare il rapporto fra l'abitato storico e il suo intorno paesistico, distinguendo gli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione attiva e gli ambiti da destinare a interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità.</p>

UdP 16 - MONTE AMIATA SENESE	
Strategie di paesaggio PTCP: Risorse da tutelare, conservare e valorizzare	Contenuti del PS
<p>Il reticolo idrografico superficiale, la fascia delle sorgenti e la vegetazione igrofila di pertinenza quali risorse essenziali, ambienti naturalistici e di ricchezza ecologica.</p>	<p>Il Piano Strutturale definisce Obiettivi di qualità e disposizioni direttamente riconducibili alla tutela degli ecosistemi fluviali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favorire il mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua; - Limitare le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua; - Incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali; - Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
<p>La rete dei percorsi e dei sentieri, i rifugi, che permettono una fruizione pubblica e collettiva del bene bosco.</p>	<p>Il Piano Strutturale individua <i>tracciati storici</i>, per i quali dovranno essere assicurati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>I segni e gli edifici di archeologia industriale (legati all'attività mineraria) presenti come testimonianze storico culturali.</p>	<p>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 minerari, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.</p>
<p>Il variare della percezione dei luoghi, da racchiusa entro le aree boscate ad ampio raggio visivo nei luoghi altamente panoramici. La visibilità e la percezione del paesaggio dalle strade. La morfologia della montagna anche come carattere identitario e di forte riconoscibilità e come riferimento visivo e di orientamento.</p>	<p>Il PS dispone, per ogni attività di trasformazione, l'attenta verificata delle previsioni 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. Il Piano strutturale individua specifici tracciati panoramici di riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo.</p>

UdP 16 - MONTE AMIATA SENESE	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
<p>Limitare la dispersione insediativa lungo le strade tutelando l'integrità delle aree agricole, la naturalità delle aree boscate, la visibilità lungo le strade.</p>	<p>Il Piano Strutturale esclude la realizzazione di espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali o di forme insediative frammentate, ammettendo esclusivamente interventi di completamento finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani. Il Piano Operativo disciplina gli interventi identificando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare, 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.</p> <p>Il PS, relativamente ai centri urbani, limita 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.</p> <p>Il PS esclude ulteriori espansioni degli aggregati e nuclei a prevalente funzione residenziale, indirizzando gli interventi alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale.</p>
<p>Governare le trasformazioni legate ai processi di urbanizzazione nei paesaggi agrari attraverso un progetto di riordino delle aree di pertinenza dei centri urbani e dei nuclei/aggregati rurali secondo un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo processi di ricucitura laddove la struttura si presenta interrotta, (impedendo aggregazioni di campi, disincentivando l'abbandono dei prati pascolo - movimenti e di terra o sbancamenti), reintrodurre armonia tra pieni vuoti (spazi aperti e costruito), ricostruire un margine urbano che dialoghi con il paesaggio aperto.</p>	<p>Il PS considera il Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, unitamente agli Ambiti periurbani di pertinenza paesistica, 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. Coerentemente, il Piano Operativo, nella definizione degli interventi, considera l'insieme di tali ambiti in termini di 'parco urbano' e definisce criteri e azioni per l'attuazione di interventi riconducibili a progetti organici, a valenza urbanistica, che dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 intervisibilità 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.

