



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Unione dei Comuni Montani
Amiata Grossetana

Sindaco
CLAUDIO FRANCI

Responsabile Servizio Urbanistica
e Responsabile del Procedimento
GEOM. PAOLO PERICCI

Progetto e V.A.S.

ARCH. SILVIA VIVIANI (Capogruppo)
ARCH. ANNALISA PIRRELLO
PIAN. TERR. LETIZIA COLTELLINI

collaboratori

ARCH. LUCIA NINNO
ING. ANDREA URBANI
ARCH. FRANCESCA MASI
LORENZO ZOPPI

Indagini geologiche

DOTT. GEOL. FRANCESCO AGNELLI

2018

PIANO OPERATIVO

Art.95 della L.R. 65/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ottobre 2018

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

PREMESSA	2
1. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI	3
1.1. PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	3
1.1.1. Contenuti principali.....	3
1.2. PTC: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO	9
1.2.1. Contenuti principali.....	9
1.3. ALTRI PIANI O PROGRAMMI SOVRAORDINATI RECEPITI DAL PIANO OPERATIVO	13
2. GLI STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI VIGENTI	14
2.1. IL PS VIGENTE: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO	14
2.2. IL RU VIGENTE: OBIETTIVI, DIMENSIONAMENTO E STATO DI ATTUAZIONE	22
3. IL NUOVO PIANO OPERATIVO	30
3.1. DISPOSIZIONI DELLA LR 65/2014 PER IL PIANO OPERATIVO	30
3.2. ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CRONOPROGRAMMA	33
3.3. I CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI	36
3.3.1 Il territorio urbanizzato	39
3.3.2 Il territorio rurale.....	44
3.3.3 Il quadro conoscitivo di riferimento e il suo aggiornamento	47
3.3.4 Il patrimonio edilizio esistente: la gestione della schedatura e classificazione degli edifici esistenti	48
3.3.5 Il patrimonio edilizio esistente: una risorsa da valorizzare.....	50
3.3.6 Contenimento del consumo di suolo e sviluppo.....	51
3.3.7 Il turismo tutto l'anno	52
3.3.8 Le attività produttive artigianali e industriali.....	52
3.3.9 Gli elaborati del PO	53
3.3.10 La Disciplina del PO	54
3.3.11 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	56
3.3.12 Consistenza delle attrezzature collettive e degli spazi pubblici.....	59
3.4. VERIFICA DI CONFORMITÀ DEL PO AL PIT/PPR	60
3.5. PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	61
3.5.1 Il ruolo del garante dell'informazione e della partecipazione.....	62
3.5.2 Programma delle attività di informazione e di partecipazione	63
3.5.3 Istanze presentate dai cittadini	63

Relazione illustrativa

Premessa

Durante il periodo di vigenza del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico di Castel del Piano sia la Regione Toscana che la Provincia di Grosseto hanno modificato i rispettivi strumenti di governo del territorio e in particolare: la Provincia di Grosseto ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11 giugno 2010, concludendo il suo percorso di revisione a partire dalla LR 1/2005 e dal PIT 2007; il Consiglio Regionale con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha infine approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del **Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico**.

La Regione Toscana ha approvato la **Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza**. Successivamente, nell'ottobre 2011, la Regione ha provveduto anche a modificare i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il *Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1* (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R).

Il Consiglio Regionale, inoltre, ha approvato la nuova **Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 Norme per il governo del territorio**, che ha abrogato la LR 1/2005, in base alla quale l'Amministrazione Comunale ha avviato sul finire del 2012 apposita procedura di evidenza pubblica per la redazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico (Determinazione dell'area tecnica n.186 del 21/11/2012 reg. gen. n.598), procedura conclusasi nel marzo del 2014 con l'aggiudicazione definitiva (Determinazione dirigenziale del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica n.19 del 12/03/2014, reg. gen. n.89).

L'entrata in vigore in corso d'opera della LR n.65/2014 ha fatto sì che l'Avvio, concepito inizialmente solo per la Variante al Regolamento Urbanistico, abbia assunto il ruolo di Avvio per la formazione del primo Piano Operativo comunale, secondo quanto disposto dall'**art. 228 della LR 65/2014** *"Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati le cui previsioni risultano già scadute alla data del 27 novembre 2014"*.

Il Comune di Castel del Piano nel maggio del 2016 ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo **Piano Operativo**, atto di governo del territorio comunale, così come definito all'art. 10 della LR 65/2014, ovvero: *"Piano Operativo comunale (P.O.), strumento di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 10 c. 3 a), disciplinato all'art. 95 della L.R. n. 65/2014"*.

Il nuovo Piano Operativo deve essere conformato al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR stesso: a tal fine, dopo l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni si terrà apposita conferenza paesaggistica, con la partecipazione della Regione e degli organi ministeriali competenti e ove saranno invitati il Comune di Castel del Piano Provincia di Grosseto in quanto interessata.

Il Presente Piano Operativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i. Le procedure urbanistiche e di VAS e quelle di conformazione al PIT/PPR si svolgono parallelamente e contestualmente.

In attesa della revisione del Piano Strutturale, con il nuovo Piano Operativo si sono approfondite a scala locale le indicazioni dello Statuto contenute nel PIT/PPR e sono stati raccolti gli studi e le analisi di maggiore dettaglio realizzate dal PTC della Provincia di Grosseto. Come specificato in seguito, quindi, buona parte dei materiali di carattere conoscitivo impiegati per la definizione del Piano Operativo di Castel del Piano, derivano da questi due strumenti e per la messa a punto del quadro conoscitivo del PO se ne è seguita l'impostazione.

1. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI

1.1. PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

1.1.1. Contenuti principali

Con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.

Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014, infine, ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta regionale ha approvato, infine, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014 l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano. Con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della **Disciplina** del Piano il PIT-PPR comprende in particolare:

- a) *la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresses dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;*
- b) *la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;*
- c) *la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;*
- d) *l'individuazione e delimitazione dei diversi **ambiti di paesaggio**, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;*
- e) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;*
- f) *la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;*
- g) *l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.*

La disciplina del Piano è articolata in disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio toscano** e la **Strategia dello sviluppo territoriale**.

In particolare, la disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:

- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- Disciplina degli ambiti di paesaggio (disciplina contenuta delle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

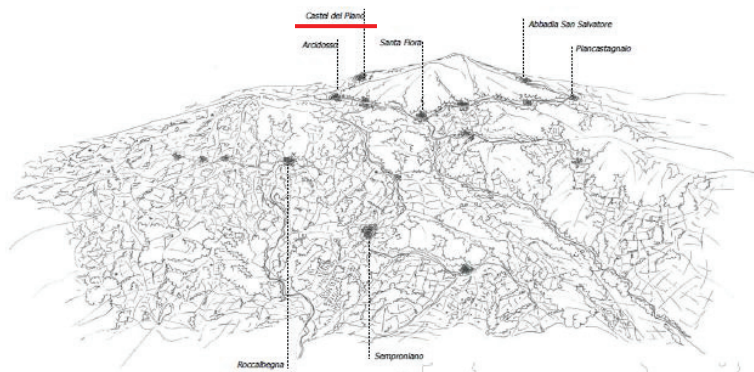
Relazione illustrativa

- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;
- Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica, conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, individuazione delle aree di cui all'art.143, comma 4, lettere a) e b) del Codice, Disposizioni transitorie).

La Strategia dello sviluppo territoriale, invece, è articolata in:

- Disposizioni generali (l'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale, la presenza industriale in Toscana, pianificazione territoriale in materia di commercio, pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita, infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica, infrastrutture di interesse unitario regionale, valutazione e monitoraggio);
- Progetti di paesaggio

Si ritiene opportuno illustrare qui sinteticamente i contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito di paesaggio al quale appartiene il territorio di Castel del Piano: **Scheda d'Ambito n.19 "Amiata"**, che comprende anche i Comuni di Seggiano, Abbadia San Salvatore, Arcidosso, Santa Fiora, Piancastagnaio, Roccalbegna, Castell'Azzera e Semproniano.



Relazione illustrativa

La Scheda d'Ambito contiene:

- il *Profilo dell'ambito*;
- la *Descrizione interpretativa*:
 - Strutturazione geologica e geomorfologica,
 - Processi storici di territorializzazione,
 - Caratteri del paesaggio, Iconografia del paesaggio;
- le *Invarianti strutturali*:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,

PIT/PPR – Scheda d'Ambito n.19 Amiata, profilo dell'Ambito (estratto)

- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- IV. I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- l'*Interpretazione di sintesi*:
 - Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - Criticità
- gli *Indirizzi per le politiche*:
 - Indirizzi per le politiche
- la *Disciplina d'uso*:
 - *Obiettivi di qualità e direttive*

Per quanto riguarda l'**Invariante I** *I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*, il PIT/PPR rileva delle criticità potenziali intrinseche alla struttura geologica ed alla storia dell'ambito, e riguardano in primo luogo le strategiche risorse idriche, a causa della circolazione di sostanze potenzialmente inquinanti, quali mercurio e arsenico, legate principalmente alle attività minerarie. Lo sviluppo dell'attività geotermica, invece, dovrà essere monitorato con particolare attenzione per evitare il verificarsi di potenziali criticità.

La struttura geologica determina, inoltre, anche situazioni di rischio nelle condizioni di stabilità dei versanti con fenomeni franosi anche intensi ed estesi e possibilità di innesco di colate rapide.

Infine, altra criticità è individuata nell'abbandono delle aree coltivate a oliveto e colture promiscue e nella scomparsa delle economie agropastorali tradizionali; queste dinamiche determinano, infatti, oltre la modificazione dei valori percettivi, anche l'intensificazione del rischio per la stabilità dei versanti, non pienamente valutabile nel futuro.

Rispetto all'**Invariante II** *I caratteri ecosistemici del paesaggio*, gli elementi di criticità più significativi dell'ambito sono rappresentati dai processi di abbandono degli ambienti agropastorali nelle zone alto collinari e montane (e delle attività agricole e della pastorizia relative) e secondariamente da situazioni di non corretta applicazione dei principi di gestione forestale sostenibile.

All'abbandono degli ecosistemi agro-pastorali si associa la perdita delle piccole aree umide, spesso di origine artificiale, quali laghetti a uso irriguo, punti di abbeveraggio, ecc., la cui scomparsa costituisce un elemento di forte criticità soprattutto per la locale fauna anfibia e la flora igrofila.

Relazione illustrativa

I paesaggi agricoli collinari e montani, inoltre, sono oggetto anche di complementari fenomeni di artificializzazione e di perdita di habitat per la presenza di centrali geotermiche, di impianti eolici e per il recente sviluppo di quelli fotovoltaici.

Negativi risultano i processi di abbandono dei castagneti da frutto, anche per la diffusione di fitopatologie e la presenza di rimboschimenti di conifere nelle aree interessate da stazioni autoctone di abete bianco (con rischio di inquinamento genetico).

Per le matrici forestali una criticità è legata anche alla eccessiva densità di ungulati, mentre per le zone forestali sommitali del M.te Amiata la presenza di impianti e piste per gli sport invernali (oltre alle relative strutture turistiche e ad antenne e ripetitori), costituisce un elemento di locale alterazione delle importanti associazioni forestali endemiche di faggio su vulcaniti.

Per l'**Invariante III** *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*, il PIT/PPR rileva una generale compromissione dei caratteri paesistici dei centri montani: negli insediamenti montani le espansioni urbane recenti che si sviluppano intorno ai maggiori centri hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici, con presenza di nuovi interventi edificatori con caratteristiche e localizzazioni non consone alla singolarità del paesaggio, che determinano sia tendenza alla saldatura degli insediamenti di tipo lineare lungo i principali assi stradali, sia fenomeni di crescita diffusa dei nuclei storici attraverso addizioni incrementali che tendono a saldarsi tra loro.

Altro aspetto critico è considerato l'intensificarsi dei fenomeni di marginalizzazione e abbandono, con tendenza allo spopolamento, soprattutto giovanile, invecchiamento della popolazione e conseguente degrado delle strutture insediative e sociali, con particolare riferimento alle frazioni minori e ai centri ai margini della corona del Monte Amiata, più lontani dai flussi turistici.

Le iniziative anche recenti di valorizzazione della geotermia e di sviluppo e sperimentazione di nuove centrali geotermiche e termoelettriche hanno evidenziato ed attualizzato la necessità di tutela ambientale e di riqualificazione e mitigazione degli impatti paesistici per gli impianti geotermici da rinnovare e per le eventuali nuove realizzazioni.

Per l'**Invariante IV** *I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*, le criticità più significative sono rappresentate dalla tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli e delle forme agropastorali di conduzione tradizionale con conseguente espansione degli arbusteti e del bosco.