UdP 16 - MONTE AMIATA SENESE	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
<p>Riqualificare l'insieme dei percorsi storici, della rete sentieristica e della viabilità principale, valorizzando la visibilità dinamica lungo i tracciati, i luoghi panoramici, la fruizione dei diversi tipi di bosco, mettere a sistema il patrimonio architettonico e vegetale di interesse storico-culturale e naturalistico.</p> <p>Al fine di migliorare la fruizione dei luoghi e del paesaggio è opportuno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitare la chiusura dei fondi con recinzioni, - Valorizzare e regolamentare la raccolta dei prodotti del bosco, creare un'opportuna segnaletica, - Creare sistemi di trasporto collettivo a servizio delle strutture turistico-ricettive (comprese le piste da sci) e dei principali centri abitati per metterli in connessione con i luoghi da visitare senza incentivare così l'utilizzo del mezzo privato, - Incentivare la fruizione alternativa (trekking, escursioni a cavallo, mountain bike, ecc.), - Realizzare aree di sosta nei luoghi panoramici utilizzando materiali il più possibile naturali e comunque locali (afferenti al paesaggio). 	<p>In relazione a quanto in oggetto, il PS sostiene 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, favorendo 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.</p> <p>Il Piano Strutturale individua <i>tracciati storici</i>, assicurandone la libera percorribilità ovvero la garanzia della fruizione pubblica pedonale e ciclabile.</p>
<p>Integrare con il paesaggio le centrali e i vapordotti degli impianti per lo sfruttamento della geotermia grazie anche a progetti che rafforzano la struttura paesaggistica presente (assorbire nel paesaggio gli impianti e i vapordotti).</p>	<p>Il Piano Strutturale, in relazione al Sistema della geotermia, individua i seguenti obiettivi di qualità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il Piano Operativo elabora specifica disciplina finalizzata al miglioramento generale della qualità percettiva in relazione alla presenza delle strutture e impianti della geotermia, definendo criteri finalizzati a garantire azioni di manutenzione e presidio ambientale degli ambiti interessati dagli impianti, favorendo l'attuazione di interventi di sistemazione paesistica e ambientale e il mantenimento o il ripristino delle attività agropastorali.</p>

UdP 16 - MONTE AMIATA SENESE	
Strategie di paesaggio PTCP: Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione	Contenuti del PS
Arginare i fenomeni di abbandono e incentivare l'artigianato, la produzione di prodotti locali, la creazione di luoghi d'arte (anche contemporanea) comunque connessi alla tradizione locale.	Il PS sostiene 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, favorendo 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
Promozione di progetti di paesaggio e sinergie con l'Amiata grossetana in modo da rafforzare l'unicità e l'unitarietà della Montagna Amiata.	Il PS non prevede azioni specifiche in relazione a quanto in oggetto.
Tutelare e conservare la tessitura della maglia agraria esistente del paesaggio agrario tradizionale, compreso l'organizzazione insediativa, gli oliveti e le colture promiscue, le sistemazioni idraulico-agrarie in un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo punti di ricucitura laddove presenta interruzioni, limitando o impedendo movimenti di terra, sbancamenti, incentivare l'utilizzo di agricoltura biologica, ecc.,	Il PS definisce specifiche disposizioni statutarie in relazione alla tutela dell'ecosistema agropastorale e degli elementi costitutivi del paesaggio. Il PS definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione dello stato di fatto, finalizzate al conseguimento di tali obiettivi.

Aree di pertinenza dei centri e degli aggregati del sistema insediativo

Per ciò che riguarda le Aree di pertinenza dei centri e degli aggregati del sistema insediativo provinciale e gli Spazi aperti nel sistema insediativo, il Piano Strutturale ha individuato l'area di pertinenza paesistica del Centro storico e specifiche *Aree di pertinenza degli insediamenti* in relazione al capoluogo, ai centri minori e agli aggregati e nuclei rurali. Il PS ha inteso confermare, relativamente al sistema insediativo, la classificazione effettuata dal PTCP che, oltre al Capoluogo, ha individuato i centri appartenenti al *sistema urbano provinciale* di Quaranta e Saragiolo.

In questa classificazione, il PS si discosta dal PTCP esclusivamente in quanto si è ritenuto di includere tra i centri urbani (il PS distingue 'Capoluogo' e 'Centri minori') anche l'abitato di Tre Case (classificato dal PTCP tra gli aggregati), in ragione sia delle dimensioni (è più esteso e conta più abitanti rispetto a Quaranta) che dei rapporti che intrattiene con il centro di Saragiolo. Inoltre, l'abitato di Tre Case presenta caratteristiche, seppur modeste, riconducibili alla sfera urbana, quali la presenza di esercizi commerciali di vicinato lungo la S.P. e di uno spazio pubblico articolato intorno al complesso del Crocifisso; elementi, questi, che risultano assenti nell'abitato di Quaranta. Questa scelta troverebbe inoltre conferma anche in relazione ai dati riportati dal PTCP vigente, che individua i perimetri dei centri urbanizzati includendo, oltre al Capoluogo, Saragiolo e Quaranta, appunto l'abitato di Tre Case.

Il PTCP ha inoltre classificato gli insediamenti di Case la Buca, Tre Case e Capannacce fra i centri minori, aggregati e nuclei che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse. In particolare, gli aggregati citati risultano compresi nell'*elenco 2* (ex art.L8, comma 6 PTC 2000) di cui all'art. 11.3, c. 9 della Disciplina del PTCP vigente (si rileva che negli Atlanti del

PTCP relativi agli aggregati in elenco è individuata esclusivamente la perimetrazione dell'area di pertinenza di Capannacce).

Per quanto riguarda Tre Case, come esposto in precedenza, si è ritenuto di classificarlo tra i centri abitati.

Per quanto riguarda Case la Buca, si rileva che l'insediamento localizzato negli atlanti PTCP nei pressi di Saragiolo (cod. 9052020004) non presenta, a seguito di verifiche effettuate sul posto, nessuna caratteristica propria degli aggregati: si tratta di un singolo fabbricato provvisto di annessi minori, sostanzialmente privo di caratteristiche rilevanti e che non presenta alcuna matrice storica (non risulta presente nel catasto leopoldino, così come la viabilità di accesso); si è ritenuto, pertanto, che si trattasse di un refuso presente negli atlanti PTCP (che, d'altra parte, presentano altre 'anomalie' quali la scheda di Saragiolo, dove è riportato il perimetro del centro di Quaranta) e, conseguentemente, il PS ha classificato l'insediamento tra gli insediamenti isolati in ambito periurbano.

Per quanto riguarda l'aggregato di Capannacce, questo è stato classificato dal PS tra gli *aggregati e nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale*, unitamente agli insediamenti di Pietralunga e La Valletta, localizzati nelle vicinanze del centro abitato di Saragiolo, all'insediamento di Casetta, nei pressi dell'abitato di Tre Case, e all'insediamento localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, in corrispondenza dell'innesto della via del Castelluzzo con la S.P. n.18.

La ricognizione dei dati conoscitivi relativi al sistema insediativo è riportata nel cap. 2.4 del *Documento di Piano*.

All'interno del Sistema degli insediamenti così articolato, il PS ha ricompreso le aree rurali di pertinenza del capoluogo, dei centri minori e degli aggregati. Per quanto riguarda gli aggregati individuati dal PS, si chiarisce che non si è ritenuto di individuare un'area di pertinenza per l'aggregato di La Valletta, in quanto circondato da un'area interamente boscata, né per l'aggregato localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, ricompreso all'interno dell'area di pertinenza del centro urbano. Il PS considera le Aree di pertinenza degli insediamenti, unitamente al Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, 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.

Coerentemente, il Piano Operativo, nella definizione degli interventi, considera l'insieme di tali ambiti in termini di 'parco urbano' e definisce criteri e azioni per l'attuazione di interventi riconducibili a progetti organici, a valenza urbanistica, 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, 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, a migliorare le relazioni funzionali e l'interconnessione tra gli insediamenti e tra questi e il contesto paesistico e ambientale, attraverso la definizione di criteri utili ad assicurare organicità agli interventi di sistemazione degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo urbano, a migliorare la qualità percettiva e a rafforzare le relazioni di intervisibilità all'interno del sistema.

Per quanto riguarda i BSA censiti dal PTCP, gli elenchi riportano l'ex Convento di San Bartolomeo con la chiesa di San Francesco, e il Santuario della Madonna di San Pietro, entrambi notificati ex L. 1089/1939.

In ragione del sussistere del vincolo della Soprintendenza e della localizzazione all'interno dei tessuti urbani dei due complessi, che confinano, inoltre, con aree interamente costituite da bosco, si è ritenuto non significativo individuare una specifica area di pertinenza da riferirsi a tali beni, confermando, tra l'altro, quanto riportato dal PTCP.

Verifica di coerenza con le Strategie del PTCP.

Contrasto alla crescita insediativa diffusa

Il Piano Strutturale esclude la realizzazione di espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali o di forme insediative frammentate, ammettendo esclusivamente interventi di completamento finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani.

Il Piano Operativo disciplina gli interventi identificando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare, 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.

Il PS, relativamente ai centri urbani, limita 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.

Il PS esclude ulteriori espansioni degli aggregati e nuclei a prevalente funzione residenziale, indirizzando gli interventi alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale.