Attorno ad alcuni dei principali insediamenti (Castel del Piano, Arcidosso, Piancastagnaio, Abbadia San Salvatore) si osservano alterazioni paesistiche dovute alla presenza di espansioni morfologicamente incoerenti rispetto al contesto e al nucleo originario. Edificazioni recenti disposte a nastro lungo la viabilità di collegamento dei centri amiatini interrompono la leggibilità del sistema insediativo storico e l'integrità della sua relazione con il paesaggio rurale circostante. Sempre nel territorio montano e alto-collinare, ulteriori aspetti di criticità derivano da interventi di artificializzazione riferibili alla realizzazione di impianti geotermici, eolici e fotovoltaici. Piste da sci e impianti di risalita producono impatti sull'equilibrio estetico-percettivo del paesaggio e sulla stabilità dei suoli, già caratterizzati da condizioni di erodibilità e franosità piuttosto elevate.

Gli **Obiettivi di qualità** per l'Ambito n.19 Amiata definiti dalla Disciplina sono i seguenti:

1. Salvaguardare i caratteri idrogeomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano amiatino interessato da diffusi fenomeni di marginalizzazione, abbandono e spopolamento

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Direttive:

- 1.1 tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi anche al fine di contrastare l'intensificazione del rischio di instabilità dei versanti, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- 1.2 rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni;
- 1.3 tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali.

2. Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino

Direttive:

- 2.1 tutelare gli scenari e i profili del complesso vulcanico del Monte Amiata e del Monte Labbro caratterizzati rispettivamente da versanti coperti da una vasta e continua estensione forestale e da mosaici di pascoli, seminativi, prati alberati, ambienti rupestri ed arbusteti regolando la localizzazione degli infrastrutture tecnologiche al fine di tutelare l'elevato valore estetico-percettivo delle visuali che si aprono verso il Monte Amiata e il Monte Labbro;
- 2.2 tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole;
- 2.3 contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali (ad esempio lungo la SP del Monte Amiata da Abbadia San Salvatore a Santa Fiora e tra Arcidosso e Castel del Piano);
- 2.4 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 2.5 riconoscere ambiti di rispetto a tutela percettiva dei centri e nuclei storici in cui vietare la realizzazione di nuovi impianti geotermici;
- 2.6 tutelare le importanti emergenze forestali montane, con particolare riferimento ai castagneti da frutto, alle abetine autoctone (Pigelleto di Piancastagnaio e Bosco di SS. Trinità) e alle caratteristiche faggete d'altitudine e ai boschi misti di latifoglie nobili del Monte Penna e di Pescinello (anche con esemplari arborei monumentali);
- 2.7 limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica, nonché conseguenti allo sviluppo di impianti eolici e fotovoltaici, nei versanti del Monte Amiata;
- 2.8 valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agricolo dell'Amiata nell'alternanza di aree a pascolo, calanchi e sistemi colturali tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Relazione illustrativa

- 2.9 negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;
- 2.10 tutelare gli importanti ecosistemi fluviali dei fiumi Fiora e Albegna e del torrente Trasubbie, razionalizzando le captazioni idriche al fine di conservare e valorizzare i preziosi servizi ecosistemici presenti, conservando e migliorando la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali e torrentizi e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna

Salvaguardare le importanti emergenze forestali montane con particolare riferimento ai castagneti da frutto, alle abetine autoctone, alle faggete d'altitudine e ai boschi misti di latifoglie nobili

Favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità delle zone rurali, anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione storico-culturale del territorio



Contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali

Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole

Figura 1 PIT/PPR – Scheda d'Ambito n.19 "Amiata", Norme figurate (estratto)

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Il Piano paesaggistico regionale fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato attraverso più supporti: la Carta del Territorio Urbanizzato, l'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (con obiettivi di qualità riferiti ad ogni tipo di tessuto) e le Linee guida per la riqualificazione paesaggistica del margine dei tessuti urbani della città contemporanea.

Negli *Abachi regionali delle Invarianti* si precisa che il metodo seguito per l'elaborazione della Carta del Territorio Urbanizzato si basa su due criteri:

- *Una distinzione tra spazi insediati continui e spazi insediati discontinui.*
- *Una delineazione degli spazi insediati continui* capace di evidenziare l'eventuale presenza di isole di spazi rurali (o potenzialmente tali) di piccole o piccolissime dimensioni (fino a 40x40 metri, circa) entro la continuità degli insediamenti.

In linea generale, fatte salve cioè specifiche condizioni locali, le strategie di pianificazione urbanistica dovrebbero tutelare questi spazi dalla artificializzazione e promuovere la loro valorizzazione rurale, ambientale e paesaggistica in una prospettiva di consolidamento dei servizi ecosistemici.

Le perimetrazioni delle aree urbanizzate contenute nella Carta non hanno un valore normativo diretto, ma il metodo proposto, introdotto dal PIT, comporta necessariamente la ridefinizione delle aree urbanizzate da parte degli strumenti comunali, in particolare del Piano Strutturale prima e del Piano Operativo poi.

1.2. PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

1.2.1. Contenuti principali

La Provincia di Grosseto ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11 Giugno 2010 il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale¹, un piano che a undici anni di distanza² dal precedente *“ha mantenuto nei suoi aspetti sostanziali l'architettura del dispositivo del 1999, integrando ciò che appariva incompleto e modificando ciò che poteva migliorare anche in riferimento alla intervenuta LR 1/2005 e relativi Regolamenti di attuazione”*³. La nuova legge regionale del 2005, infatti, aveva riformato nella sostanza il campo di operatività del PTC, ridefinendone complessivamente il ruolo e il peso nel governo del territorio secondo il principio della sussidiarietà.

Ai tre tematismi di partenza del PTCP 1999 (risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche), il nuovo PTCP ha aggiunto un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la *Vision*⁴, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l'assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato.

La disciplina del PTCP 2010 si articola come il precedente in tre componenti fondamentali:

- *Carta dei Principi:*

¹ Approvazione PTCP 2010 con Del. C.P. n. 20 dell'11 Giugno 2010

² Approvazione PTCP 1999 con Del. C.p. n.30 del 7 Aprile 1999

³ PTCP 2010 – Guida al PTC, pag.1

⁴ PTCP 2010, Tavola 1 – Vision Grosseto 2031: territorio, innovazione e qualità

Relazione illustrativa

Contiene gli assunti fondamentali, i concetti generali, l'interpretazione condivisa del territorio, le attribuzioni di valore a questa conseguenti e le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo;

▪ **Codice:**

Contiene l'insieme delle disposizioni che, coerentemente con gli assunti della *Carta*, guidano le azioni ordinarie di manutenzione, gestione e trasformazione del territorio; in questa sezione sono concentrate le enunciazioni di carattere regolativo per il buon governo del territorio);

▪ **Programma:**

Contiene l'insieme delle azioni di trasformazione di interesse sovracomunale, corredate dei criteri prestazionali e procedurali con cui promuoverne e coordinarne lo sviluppo in un rapporto di coerenza con la *Carta* e il *Codice*; vengono qui definiti i ruoli e fissate le modalità operative per il più efficace raggiungimento degli obiettivi concordati.

La combinazione della *Carta* con il *Codice* esprime le politiche di tutela e la combinazione del *Codice* con il *Programma* esprime le politiche di sviluppo; conferendo alle Schede il ruolo e la forma di veri e propri criteri o indirizzi tecnici⁵.

Il PTCP 2010 è articolato in una **componente statutaria** e una **strategica**.

La *componente statutaria* è articolata in sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; individua le invarianti strutturali; i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale.

Comprende per intero i contenuti della *Carta dei Principi* e le seguenti componenti del *Codice*: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La *componente strategica* definisce gli obiettivi e gli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del P.I.T.; contiene la specificazione dei criteri della valutazione integrata; l'individuazione degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; gli indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/00.

Comprende la restante parte del *Codice* e l'intero *Programma* del presente P.T.C., oltre le *Scheda 1 - Vision* e la *Scheda 15 – Azioni strategiche*.

Il territorio di Castel del Piano è compreso in parte nell'**Unità Morfologica territoriale (U.M.T.) R9.1 “Il Cono dell’Amiata”**, nell'**U.M.T. R9.2 “Montelabbro e Pendici dell’Amiata”** e nell'**Cp2.3. “Colli di Cinigiano e Montenero”**.

⁵ ibidem, pag. 7

Relazione illustrativa

Provincia di Grosseto

PTC 2010

TAVOLA 3

Morfologia territoriale
scala 1:50.000

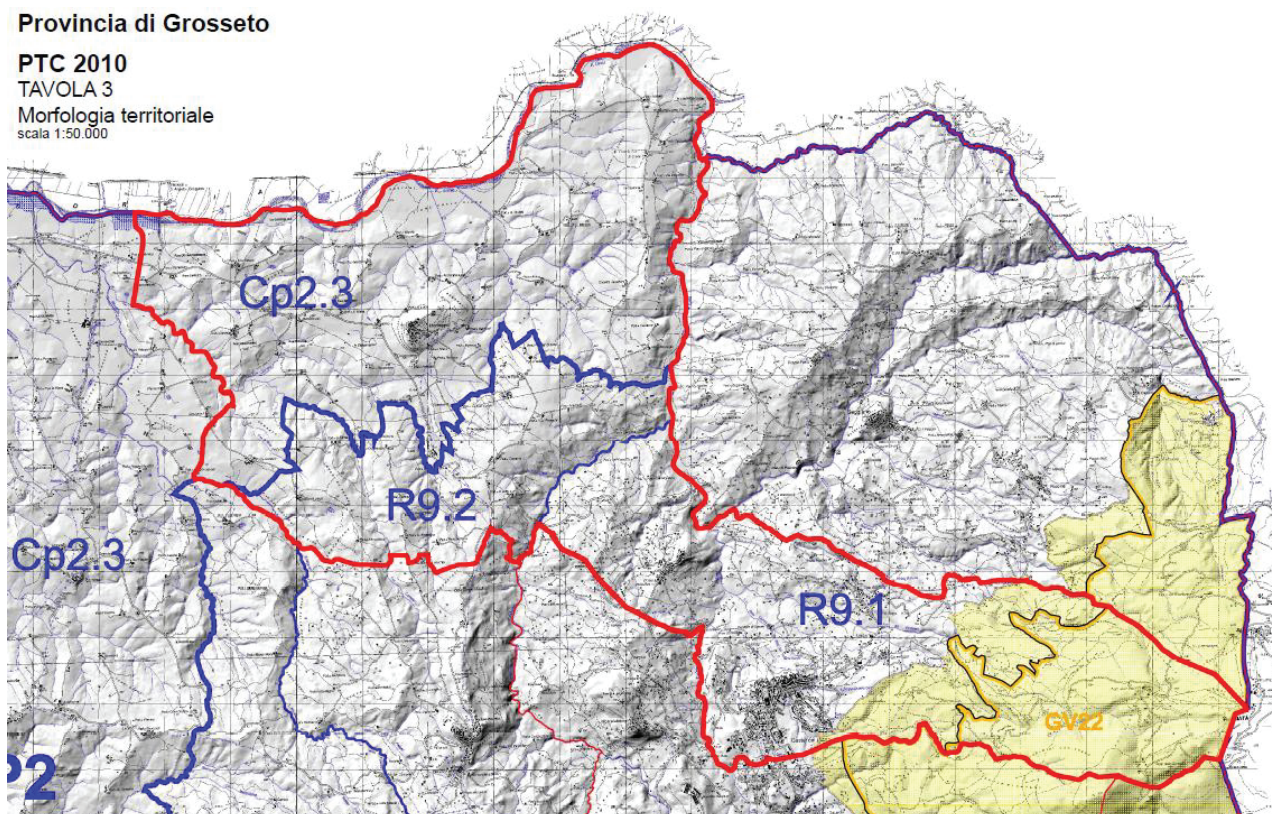


Figura 2 PTCP, Tavola 3 “Morfologia territoriale” (estratto fuori scala)

Nell’ambito dell’U.M.T. R9.1, U.M.T. 9.2, U.M.T. Cp2.3 il PTCP 2010 indica fra le **Identità da rafforzare**:

Configurazioni Morfologico-naturali

- Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali
- Garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- Mantenere i castagneti da frutto e recuperare quelli in stato di abbandono;
- Mantenere i nuclei e delle piante di sughera.

Configurazioni Morfologico-agrarie

- Mantenere i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all’insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l’eliminazione delle forme invasive del bosco;
- il mantenimento della maglia dei “campi chiusi”, in particolare del disegno strutturante delle folte siepi arboree, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- il mantenimento della maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, della vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e delle siepi alberate lungo la viabilità rurale;

Relazione illustrativa

- il mantenimento dei pascoli ed arbusteti di crinale per mantenere nei crinali in oggetto importanti punti panoramici per la visione del paesaggio circostante;
- il mantenimento della rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.
- Mantenere la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale.
- Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;

Configurazioni Morfologico-insediative

- Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- Evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- Riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di Riqualificazione Morfologica

- Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature arboree (U.M.T. R9.1);
- Riqualificare gli spazi agricoli in occasione di futuri rinnovi dei vigneti meccanizzati: introducendo, per ridurre l'estensione e la continuità del vigneto, cesure sia tramite altre colture, sia tramite vegetazione non colturale e rimodellando il suolo anche tramite la reintroduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta 8 (U.M.T. R9.1).
- definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche (U.M.T. Cp3.3).

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Per l'U.M.T. R9.1, U.M.T. R9.2 e l'U.M.T. Cp2.3 il PTCP 2010 indica fra le **vocazioni da sviluppare**:

- la valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile, sia estivo che invernale, ad esse collegato attraverso la disincentivazione, lungo l'anello viario montano, dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per evitare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali.
- La promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m..
- Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.
- Valorizzazione per i centri abitati di Castel del Piano e Arcidosso e Santa Fiora dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi.

1.3. ALTRI PIANI O PROGRAMMI SOVRAORDINATI RECEPITI DAL PIANO OPERATIVO

- **Piano Regionale Agricolo Forestale (PRAF)**, approvato con Del. C.R. n. 3 del 24 gennaio 2012;
- **Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)**, approvato con Del. C.R. n. 10 dell'11 febbraio 2015;
- **Piano regionale gestione rifiuti e bonifica dei siti inquinati**, approvato con Del. C.R. n.94 del 18 novembre 2014;
- **Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (Priim)**, approvato con Del. C.R. n.18 del 12 febbraio 2014;
- **Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAER)**, approvato con Del. C.R. n.27 del 27 febbraio 2007;
- **Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (PRAER)**, approvato con Del. C.P. n. 49 del 27 ottobre 2009.

2. GLI STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI VIGENTI

2.1. IL PS VIGENTE: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO

Il **Piano Strutturale** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005, in una fase caratterizzata dal passaggio dalla LR n. 5/95 alla LR n. 1/05; il procedimento per la sua redazione fu avviato, infatti, nel 2002 e quindi ai sensi della LR 5/95.

Come esplicitato nella relazione di Avvio del Procedimento (Relazione Programmatica e Obiettivi - febbraio 2003) e all'art.2 delle NTA, gli **Obiettivi** che il Piano Strutturale intende perseguire sono:

A. Il coordinamento delle politiche a livello sovracomunale

Verificare e coordinare le strategie di gestione e trasformazione del territorio comunale da elaborare nel Piano con le politiche e le tendenze presenti nei comuni facenti parte della "Città intorno alla Vetta" (Castel del Piano, Arcidosso, Seggiano e Santa Fiora) e della "Città dei Poderi" (per quanto riguarda la frazione di Montenero), nonché dei comuni facenti parte della Comunità Montana Amiata Grossetana. In particolare la verifica ed il coordinamento dovranno essere sviluppati relativamente alle problematiche relative alle infrastrutture, ai servizi, alla Vetta dell'Amiata, il tutto in stretta connessione con la Provincia di Grosseto a cui compete tale coordinamento per il governo del territorio.

B. La sostenibilità dello sviluppo

L'obiettivo della sostenibilità dello sviluppo è assunto quale obiettivo fondante del piano e si concretizza in particolare:

- nel razionalizzare, relativamente alle trasformazioni urbane ed infrastrutturali necessarie, l'uso delle risorse naturali quali suolo, acqua ed energia promuovendo prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente e promuovendo forme di recupero e risparmio energetico ed idrico;
- nella tutela e nella valorizzazione delle diversità ambientali esistenti, delle biodiversità, del patrimonio vegetale autoctono;
- nell'elaborare politiche di eliminazione o comunque di mitigazione di eventuali situazioni di inquinamento presenti.

C. L'identità del territorio

Individuare e valorizzazione l'identità del territorio comunale e degli insediamenti in esso presenti:

- definendo il ruolo e la specificità, sia dal punto di vista storico che funzionale, di ogni nucleo abitato e di ogni area omogenea del territorio comunale;
- definendo l'identità plurale del capoluogo sia dal punto di vista storico-urbanistico, valorizzando le trasformazioni che ne hanno caratterizzato indelebilmente lo sviluppo urbano (il nucleo medioevale, il sistema Corso Nasini-piazza Madonna-piazza Garibaldi ed i viali), che dal punto di vista dell'immaginario percettivo mettendo in luce il "sistema dei grandi spazi" ed il "sistema del verde urbano";

Relazione illustrativa

- ridefinendo le aree del capoluogo edificate negli ultimi 50 anni come aree complementari alle zone a forte connotazione (viali, etc.) dotandole però di una riconoscibile identità morfologica, funzionale ed infrastrutturale;
- valorizzando le aree verdi con la qualificazione dei parchi urbani e delle aree verdi di rispetto dei centri storici
- elevando la qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo attraverso la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e attraverso la riqualificazione delle zone più periferiche (in particolare di Castel del Piano).

D. Lo sviluppo socio-economico

- Sostenere lo sviluppo della piccola e media industria e dell'artigianato locale dotando le localizzazioni esistenti delle infrastrutture e dei servizi necessari e subordinando comunque le eventuali nuove localizzazioni ad una verifica di compatibilità con gli altri obiettivi del piano
- sostenere lo sviluppo delle aree rurali del territorio comunale puntando sullo sviluppo della produzione e/o commercializzazione dei prodotti tipici locali: vino, olio, castagna e funghi
- sviluppare e qualificare lo sviluppo del turismo legandolo alla valorizzazione delle identità locali (beni storico-culturali, prodotti locali, patrimonio forestale – faggeta e castagneto – etc.)
- riqualificare e mantenere il sistema dei servizi presenti nel territorio comunale sia di livello locale (scuole, verde pubblico, etc..) che di livello sovra-comunale (ospedale, liceo scientifico).

E. La mobilità

- Valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale;
- riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture per la mobilità volta alla creazione di una gerarchizzazione dei percorsi ad eliminare le condizioni di disagio determinate dai traffici di attraversamento degli insediamenti;
- dotare il sistema degli insediamenti ed in particolare i centri storici degli stessi di un adeguato sistema di parcheggi;
- ripristino funzionale del tratto di ferrovia Paganico-Siena e della stazione di Sant'Angelo Scalo, (localizzata nel comune di Montalcino ma al limite del confine comunale di Castel del Piano) quale azione strategica a scala sovraordinata finalizzata al potenziamento dei servizi per le attività produttive e turistiche del comune e dell'intero versante grossetano dell'Amiata.

Il Piano Strutturale individua quattro **Invarianti prestazionali del territorio** (Titolo II, artt. 15-18 delle NTA), definite, sulla base delle indagini del Quadro Conoscitivo e degli artt. 14-17 del PIT, le prestazioni da garantire per assicurare la sostenibilità e la qualità dello sviluppo del territorio comunale. Il PS classifica le invarianti prestazionali sulla base della loro inerenza rispetto a quattro funzioni e attività del territorio considerate qualitativamente e quantitativamente strategiche:

1. Le funzioni ecologico-naturalistiche

Sottosistemi funzionali:

1.1 Risorsa Acqua

Relazione illustrativa

1.2 Risorsa Suolo

1.3 Emergenze Ambientali (A.R.P.A., A.R., S.I.C., corridoi biologici)

2. L'attività agricola

Sottosistemi funzionali:

2.1 Zona di frangia urbana ad economia agricola debole

2.2 Zona marginale ad economia agricola debole

2.3 Zona ad agricoltura sviluppata estensiva

3. L'attività insediativa

Sottosistemi funzionali:

3.2 Insediamenti ed attrezzature per attività non agricole nel territorio aperto

3.3 Borghi Rurali

3.4 Tessuti edilizi consolidati

3.5 Tessuti edilizi da consolidare

3.6 Aree di tutela degli insediamenti

4. I servizi pubblici e le infrastrutture

Sottosistemi funzionali:

4.1 Mobilità (viabilità e parcheggi)

4.2 Infrastrutture tecnologiche (depurazione, approvvigionamento idrico, approvvigionamento energetico, telecomunicazioni, distribuzione carburanti)

4.3 Attrezzature e dei servizi di interesse collettivo (attrezzature per l'istruzione, verde pubblico, attività culturali, attività amministrative, etc.)

In funzione delle Invarianti Prestazionali e per ogni Sottosistema il PS individua obiettivi, azioni e criteri di tutela e trasformazione. Per ogni Sottosistema funzionale il PS individua nelle NTA:

- una Definizione
- Obiettivi generali
- Azioni di tutela, criteri di trasformazione e standard di prestazione

Il PS procede al riconoscimento di ambiti territoriali che vengono definiti attraverso i sistemi ambientali. All'interno di questi vengono perimetrate le UTOE, che per motivi programmatici non coincidono con la rilevanza o la storicità dei nuclei e dei centri all'interno del più generale sistema degli insediamenti, e che rappresentano gli ambiti per i quali il piano prevede un ulteriore sviluppo urbanistico o edilizio.

Relazione illustrativa

Il PS vigente del Comune di Castel del Piano definisce quindi prescrizioni specifiche per ogni realtà territoriale e urbana del comune attraverso il livello d'ambito dei **tre Sistemi Territoriali**:

1. **Sistema Paesaggistico**: il PS classifica il territorio comunale sulla base di considerazioni di ordine paesaggistico e ambientale. Il Sistema paesaggistico è articolato in sei Sottosistemi, che coincidono con l'articolazione delle Unità di Paesaggio del P.T.C. 1999.

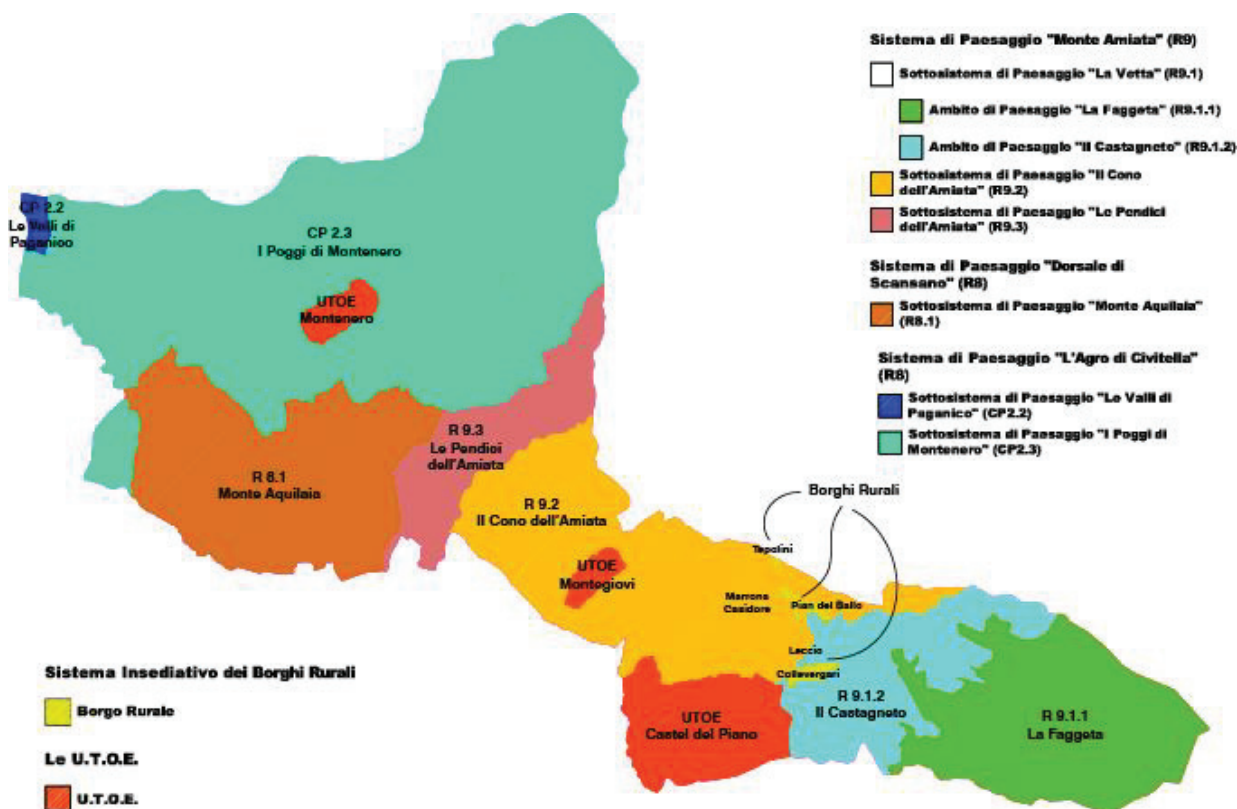
Sottosistemi paesaggistici:

- La vetta (Ambito della Faggeta e Ambito del Castagneto)
 - Il Cono dell'Amiata
 - Le Pendici dell'Amiata
 - Monte Aquilaia
 - I Poggi di Montenero
 - Le Valli di Paganico
2. **5 Borghi Rurali**: rappresentano gli aggregati urbani, storicamente legati alle attività agricole del loro intorno, che per quantità, qualità e varietà delle funzioni insediate e per struttura urbanistica non possono essere classificati come centri urbani. I Borghi Rurali sono i seguenti:
 - Pian del Ballo
 - Marrona – Casidore
 - Tepolini
 - Collevergari
 - Leccio
 3. **3 U.T.O.E.**: individuano i centri urbani maggiori, caratterizzati da una complessità di attività insediate e di evoluzione storica che si evidenziano nella struttura urbanistica articolata e variegata. Le UTOE sono:
 - Castel del Piano
 - Montegiovi
 - Montenero

Il Piano Strutturale ha quindi suddiviso l'intero territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi di paesaggio, Borghi rurali e in U.T.O.E. e all'interno di essi ha individuato le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali e per nuovi insediamenti produttivi e le quantità di altre destinazioni quali quella commerciale, direzionale e ricettiva.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa



Piano Strutturale - I Sistemi Territoriali (rielaborazione)

Sottosistemi di paesaggio

Sottosistema LA VETTA	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			0			0
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			27			153	180
edilizia produttiva		0			600		600
totale	0	0	27	0	600	153	

Sottosistema IL CONO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			0			0
edilizia commerciale		0			0		0

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

edilizia ricettiva			0			300	300
edilizia produttiva		0				1.000	1.000
edilizia produttiva "di base"		0				800	800
totale	0	0	0	0	1.800	300	

Sottosistema MONTE AQUILAIA	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			0			0
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			50	50
edilizia produttiva		0			0		0
totale	0	0	0	0	0	50	

Sottosistema POGGI DI MONTENERO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			0			0
edilizia commerciale		2.000			0		2.000
edilizia ricettiva			0			50	50
edilizia produttiva		0			0		0
totale	0	2.000	0	0	0	50	

Sottosistema VALLI DI PAGANICO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			0			0
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			0	0
edilizia produttiva (grande)		0			20.000		20.000
totale	0	0	0	0	20.000	0	

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Borghi Rurali

PIAN DEL BALLO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			40			40
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			0	0
edilizia produttiva di base		0			1.600		1.600
totale	0	0	0	40	1.600	0	

MARRONA-CASIDORE	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	1			8			9
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			0	0
edilizia produttiva di base		0			400		400
totale	1	0	0	8	400	0	

TEPOLINI	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			2			2
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			0	0
edilizia produttiva		0			0		0
totale	0	0	0	2	0	0	

COLLEVERGARI	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			50			50
edilizia commerciale		0			0		0

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

edilizia ricettiva			0			0	0
edilizia produttiva di base		0			1.600		1.600
totale	0	0	0	50	1.600	0	

U.T.O.E.

CASTEL DEL PIANO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	68			352			420
edilizia commerciale		1.800			2.200		4.000
edilizia ricettiva			60			290	350
edilizia produttiva di base		500			8.300		8.800
edilizia produttiva intermedia		0			24.000		24.000
totale	68	2.300	60	352	34.500	290	

MONTEGIOVI	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			40			40
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			80			0	80
edilizia produttiva di base		0			4.200		4.200
totale	0	0	80	40	4.200	0	

MONTENERO	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
edilizia residenziale	0			80			80
edilizia commerciale		0			0		0
edilizia ricettiva			0			50	50
edilizia produttiva		0			2.400		2.400
totale	0	0	0	80	2.400	50	

Relazione illustrativa

2.2. IL RU VIGENTE: OBIETTIVI, DIMENSIONAMENTO E STATO DI ATTUAZIONE

Il **Regolamento Urbanistico**, invece, è stato approvato un anno dopo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 23 Settembre 2006; Il Regolamento Urbanistico traduce e specifica le direttive del Piano strutturale secondo quanto prescritto dall'art. 55 Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 2005.

Gli **Obiettivi** che il Regolamento Urbanistico intende perseguire sono esplicitati al Titolo II delle NTA:

Per le *Risorse Essenziali*

A. Tutela delle risorse naturali

▪ *Tutela della risorsa acqua*

Sono incentivate azioni volte al contenimento dello sfruttamento improprio e alla diversificazione degli usi in relazione alla qualità. Si attribuisce un interesse primario ad alcuni fattori quali vulnerabilità di sorgenti e falde, inquinamenti, diminuzioni della capacità di ricarica di portata.

▪ *Tutela della risorsa suolo*

Gli obiettivi che il RU intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale sono essenzialmente i seguenti:

- Eliminare i rischi per gli insediamenti connessi all'instabilità dei versanti
- Ricostituire ad una dimensione fisiologica i processi di erosione del suolo
- Conservare gli elementi di elevato interesse paesistico e naturalistico

Il perseguimento degli obiettivi sopra detti si concretizza nella gestione delle trasformazioni degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio.

▪ *Tutela degli ecosistemi naturali, della flora, della fauna e del paesaggio*

Sono perseguite la tutela e conservazione dell'A.R.P.A. Monte Amiata (PN22) e A.R. Vetta Amiata mediante la definizione di una normativa specifica (NTA, art.67) e del Sito di Importanza Regionale (S.I.R.) 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata, in quanto emergenza ambientale individuata dalla scheda approvata con Del. n.6 del 21/01/2004 dalla Regione Toscana.

▪ *Risparmio energetico ed energie rinnovabili*

Nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni delle unità immobiliari si dovranno contenere le necessità di consumo energetico, in relazione al progresso della tecnica e in modo efficiente sotto il profilo dei costi. Nelle costruzioni di nuovi edifici o nelle ristrutturazioni urbanistiche è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria per una quota pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, a meno di documentati impedimenti tecnici.

B. Tutela delle risorse storico culturali

▪ *Spazi pubblici e di rilevanza storica e/o funzionale*

È perseguita la tutela e la valorizzazione di quegli spazi pubblici che hanno rilevanza storica oppure rivestono un ruolo all'interno della struttura urbana.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Negli spazi pubblici di rilevanza storica e/o funzionale si dovranno favorire la sosta e il passaggio pedonale, le manifestazioni pubbliche, i mercati all'aperto, l'uso del suolo pubblico da parte di pubblici esercizi (bar e ristoranti).

Inoltre, dovranno essere conservate le pavimentazioni in pietra, gli elementi di arredo urbano, le recinzioni e le alberature esistenti.

▪ *Giardini storici o di pregio*

Nei giardini classificati come “storici” devono essere conservati i percorsi, le pavimentazioni, le alberature esistenti e gli arredi fissi in genere. Nel caso in cui sia necessaria una loro sostituzione si dovranno utilizzare materiali, forme e specie vegetali uguali a quelle preesistenti. Non sono comunque ammessi frazionamenti e cambi di destinazione d'uso.

Per il Territorio urbanizzato

- A.** Conservazione e tutela delle zone di più antico impianto all'interno delle U.T.O.E. di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero, corrispondenti alle Zone Omogenee A del D.M. 1444/68.
- B.** Consolidamento delle zone di più recente formazione suscettibili di limitati incrementi di carico abitativi a saturazione o a completamento dell'edificato esistente; tali zone corrispondono alle Zone Omogenee B del D.M. 1444/68.
- C.** Trasformazione urbanistica delle aree non edificate e contigue ai centri urbani, inserite nelle zone classificate come “Tessuti edilizi da consolidare” dal Piano Strutturale per i centri urbani maggiori di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero e nelle zone classificate come “Borghi rurali” per le frazioni di Pian del Ballo, Tepolini, Marrona-Casidore, Leccio e Collevergari non comprese fra quelle inserite nell'Ambito del Consolidamento dal R.U.
- D.** Tutela delle aree contigue ai centri abitati attuali o alle loro aree di espansione edilizia mediante la definizione di una fascia di tutela del centro urbano e del rapporto fra quest'ultimo e il contesto ambientale e paesaggistico che lo circonda.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa



Regolamento Urbanistico - Ambiti e zone del Territorio Aperto (rielaborazione)

Per il *Territorio aperto*

A. Individuazione di Regole generali

- L'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle buona pratica agronomica con particolari salvaguardie alle aree degradate, alle aree con forte pendenza, alle aree con caratteristiche pedologiche particolari, caratterizzate da problemi di erosione e di dissesto idrogeologico.
- Le aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale e le aree incolte instabili con pendenze superiori al 25% dovranno essere rimboschite con le modalità specificate nelle NTA.
- Nelle aree agricole che interessano terreni in declivio si dovrà fare ricorso a sistemazioni idraulico-agrarie capaci di ridurre l'erosione dei versanti e di fissare le particelle erose in altri suoli dello stesso versante.
- Nelle aree forestali si dovrà perseguire la stabilizzazione dei versanti sottoposti a fenomeni di erosione estensiva.
- Ovunque si dovrà provvedere alla stabilizzazione idraulica degli alvei dei corsi d'acqua soggetti a fenomeni di erosione intensiva e di ruscellamento incanalato.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

- Nei siti già sottoposti a trasformazioni che hanno alterato la morfologia dei terreni e provocato discontinuità o disordine ambientale si dovranno favorire interventi di recupero finalizzati a definire nuovi assetti paesaggistici e ambientali equilibrati e armonici con l'intorno.
- Nei siti inquinati si dovranno favorire interventi di bonifica e di ripristino ambientale.
- I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno prevedere la conservazione, il potenziamento e la valorizzazione paesaggistica e produttiva degli oliveti e dei vigneti, eventualmente integrati con i seminativi e gli alberi da frutto, nonché la tutela e la riproposizione delle forme tradizionali di organizzazione della campagna (sistemazioni idraulico-agrarie, sistema dei campi chiusi, ecc.; viabilità di servizio, rimessaggi e annessi agricoli secondo tipologie tradizionali, ecc.).

B. Individuazione dell'Ambito della Tutela ambientale della Zona di Pregio Ambientale della Vetta dell'Amiata (A.R.P.A. Monte Amiata PN22 e A.R. della Vetta dell'Amiata) e delle Zone di Rispetto dei corsi d'acqua.

C. Individuazione dell'Ambito dell'Attività agricola per il quale il RU definisce le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici e per la trasformazione di quelli esistenti, gli interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad una azienda agricola sotto i minimi fondiari, gli interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari, gli interventi ammessi per aziende agricole sopra i minimi fondiari, le attività integrative all'attività agricola, gli interventi infrastrutturali vietati.

Tale Ambito è sotto articolato in:

- Zona di frangia urbana (Z.F.U.) del Cono dell'Amiata
- Zona ad agricoltura debole (Z.A.D.) del Castagneto
- Zona ad agricoltura debole (Z.A.D.) delle Pendici dell'Amiata
- Zona ad agricoltura sviluppata (Z.A.S.) del Monte Aquilaia
- Zona ad agricoltura sviluppata (Z.A.S.) dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico

D. Individuazione delle Aree a destinazione speciale nel territorio aperto dove si applica una normativa speciale rispetto a quella generale delle aree agricole.

Castel del Piano, Montenero, Montegiovi, Collevergari, Pian del Ballo, Tepolini, Marrona e Leccio sono riconosciuti e disciplinati dal Regolamento Urbanistico quali **Centri Urbani** all'interno dei quali sono individuati i seguenti ambiti:

- *Ambito della Conservazione*

Comprende le zone di più antico impianto delle U.T.O.E. di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero, con una corrispondenza alle "zone omogenee di tipo A" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968. La perimetrazione dell'Ambito riprende i confini dei "Tessuti edilizi consolidati" definiti nel Piano Strutturale con le correzioni conseguenti al maggiore dettaglio di analisi e di scala di rappresentazione che il Regolamento Urbanistico comporta.

- *Ambito del Consolidamento*

Comprende le zone di più recente formazione suscettibili di limitati incrementi di carico abitativo a saturazione o a completamento dell'edificato esistente, con una corrispondenza alle "zone omogenee di tipo B" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968. Tale Ambito è incluso nelle zone classificate come "Tessuti edilizi

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

da consolidare” dal Piano Strutturale per i centri urbani maggiori di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero e nelle zone classificate come “Borghi rurali” per le frazioni di Pian del Ballo, Topolini, Marrona-Casidore, Leccio e Collevergari.

▪ *Ambito della Trasformazione*

Comprende le aree inserite nelle zone classificate come “Tessuti edilizi da consolidare” dal Piano Strutturale per i centri urbani maggiori di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero e nelle zone classificate come “Borghi rurali” per le frazioni di Pian del Ballo, Tepolini, Marrona-Casidore, Leccio e Collevergari non comprese fra quelle inserite nell’Ambito del Consolidamento dal R.U.

▪ *Ambito della Tutela*

Comprende le aree contigue ai centri abitati attuali o alle loro aree di espansione edilizia e rappresenta una fascia di tutela del centro urbano e del rapporto fra quest’ultimo ed il contesto ambientale e paesaggistico che lo circonda. La perimetrazione dell’Ambito riprende i confini delle “Aree di tutela degli insediamenti” definite nel Piano Strutturale con le correzioni conseguenti al maggiore dettaglio di analisi e di scala di rappresentazione che il Regolamento Urbanistico comporta.

Come indicato all’art. 1 delle NTA il RU si compone di due parti: la Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La **Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti** comprende:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell’utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all’interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l’edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all’articolo 53, comma 2, lettera c);
- la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all’approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La **Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio** comprende:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all’esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005.

L'allegato A alle NTA contiene la *"Sintesi delle dotazioni previste dal R.U. e verifica della loro compatibilità con le previsioni del Piano Strutturale"*, alla quale si rinvia per le previsioni di dettaglio.

Di seguito, invece, si riportano in forma sintetica i dati relativi al dimensionamento massimo definito dal Piano Strutturale per le diverse destinazioni d'uso, al dimensionamento del primo RU, allo stato di attuazione delle previsioni del RU e quindi le "quantità" del PS ancora spendibili dal Piano Operativo o dai piani operativi successivi.

Destinazione residenziale (alloggi)

		ALLOGGI (n°)			
		dotazione P.S.	previsioni R.U.		residuo P.S.
			previsioni	attuazione	
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	420	260	159	261
	Montenero	80	44	3	77
	Montegiovi	40	21	6	34
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	49	24	13	36
	Collevergari	50	39	2	48
	Tepolini	2	0	0	2
totali		641	388	183	458

Si ricorda che il Piano Strutturale non ammette nuova residenza nel Territorio Aperto, ovvero nei Sottosistemi di Paesaggio: Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto, Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata, Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata, Z.A.S. del Monte Aquilaia, Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Destinazione turistico-ricettiva (posti letto)

		POSTI LETTO (n°)			
		dotazione P.S.	previsioni R.U.		residuo P.S.
			previsioni	attuazione	
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	350	165	75	275
	Montenero	50	0	0	50
	Montegiovi	80	0	0	80
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	0	0	0	0
	Collevergari	0	0	0	0
	Tepolini	0	0	0	0
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	180	180	180	0
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	300	250	250	50
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata	0	0	0	0
	Z.A.S. del Monte Aquilaia	50	0	0	50
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	50	0	0	50
totali		1.060	595	505	555

Destinazione commerciale (mq)

		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)			
		dotazione	previsioni R.U.		residuo
		P.S.	previsioni	attuazione	P.S.
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	4.000	800	800	3.200
	Montenero	0	0	0	
	Montegiovì	4.000	0	0	4.000
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	0	0	0	0
	Collevergari	0	0	0	0
	Tepolini	0	0	0	0

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	2.000	1.155	1.155	845
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	0	0	0	0
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata	0	0	0	0
	Z.A.S. del Monte Aquilaia	0	0	0	0
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	2.000	200	200	1.800
totali		12.000	2.155	2.155	9.845

Destinazione produttiva (mq)

		SUPERFICIE PRODUTTIVA (mq)			
		dotazione P.S.	previsioni R.U.		residuo P.S.
			previsioni	attuazione	
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	32.800 di cui 8.800 sp di base 24.000 sp intermedia	15.200 di cui 5.450 sp di base 9.750 sp intermedia	15.200 di cui 5.450 sp di base 9.750 sp intermedia	17.600 di cui 3.350 sp. base 14.250 sp. intermedia
	Montenero	2.400	0	0	2.400
	Montegiovi	1.200	0	0	1.200
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	2.000	0	0	2.000
	Collevergari	1.600	750	750	850
	Tepolini	0	0	0	0
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	600	0	0	600
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	1.800	950	950	850
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata	0	0	0	0
	Z.A.S. del Monte Aquilaia	0	0	0	0
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	20.000	20.000	20.000	0
totali		62.400	42.300	36.900	25.500

3. IL NUOVO PIANO OPERATIVO

3.1. DISPOSIZIONI DELLA LR 65/2014 PER IL PIANO OPERATIVO

Il principale riferimento normativo per la definizione dei contenuti del Piano Operativo è costituito dalla nuova LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, che rinnova in parte nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

La nuova legge definisce Piano Operativo (NTA, art.95) lo strumento urbanistico con cui ogni comune è chiamato a regolare e disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel proprio territorio, e sostituisce l'ormai familiare Regolamento Urbanistico ai sensi della LR 1/2005.

I contenuti specifici Piano Operativo sono definiti all'**art.95** della LR 65/2014:

1. In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

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

2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;*
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;*
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;*
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;*
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.*

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;*
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;*
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;*
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);*

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);*
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;*
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 Sito esterno del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);*
- h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, e le relative discipline.*

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

5. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

- a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;*
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;*
- c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;*
- d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;*
- e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.*

6. Oltre a quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4 e 5, il piano operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

7. Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b).

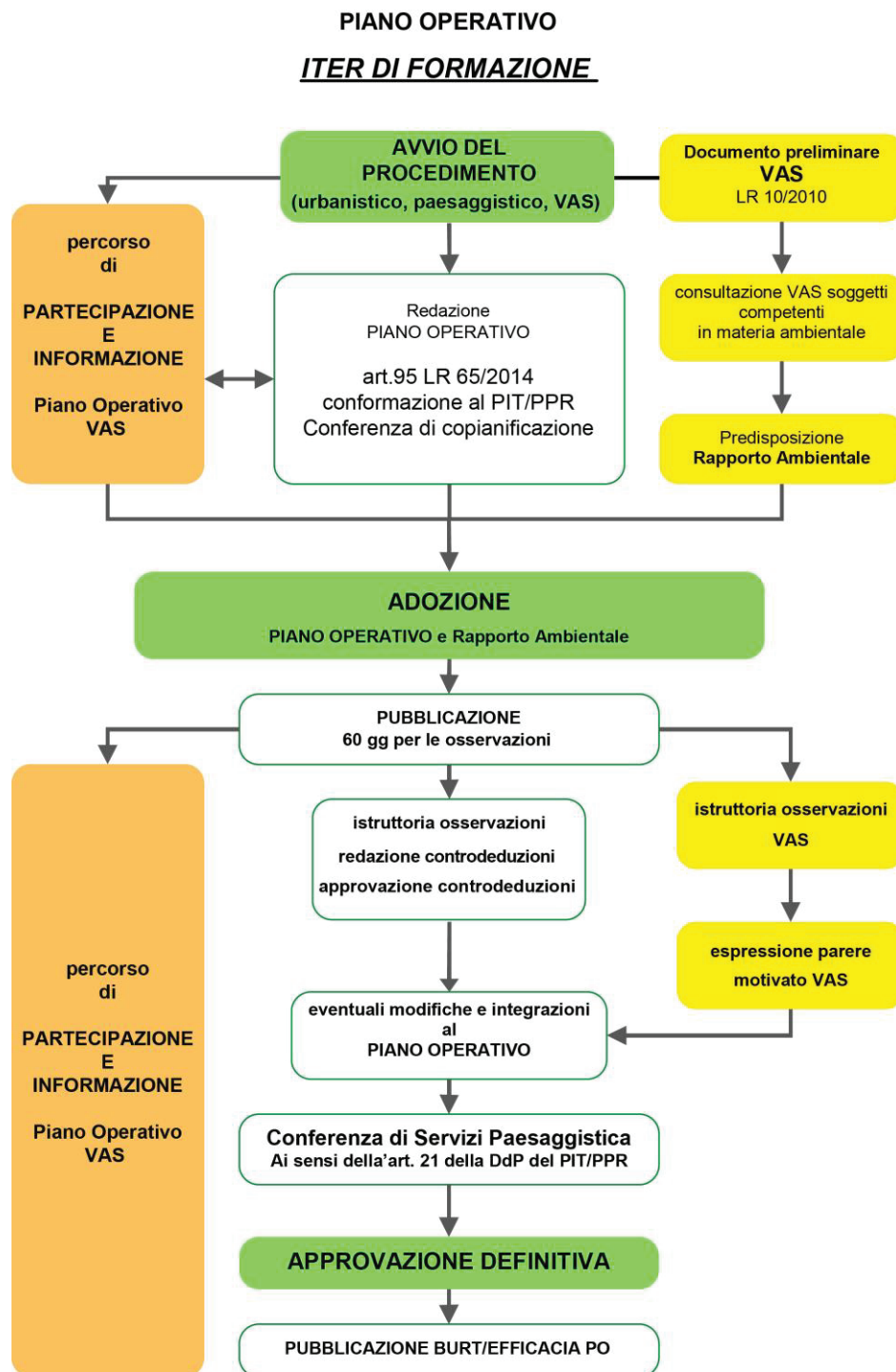
Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

8. *Le previsioni di cui al comma 3, sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c). Ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso, i comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale.*
9. *Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.*
10. *I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.*
11. *Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.*
12. *Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.*
13. *Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11,, al termine del quinquennio o del diverso termine disposto ai sensi del comma 12, non perdono efficacia i programmi aziendali di cui all'articolo 74 con valore di piano attuativo, ancorché soltanto adottati, a condizione che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.*
14. *Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui al comma 3.*

3.2. ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CRONOPROGRAMMA

Il programma di lavoro concordato con l'Amministrazione Comunale e il Responsabile del Procedimento è articolato in linea di massima nelle seguenti fasi:



Relazione illustrativa

0. AVVIO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE E DI VAS

In questa fase sono predisposti la Relazione di Avvio ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di VAS ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, da trasmettere al Comune che avvia le rispettive procedure (istruttorie, convocazione del Consiglio Comunale, acquisizione dei pareri dei soggetti competenti entro 90 giorni dall'invio degli atti da parte del Comune, eventuali integrazioni e modifiche indicate dagli enti competenti da considerare nella redazione del PO e del Rapporto Ambientale).

1. Avvio dei lavori e del percorso di partecipazione e comunicazione

Questa prima fase è costituita da una serie di attività preliminari, che spaziano dalla ricognizione dei materiali disponibili per l'integrazione e la definizione del quadro conoscitivo, alla verifica e al monitoraggio dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico, alla definizione di uno schema iniziale di PO da mettere a punto in seguito, all'organizzazione dei primi incontri con cittadini e professionisti locali nell'ambito del processo di comunicazione e partecipazione, in parte già iniziato prima della redazione del presente Atto di avvio.

2. Definizione del quadro conoscitivo di riferimento

Trovano spazio in questa fase tutte quelle attività di analisi, indagine e ricognizione funzionali alla definizione del progetto di piano: verifica dei quadri conoscitivi di PS, RU, PTCP e PIT/PPR, verifica della disponibilità delle banche dati del SIT provinciale, verifica e aggiornamento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 in particolare all'interno dei centri abitati, ricognizione e verifica delle istanze pervenute dai privati, definizione degli approfondimenti e delle analisi di integrazione alla conoscenza esistente; analisi e indagini sul territorio aperto e sulle aree urbanizzate, sopralluoghi e analisi ricognitive a supporto delle indagini geologiche ai sensi del Regolamento 53/R.

3. Sintesi delle indagini e definizione del progetto di Piano Operativo

Questa fase prevede la redazione degli elaborati di quadro conoscitivo o comunque di carattere analitico, la redazione di elaborati interpretativi di sintesi e progettuali. La proposta di piano, viene condivisa con l'Amministrazione Comunale, la comunità locale e tutti i soggetti interessati e le scelte del piano sono accompagnate dalle verifiche di VAS (predispensione di una bozza di Rapporto Ambientale preliminare ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010).

4. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA LR 65/2014

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

- Preparazione degli elaborati per la Conferenza di copianificazione (relazione, cartografia)
- Trasmissione al Comune
- Il Comune promuove la Conferenza di copianificazione, inviando alla Regione la richiesta di convocazione della Conferenza e gli elaborati predisposti almeno 15 giorni prima dalla seduta convocata. La seduta è convocata entro 30 giorni dalla richiesta
- La Conferenza di copianificazione si svolge e può concludersi con eventuali prescrizioni per il Piano Operativo

Relazione illustrativa

5. Stesura definitiva del Piano Operativo

Si procede con l'elaborazione del progetto definitivo di Piano Operativo costituito in linea di massima da Norme Tecniche di Attuazione, Relazione Illustrativa generale, elaborati di quadro conoscitivo e di progetto con diverse scale di rappresentazione se riferiti al territorio rurale o alle aree urbanizzate, eventuali schede norma per le nuove aree di trasformazione, VAS – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, Valutazione di Incidenza, indagini geologico tecniche.

6. ADOZIONE

Il Consiglio Comunale adotta il Piano Operativo e il Rapporto Ambientale di VAS.

Gli atti sono trasmessi alla Regione e sul BURT viene pubblicato l'avviso di avvenuta Adozione. Il Comune procede al deposito e alla pubblicazione dell'avviso di adozione del piano operativo solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla provincia o alla città metropolitana.

7. Osservazioni

Il Piano Operativo adottato è depositato presso il Comune per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

Istruttoria delle osservazioni

In questa fase viene predisposto un documento contenente la sintesi delle osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni.

Approvazione delle controdeduzioni in Consiglio Comunale

Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Completamento degli elaborati

Predisposizione delle modifiche agli elaborati di piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni.

8. CONFERENZA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART.21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

Conclusa la fase delle osservazioni il Comune trasmette alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Convocazione della Conferenza

Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato il Comune al fine di rappresentare i propri interessi e la provincia interessata.

Svolgimento e conclusione della Conferenza

I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

Qualora, all'esito della conferenza il PO adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi e si procede successivamente alla modifica degli elaborati secondo quanto concluso dalla Conferenza.

9. APPROVAZIONE

Relazione illustrativa

Il Consiglio Comunale approva il Piano Operativo e i documenti di VAS.

Lo strumento approvato è trasmesso alla Regione e alla Provincia. La pubblicazione sul BURT dell'avviso di Approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione degli atti agli enti.

10. Efficacia del Piano Operativo

Il Piano Operativo acquista efficacia decorsi 15 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è conferito nel sistema informativo geografico regionale (art.56 della LR 65/2014) in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.

3.3. I CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI

La permanenza dei caratteri identificativi del territorio di Castel del Piano in conformità al Piano Strutturale e l'integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico rappresentano il principale riferimento per la definizione delle scelte e degli obiettivi del Piano Operativo.

La definizione del progetto di piano ha seguito i seguenti **obiettivi programmatici** (Cfr. Relazione di Avvio del Procedimento):

1. Adeguare la disciplina del Regolamento Urbanistico alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale nonché alla pianificazione regionale e provinciale: in particolare LR 65/2014, PTCP 2010 e PIT/PPR;
2. Definire un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto comprensivo della definizione degli effetti conseguiti dagli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art.15 della LR 65/2014;
3. Adeguare il disposto normativo alle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'art.92, comma 3, lettera e) compreso il recepimento delle previsioni del Piano Paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
4. Definire il delimitato perimetro aggiornato del territorio urbanizzato ai sensi del combinato disposto dell'art. 228 e art. 224 della LR 65/2014;
5. Aggiornare la disciplina relativa alla tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
6. Individuare le aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
7. Individuare le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

- 8.** Aggiornare la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014;
- 9.** Aggiornare la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio e individuare i criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 LR 65/2014;
- 10.** Definire aree e ambiti connotati da condizioni di degrado;
- 11.** Aggiornare la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio in relazione a:
 - interventi di nuova edificazione consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II, sezione I della LRT 65/2014;
 - progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014
 - previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art.63 nell'ambito degli interventi attuati mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati;
 - aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di tipo pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità;
 - beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- 12.** Aggiornare le valutazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico ai sensi del nuovo regolamento regionale 53/R (D.P.G.R. del 25/10/2011).

Il presente Piano Operativo secondo la volontà dell'Amministrazione Comunale assicura la coerenza fra le condizioni del territorio, le previsioni di sviluppo, la sostenibilità insediativa – ambientale - territoriale, secondo obiettivi rispondenti ai principi di sviluppo sociale, demografico, economico, culturale, di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio e di sostenibilità.

Come richiamato in premessa e più volte nell'ambito del presente documento, la redazione del Piano Operativo si è configurata come un processo complesso allungatosi un po' nel tempo, in cui è stato imprescindibile il rispetto delle condizioni e dei limiti imposti dalla nuova legge regionale e dagli strumenti sovraordinati di governo del territorio.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

L'adeguamento del piano alla LR 65/2014 si è intrecciato inevitabilmente con il parallelo lavoro di conformazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico. Si è infine provveduto ad adeguare il piano ai parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al DPGR 39R/2018. In particolare, quindi, il Piano Operativo nasce nel rispetto dei seguenti “contenitori” principali:

PIANO STRUTTURALE

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005

PTCP della Provincia di Grosseto

approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11 Giugno 2010

Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65

“Norme per il governo del territorio”

BURT n.53 del 12/11/2014

PIT/PPR

Con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37 è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R

Regolamento in materia di unificazione parametri urbanistici ed edilizi

In vigore dal 25 settembre 2018

Tutto ciò ha portato alla definizione e messa a punto di un **apparato normativo molto semplificato** rispetto a quello del Regolamento Urbanistico vigente, profondamente revisionato quindi nella forma e nella sostanza, ma allo stesso tempo completo e contraddistinto da un linguaggio snello e pratico, dove si è evitata la riproposizione di contenuti già normati da altri dispositivi o atti e ai quali si va espressamente rinvio.

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo di Castel del Piano ha comportato, inoltre, anche una revisione complessiva degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico vigente, sia per il territorio rurale che per il territorio urbanizzato, in coerenza con le nuove disposizioni della LR 65/2014. La Disciplina, in particolare, è stata completamente ridisegnata attraverso un software di disegno specifico in ambiente GIS (mentre il RU era disegnato in ambiente CAD), secondo le indicazioni tecniche emanate in materia dalla Regione Toscana.

La Disciplina del Piano Operativo, come meglio descritta in seguito, è articolata in modo tale da distinguere sia normativamente sia cartograficamente le definizioni delle regole gestionali per insediamenti esistenti, valide a tempo indeterminato (art. 95, comma 2 della L.R. 65/2014) dalla definizione delle azioni di trasformazione soggette a decadenza (art. 95 comma 3 L.R. 65/2014), elaborate anche con il sostegno del Quadro previsionale strategico (art. 83 della LR 65/2014).

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Oltre al recepimento degli obiettivi, degli indirizzi per le politiche, delle prescrizioni d'uso contenute nel PIT/PPR, il Piano Operativo disciplina:

- gli interventi sull'edificato esistente in territorio urbanizzato e in territorio rurale;
- gli ambiti di trasformazione a fini residenziali, produttivi, turistici e infrastrutturali e gli interventi di rilevanza pubblica;
- individua puntualmente gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si dovranno attuare mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II della L.R. 65/2014;
- individua gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

3.3.1 Il territorio urbanizzato

Il Comune di Castel del Piano ha approvato il Piano Strutturale nel 2005, il Regolamento Urbanistico nel 2006; con l'entrata in vigore della nuova legge regionale, quindi, si trova nella condizione "urbanistica" definita all'**art.228** della LR 65/2014, che detta **Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati le cui previsioni risultano già scadute alla data del 27 novembre 2014**, in base alle quali al comma 2 si legge:

*2. Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 2 bis, **(31 0)** nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35..*

Il Comune di Castel del Piano, dunque, con la formazione del nuovo Piano Operativo, è tenuto a recepire nel suo complesso le disposizioni della nuova LR 65/2014, e a definire il perimetro del "territorio urbanizzato" in via transitoria, avendo approvato il Piano Strutturale nel 2005 ai sensi della L.R. n. 5/95, secondo quanto disposto dall'**art. 224 - Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato**:

*1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano **territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola** nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Il Piano Strutturale del 2005 all'art.24 *Aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola* delle NTA, stabilisce che le parti del territorio comunale in cui si applica la L.R. 64/95 e s.m.i. sono classificate interamente in zona a prevalente funzione agricola. La classificazione è attuata in base ai criteri indicati dalla L.R. 5/95 e s.m.i. e secondo

Comune di Castel del Piano (GR) PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

quanto stabilito nel P.T.C. Non si individuano ad oggi nel territorio caratteri tali che consentano la sua classificazione, anche parziale, ad esclusiva funzione agricola.

Il Piano Operativo ha identificato quale territorio urbanizzato le parti di territorio non individuate dal Piano Strutturale quali aree a esclusiva funzione agricola, recependo il disposto dell'art.224 della LR 65/2014 e ha apportato solo lievi modifiche dovute all'allineamento alla cartografia di maggior dettaglio.

Il perimetro del territorio urbanizzato così definito risulta molto ampio rispetto alle aree effettivamente edificate e, di conseguenza, comprende al suo interno anche un sistema di aree non edificate appositamente declinate all'interno del corpo delle norme: in particolare, sono comprese all'interno del suddetto perimetro anche parti di territorio che presentano caratteristiche assimilabili a quelle del territorio rurale. Tali aree sono state perimetrate e definite quali **Ambiti rurali periurbani**, caratterizzate da funzioni ecologiche e paesaggistiche. Tali aree sono assimilabili alle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, denominate "ambiti periurbani", di cui all'articolo 67 della LR 65/2014.

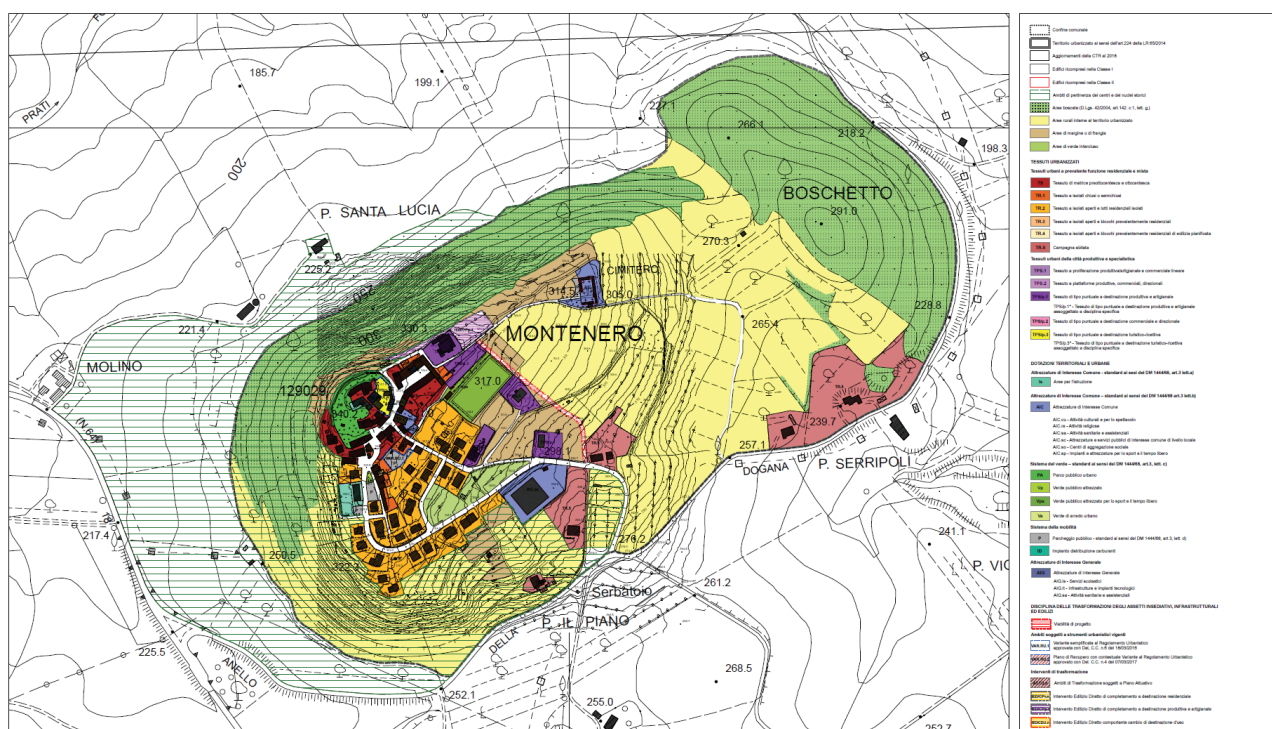


Figura 3 Piano Operativo, Disciplina del territorio urbanizzato, tav. PR.TU 01/b Montenero (estratto)

Il territorio urbanizzato individuato secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 comprende al suo interno, oltre gli ambiti rurali periurbani di cui sopra, anche ampie zone di bosco e aree di margine in più stretta relazione con i tessuti urbani. Per quanto riguarda le prime, il presente PO recepisce sia nel quadro conoscitivo che in quello progettuale, le **aree boscate vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2014, art.142, comma 1 let. g**, così come riconosciute dal PIT/PPR, introducendo lievi modifiche ai perimetri dovute al passaggio di scala della rappresentazione cartografica in funzione della base utilizzata (CTR in scala 1:10.000 o 1:2.000).

Relazione illustrativa

Le **aree di margine**, invece, individuano ambiti collocati in aderenza ai tessuti edificati, ma caratterizzati, da edificato sparso e senza un principio insediativo ordinatore, dove sono presenti orti e modesti spazi coltivati per l'autoconsumo, aree senza un utilizzo specifico facilmente riconoscibile o impropriamente utilizzate, aree e macchie boscate non vincolate ai sensi Codice.

All'interno del perimetro di territorio urbanizzato, anche in riferimento ai contenuti del PIT/PPR relativi alle morfologie insediative, particolare importanza ha assunto lo studio dei **tessuti urbani consolidati**.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all'interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva). Ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività allocate e allocabili.

Per ogni centro abitato (UTOE del Piano Strutturale) e borgo rurale è stata effettuata un'analisi puntuale e di dettaglio sulla base dei principi e delle regole insediative sopra descritte, che ha consentito di individuare una serie di tessuti edilizi, i quali, in conformità al PIT/PPR sono stati poi tradotti, semplificandoli, nei "morofotipi urbani" in coerenza con quanto dettato dal PIT/PPR vigente e nelle *Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR* secondo la tabella seguente:

QUADRO CONOSCITIVO Piano Operativo	DISCIPLINA Piano Operativo in conformità al PIT/PPR
<u>Tessuti della città storica</u>	
TS.1 – Tessuti urbani di più antico impianto costituiti da edifici presenti al CGT TS.1a - Edifici allineati su fronte strada TS.1b – Edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza	TS – Tessuto di matrice preottocentesca e ottocentesca
TS.2 – Tessuti urbani costituiti dalle espansioni ottocentesche e della prima metà del '900 (Volo GAI); TS.2a – Tessuti a isolati aperti o chiusi, in stretta relazione con tessuti urbani o edifici di più antico impianto; TS.2b – Tessuti compatti a isolati aperti o chiusi collocati lungo la viabilità principale; TS.2c – Tessuti a isolati aperti, a densità variabile collocati lungo la viabilità secondaria di distribuzione interna	TR.1 – Tessuto a isolati chiusi o semichiusi
<u>Tessuti della città contemporanea</u>	
Tessuti a prevalente destinazione residenziale e mista	

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

TR.1 – Tessuti urbani a isolati aperti con edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza a tipologie edilizie eterogenee. TR.1a – compatto a densità medio/alta TR.1b – compatto a densità medio/bassa	TR.2 – Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati
TR.2 – Tessuti urbani derivanti da progettazione urbanistica unitaria a tipologie edilizie eterogenee	TR.3 – Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR.4 – Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
TR.3 – Piccoli agglomerati o nuclei isolati Nuclei di piccola dimensione, costituiti da edifici a prevalente destinazione residenziale, eterogenei per tipologia edilizie e datazione, collocati in prossimità del centro urbano lungo la viabilità di accesso a quest'ultimo.	TR.5 – Campagna abitata
Tessuti della città produttiva e specialistica	
TPSL - di tipo lineare TPSL.1 - attività prevalentemente produttive e/o artigianali TPSL.2 - commercio al dettaglio	TPS.1 – Tessuto a proliferazione produttiva/artigianale e commerciale lineare
TPSPp - a piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPSPp.1 - attività prevalentemente produttive e/o artigianali TPSPp.2 - commercio all'ingrosso	TPS.2 – Tessuto a piattaforme produttive, commerciali e direzionali
TPSPu - di tipo puntuale TPSPu.1 - attività prevalentemente produttive e /o artigianali TPSPu.2 - commercio al dettaglio o all'ingrosso TPSPu.3 - attività turistico-ricettiva TPSPu.4 – direzionale e servizi	TPS/p.1 – Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale TPS/p.1* - Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale assoggettato a disciplina specifica TPS/p.2– Tessuto di tipo puntuale a destinazione commerciale e direzionale TPS/p.3 – Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva TPS/p.3* - Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva assoggettato a disciplina specifica
TPSPu.5 - Impianto di distribuzione carburante	ID – Impianto distribuzione carburanti

Relazione illustrativa

Oltre che nella cartografia di piano, i tessuti insediativi rilevati per ciascun centro abitato o borgo rurali, trovano un'ulteriore spazio di approfondimento all'interno di specifici **Dossier**, che descrivono, sintetizzano e rappresentano con un diverso linguaggio e stile grafico le caratteristiche insediative ed evolutive del territorio urbanizzato. Soltanto attraverso un'analisi così puntuale è stato possibile declinare in seguito apposite regole per la gestione e la valorizzazione degli insediamenti esistenti al fine di permettere verifiche di compatibilità fra usi, efficientamento energetico, miglioramento delle condizioni abitative in relazione ai cicli di vita e alle esigenze delle persone. Per lo sviluppo delle attività produttive, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, sono state definite specifiche regole così da definire con chiarezza ciò che risulta incompatibile con il patrimonio territoriale esistente e in modo tale da promuovere molteplici forme produttive in grado di generare plusvalenze tanto economiche e sociali quanto ambientali e paesaggistiche.

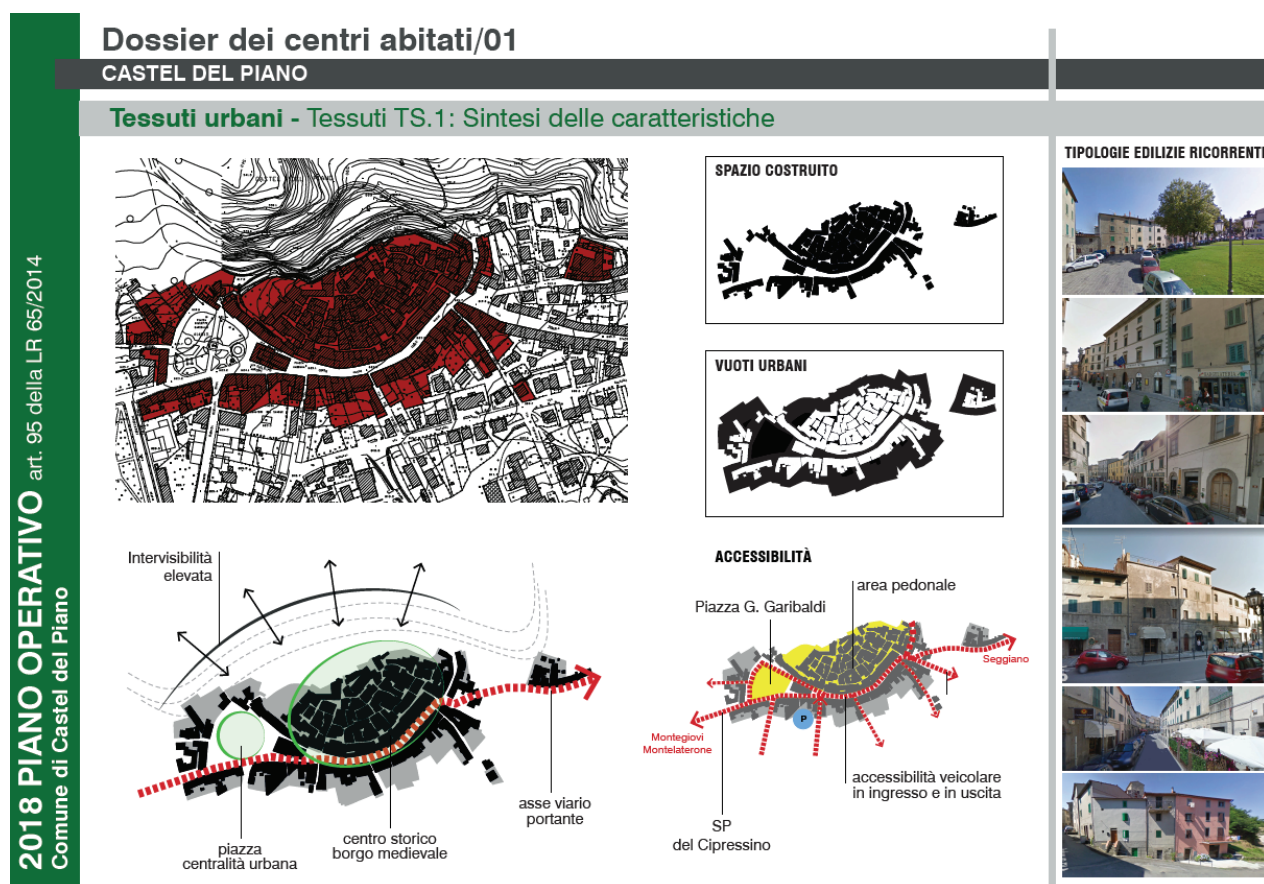


Figura 4 Piano Operativo, Dossier dei centri abitati/01 Castel del Piano (estratto)

Gli interventi di trasformazione individuati all'interno del perimetro di territorio urbanizzato sono stati definiti in apposite **schede progetto** di cui all'elaborato NTA/allegato n.1 "**SCHEDE NORMA. Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato**", che presentano diversi tipi di contenuti, prescrittivi e indicativi, riferiti tanto ai parametri quantitativi quanto a quelli qualitativi:

- **IED/CP.r.1** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano, Vicolo delle Miniere;

Relazione illustrativa

- **IED/CPr.2** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano in Località Cellane;
- **IED/CPr.3** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano, Vicolo delle Miniere;
- **IED/CPr.4** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano, Località Ciaccine;
- **IED/CPr.5** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano, Località Ciaccine;
- **IED/CPr.6** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Castel del Piano, Località Ciaccine;
- **IED/CDU.1** – Intervento Edilizio Diretto, cambio di destinazione d'uso a residenziale a Castel del Piano, Località Gallaccino;
- **AT/TU.1** – Area di trasformazione soggetta a Piano Attuativo a Castel del Piano, Viale dei Mille;
- **AT/TU.2** – Area di trasformazione soggetta a Piano Attuativo a Castel del Piano, Piazza R.G. Carducci;
- **IED/Cp.1** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione produttiva e artigianale a Montenero, Via A. Grandi;
- **IED/CDU.2** – Intervento Edilizio Diretto, cambio di destinazione d'uso a residenziale a Montenero, Via Fratelli Cervi;
- **IED/CPr.7** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Pian del Ballo, Località Casidore;
- **IED/CPr.8** – Intervento Edilizio Diretto, lotto di completamento a destinazione residenziale a Collevergari.

3.3.2 Il territorio rurale

Nell'ambito del territorio rurale il presente piano individua le aree ad elevato grado di naturalità, le aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art.66 della L.R.T.65/2014, nonché le aree estrattive.

La normativa del territorio rurale è stata adeguata alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e al relativo regolamento di attuazione n. 61/R del 25/08/16, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della medesima legge e di diminuire la pressione sulle risorse esistenti, tramite regole che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico, la delocalizzazione di manufatti incongrui, la limitazione di aumenti di carico.

Ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014, l'Avvio del procedimento ha individuato una serie di interventi di trasformazione ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.224 della LR 65/2014. Ciascuno di essi è stato oggetto di una specifica schedatura al fine dell'espletamento delle procedure previste dall'art.25 della medesima legge e finalizzate alla convocazione della **Conferenza di copianificazione**.

Ciascuna scheda contiene l'inquadramento territoriale dell'area di trasformazione, i riferimenti per quell'ambito in merito alla pianificazione sovraordinata e comunale, il regime vincolistico presente, gli interventi ammessi e il loro dimensionamento di massima, le modalità attuative, nonché indirizzi per il progetto.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Dei nove interventi per i quali è stata attivata la procedura della Conferenza di copianificazione, cinque si riferivano a cambi di destinazione d'uso da agricola a residenziale, da residenziale a turistico-ricettivo o da attrezzatura pubblica a commerciale. Nonostante ai sensi dell'art.25 e dell'art.64 della LR 65/2014 tali interventi fossero esclusi dalla valutazioni della Conferenza di copianificazione, si è proceduto tuttavia alla loro schedatura, poiché non definito chiaramente da un punto di vista urbanistico lo stato di fatto degli immobili interessati e poiché ricadenti in ambiti di interesse paesaggistico o ambientale. Pur nelle clausole dell'esclusione, tuttavia, per tali interventi, il parere espresso comunque dalla Conferenza di copianificazione è stato tenuto in considerazione nella definizione della disciplina urbanistica di riferimento. Tali interventi, infine, nel progetto di piano non sono oggetto di un'apposita scheda norma, poiché la loro realizzabilità è resa possibile dalle regole definite in generale per il territorio rurale dal Piano Operativo.

Gli altri quattro interventi portati in Conferenza di copianificazione, interessavano invece nuove previsioni e in particolare:

- Il completamento dell'area produttiva "Orcia 1", lungo la SP del Cipressino (**AT.TR.1**);
- La realizzazione di edificio a destinazione produttiva e artigianale nei pressi di Montegiovi (**AT.TR.2**);
- La realizzazione di un edificio con funzione di centrale presso il podere Bandite, alla confluenza del torrente Vella e del fosso dei Cani a sud-est di Montegiovi (**AT.TR.3**);
- La realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper in prossimità del Prato delle Macinaie (**AT.TR.4**).

Per ciascuno di tali interventi si rinvia all'elaborato NTA/allegato n.2 "*SCHEDE NORMA. Ambiti di trasformazione nel territorio rurale*", che contengono la disciplina specifica di riferimento, anche in recepimento delle valutazioni derivanti dalla Conferenza di Copianificazione.

Il territorio rurale è assimilato nel presente PO a zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968, ed è articolato in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi.

Nelle sottozone ove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.

Le sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio aperto dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.

Per la suddivisione del territorio rurale sono riferimento prescrittivo i contenuti statutari del Piano strutturale.

Il territorio rurale è costituito dagli elementi sotto indicati:

- Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, di cui all'art.66 della LR 65/2014
- Le aree agricole e forestali;
- Le aree ad elevato grado di naturalità;
- Area produttiva "Orcia 1", di cui all'art. 64, comma 1, lettera d)

In applicazione delle Strategie del Piano strutturale, il Piano Operativo si prefigge per il territorio rurale i seguenti obiettivi di carattere generale:

Relazione illustrativa

- Favorire e incentivare uno sviluppo rurale integrato, comprensivo di azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale;
- Favorire funzioni complesse, variegata e integrate per le attività agricole sotto il profilo paesaggistico, ricreativo, turistico, ambientale, culturale e sociale.

Ad esse il P.O. assegna finalità multiple che comprendono il presidio antropico per la difesa del suolo e del paesaggio, e per la quale si individuano esigenze di innalzamento qualitativo per il rafforzamento del valore economico; ove non sono indifferenti componenti quali il miglioramento della qualità ambientale piuttosto che l'innovazione di processo e di prodotti, ove non è minoritaria la promozione dello sviluppo per filiere corte;

- Incentivare l'attrattività di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio rurale, tali da rendervi possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane, all'erosione indotta dalla crescita degli abitati e da improprie trasformazioni del patrimonio esistente.

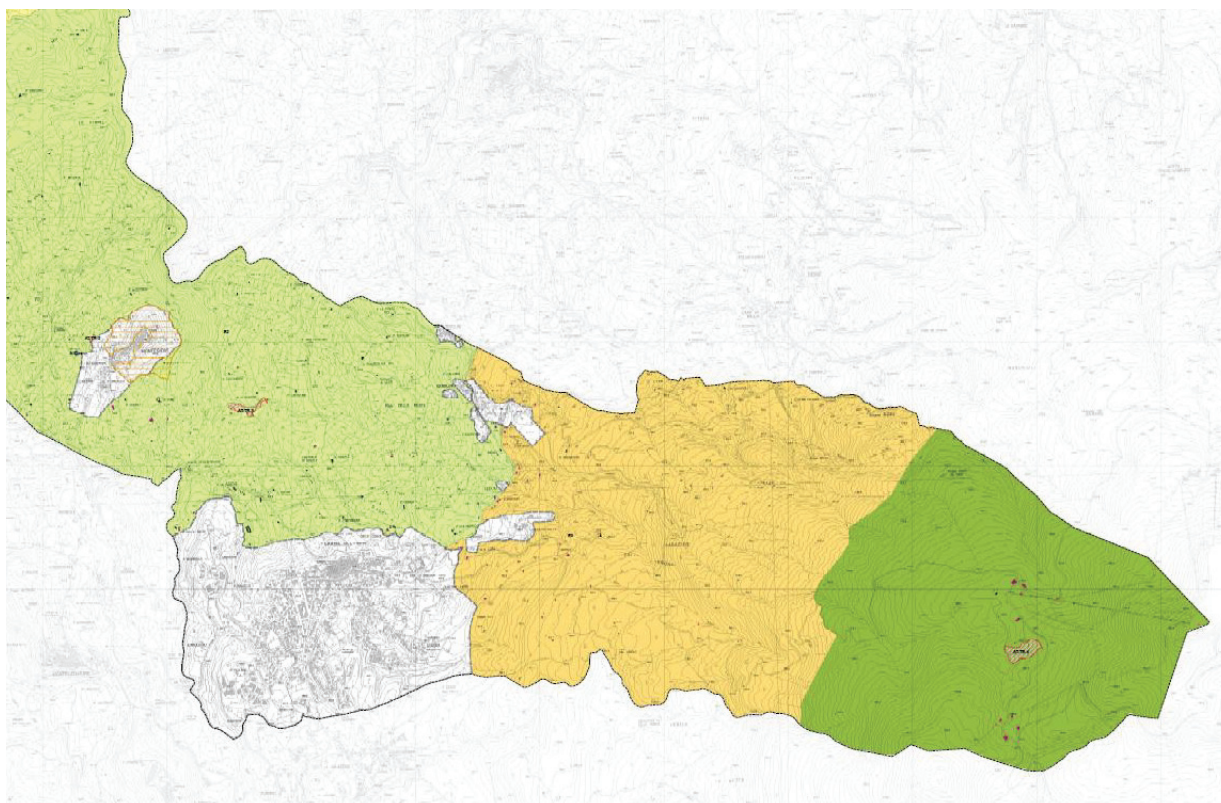


Figura 5 Piano Operativo, Disciplina del territorio rurale, tav. PR.TR 01 sud (estratto)

Relazione illustrativa

Nel territorio rurale il PO assicura il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno devono essere conservati i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).

Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali devono concorrere alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

Nel territorio rurale deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.

Le attività consentite nel territorio rurale devono, pertanto, garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.

3.3.3 Il quadro conoscitivo di riferimento e il suo aggiornamento

Il **Piano Strutturale** di Castel del Piano, approvato nel settembre del 2005, è supportato da indagini conoscitive che anche a distanza di dieci anni, possono rappresentare un buon punto di partenza per conoscere le caratteristiche del territorio comunale. Ai fini della redazione del presente piano, tuttavia, si è reso necessario aggiornare le informazioni in di partenza (in parte datate), che restituivano la situazione di un territorio in un periodo preciso e colmare la mancanza di informazioni relative agli anni successivi fino ad oggi, passaggio fondamentale per comprendere le dinamiche e le trasformazioni che hanno interessato il territorio di Castel del Piano in questi dieci anni, ma anche integrato con nuovi approfondimenti su aspetti e tematiche non indagate.

Infatti, dall'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico di Castel del Piano ad oggi, come ricordato in premessa, anche lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale e il governo del territorio è profondamente cambiato.

Si è reso quindi necessario predisporre non soltanto un aggiornamento della conoscenza già disponibile ormai datata, ma anche un quadro conoscitivo in linea con i contenuti stabiliti dalla LR 65/2014, con il PIT/PPR e il PTCP. Gli elaborati del PIT/PPR, a livello regionale gli Abachi delle Invarianti con relativa cartografia, e più nello specifico la **Scheda d'ambito n.19 "Amiata"**, hanno rappresentato indubbiamente un bacino di informazioni e di dati utili ad implementare il quadro conoscitivo esistente.

Anche gli elaborati costitutivi del **PTC**, quali Tavole e Schede, hanno contribuito ad integrare la conoscenza disponibile, anche se la scala di approfondimento delle analisi è quella di livello provinciale.

La Provincia di Grosseto, inoltre, possiede un proprio Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), che concorre alla formazione ed alla gestione integrata del Sistema Informativo Geografico Regionale e rappresenta un ulteriore riferimento di conoscenza per l'elaborazione e la valutazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Relazione illustrativa

Gli approfondimenti e gli studi che fanno parte del Piano Operativo di Castel del Piano, come aggiornamento e in parte integrazione del quadro conoscitivo già prodotto a supporto del Piano Strutturale, sono stati sviluppati per definire con maggiore dettaglio l'articolazione della disciplina operativa/normativa dello strumento urbanistico.

Si è proceduto, infatti, attraverso indagini, rilievi, sopralluoghi, riunioni e aggiornamenti conoscitivi mirati a fare emergere, nelle diverse situazioni del territorio comunale, l'attuale configurazione delle trasformazioni insediative, soprattutto nei confronti del patrimonio storico/abitativo e infrastrutturale del centro urbano principale e dei borghi rurali.

Inoltre, nel passaggio di scala della cartografia elaborata, una particolare attenzione è stata indirizzata ai contesti periferici e alle aree di margine esterne ai tessuti urbani in senso stretto, nell'opportunità di cogliere più esattamente le attuali modalità di interrelazione fisico/spaziale tra le zone più urbanizzate del comune e gli ambiti agricoli/forestali del territorio aperto. Ciò ha permesso di ottenere un più consolidato livello conoscitivo sulla qualità dei contesti di margine, di frangia e di connessione tra territorio urbanizzato e territorio rurale, e di pervenire, infine, all'individuazione delle eventuali esigenze di protezione e/o riqualificazione individuate nelle direttive statuarie del Piano Strutturale e della L.R. 65/2014.

Più in generale, nel quadro conoscitivo del presente piano, inteso come continuità dell'azione pianificatoria e programmatica avviata dal P.T.C. provinciale e approfondita dal Piano Strutturale, le analisi di ricognizione sulle risorse del territorio comunale sono state implementate con ulteriori elementi e dati informativi, permettendo di disciplinare con maggior precisione, le qualità, la tutela e la conservazione dell'integrità di tali risorse e di favorirne un processo interno di rigenerazione.

Come già descritto in precedenza, a livello di quadro conoscitivo si è proceduto a un'accurata analisi della struttura territoriale, in cui assume particolare rilevanza la messa a punto del sistema delle conoscenze relativo ai tessuti insediativi.

Considerate le caratteristiche del territorio, inoltre, particolare attenzione è stata posta agli aspetti agroforestali e naturalistici e, per tale motivo, il presente piano, acquisisce come parte integrante del proprio quadro conoscitivo le indagini e gli approfondimenti costituenti lo studio che il Comune di Castel del Piano ha realizzato al fine di individuare le cosiddette **Aree Non Idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia geotermica (A.N.I.)**; tale studio, in particolare, contiene un'analisi aggiornata (a settembre 2017) e dettagliata delle caratteristiche del territorio comunale e si fonda su di uno studio agronomico specifico.

3.3.4 Il patrimonio edilizio esistente: la gestione della schedatura e classificazione degli edifici esistenti

L'interesse conoscitivo finalizzato all'individuazione dei caratteri delle permanenze storiche del territorio comunale e, più in particolare, a rilevare la consistenza e localizzazione, nel tessuto insediativo dei centri abitati e delle località minori, dell'edificazione di interesse storico, è già presente negli elaborati del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico in cui è evidenziata, tanto all'interno dei centri abitati che nel territorio aperto, la presenza degli edifici censiti nel Catasto lorenese ancora rilevabili nella C.T.R. (con l'eventuale esistenza o meno di edifici specialistici di interesse storico) e della viabilità storica registrata nel Catasto Generale Toscano.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Il Regolamento Urbanistico, in particolare, suddivide il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale in cinque classi⁶:

- I. La **classe I** a cui appartengono gli edifici presenti nel catasto di impianto ed in quanto tali, ai sensi di quanto previsto dal P.S., oggetto di una specifica schedatura.
Tali edifici, sulla base di quanto stabilito dal P.S., sono oggetto di una specifica schedatura con la quale vengono ulteriormente riclassificati sulla base del loro valore monumentale, storico, architettonico e relazionale. Per fare questo ogni scheda, al termine della parte descrittiva, contiene una sezione sintetica dove vengono individuati (se presenti) i caratteri di pregio.
Sono inseriti in tale classe gli edifici presenti al catasto di impianto, ma che risultano avere una schedatura approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 e la cui normativa è fatta slava dal RU.
- II. La **classe II** a cui appartengono i seguenti edifici:
 - a) sono localizzati nel territorio aperto e pur appartenendo a "complessi edilizi" presenti nel catasto di impianto risultano in tutta evidenza (per tipologia edilizia, tecnologia costruttiva, uso dei materiali) essere realizzati dopo il 1940;
 - b) non sono presenti nel catasto di impianto ma risultano inseriti all'interno dell'"Ambito della Conservazione" nelle tavole 03.Gli edifici in classe IIa e IIb vengono catalogati su una specifica scheda semplificata rispetto a quella degli edifici in classe I
- III. La **classe III** a cui appartengono tutti gli edifici il cui inserimento nel contesto, indipendentemente dal periodo di costruzione, rappresenta un elemento negativo e di sottrazione di qualità urbana o paesaggistica
- IV. La **classe IV**; a questa classe appartengono tutti gli edifici che non hanno le caratteristiche per essere inseriti nella classi I, II e III, localizzati sia nel territorio aperto che nel territorio urbanizzato ma, in quest'ultimo caso, non nell'"Ambito del Consolidamento";
- V. La **classe V** a cui appartengono gli edifici presenti al catasto di impianto per i quali non esiste ancora una scheda di classificazione e, di conseguenza, sono soggetti ad una normativa di conservazione e tutela.

Rispetto a tale classificazione il Piano Operativo assume le regole e i contenuti delle schedature del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e la schedatura approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 come quadro conoscitivo, senza farne salva la parte di regolamentazione degli interventi. Le nuove regole di intervento, infatti, sono contenute definite nel Titolo II delle NTA. Tuttavia, in coerenza con quanto disciplinato dalle NTA stesse in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, le suddette schedature potranno essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano gli edifici schedati, senza che ciò costituisca Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo, purché siano contenuti nel progetto elaborati che illustrino le motivazioni della modifica proposta e dimostrino che non vi sia manomissione di componenti di valore architettonico ove ancora esistenti.

Sulla base della schedatura sopra richiamata, inoltre, il Piano Operativo distingue il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale in **due classi di valore**, rappresentate con apposito segno grafico nelle tavole della Disciplina del territorio urbanizzato e in quelle della Disciplina del territorio rurale:

⁶ RU, NTA art.28 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Relazione illustrativa

- I. **Classe I** – Edifici o complessi edilizi antecedenti il 1940 e Edifici di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/04;
- II. **Classe II** – Edifici ricompresi nella Classe 2 e Edifici o complessi edilizi di formazione successiva al 1940

Sulla base di tale classificazione, che di fatto, rappresenta una semplificazione di quella contenuta nel Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo definisce, graduandole, le tipologie di intervento ammissibili.