Le politiche per le aree dismesse

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 minerari, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.

Il PS individua, nelle aree periurbane del capoluogo, specifici ambiti ove promuovere interventi di riqualificazione finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto.

Le politiche abitative e dei servizi

Il centro urbano di Piancastagnaio presenta un'equilibrata distribuzione dei servizi, caratterizzata dalla presenza di un nucleo centrale di raccordo tra il centro storico e tessuti urbani recenti, costituito da aree e manufatti di proprietà prevalentemente pubblica, che definiscono un insieme articolato di spazi verdi e di attrezzature di interesse collettivo.

La rete commerciale di distribuzione è costituita prevalentemente da esercizi di vicinato e da due nuclei di media distribuzione, localizzati nella zona centrale dell'abitato e in area periurbana a valle del centro storico.

In questo contesto, assume rilevanza la riconsiderazione in termini di 'Parco urbano' dell'insieme delle aree e manufatti di pubblico interesse, unitamente all'insieme degli ambiti rurali periurbani individuati dal PS, quale rete organica di spazi aperti e di servizi e elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità dell'insediamento.

Il Piano Strutturale persegue la qualità degli insediamenti, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 62 della L.R. 65/2015.

Il Piano Strutturale assume la quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione ammessi all'interno delle UTOE in termini di innalzamento della qualità insediativa.

Il Piano Operativo applica il principio che tutti gli interventi di trasformazione devono necessariamente 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 dell'UTOE.

A tal fine, 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 verde, gli ambiti inedificati e gli insediamenti, al fine di assicurare la qualità percettiva all'interno e ai margini del costruito.

Il Piano Operativo, nella definizione delle previsioni di trasformazione, assicura:

- il rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, da calcolarsi in riferimento all'UTOE;
- Il potenziamento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, da valutarsi in riferimento all'UTOE;
- l'incremento delle dotazioni territoriali e il rispetto dei parametri di sostenibilità definiti dalle norme statutarie, da valutarsi in riferimento ai sottoambiti individuati dal PS.

Le politiche per la mobilità sostenibile

Il Piano Operativo, nella definizione degli interventi previsti all'interno degli insediamenti urbani, individua specifici 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.

Le politiche per la presenza produttiva

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.

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.

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 necessariamente al miglioramento globale della qualità delle dotazioni territoriali, da riferirsi all'intero insediamento, e limitando l'utilizzo di nuovo suolo non urbanizzato.

Nella definizione delle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale individua nell'insediamento di Casa del Corto il luogo ove indirizzare principalmente gli interventi di sviluppo, limitando a casi specifici l'ammissibilità di realizzare nuovi insediamenti in località La Rota e escludendone la possibilità negli altri casi.

Il PS persegue la riqualificazione e il riordino del sistema degli insediamenti isolati a destinazione produttiva-artigianale presenti all'interno del Sistema territoriale. Il Piano Operativo effettua gli approfondimenti opportuni al fine di individuare gli insediamenti da conservare e eventualmente da potenziare a fronte di interventi di miglioramento generale della qualità insediativa, gli insediamenti per i quali promuovere la riconversione e gli insediamenti per i quali promuovere, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica, la rilocalizzazione ed il contestuale ripristino delle aree interessate.

Le politiche per lo sviluppo rurale integrato

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, la manutenzione, il recupero e il ripristino della tessitura agraria di impianto tradizionale e delle opere finalizzate alla stabilità dei terreni;
- 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;
- consolidare e rafforzare le aziende sul territorio e sui mercati locali attraverso l'attivazione di filiere corte;
- favorire l'agricoltura biologica;
- 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.

Le politiche per il turismo

Il Piano Strutturale, in relazione all'attrattività turistica e alla ricettività, concentra la sua strategia nel progetto di recupero, conservazione e 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 minerari, con l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area.

Il Piano Strutturale prevede la destinazione a funzioni turistico-ricettive e commerciali di servizio delle volumetrie edilizie esistenti fino a un massimo di mq 5.000.

Il Piano Strutturale non prevede di norma la destinazione di nuova SUL a destinazione turistico-ricettiva, limitando la possibilità di destinare a tale funzione quota parte della SUL prevista per la funzione residenziale a interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente.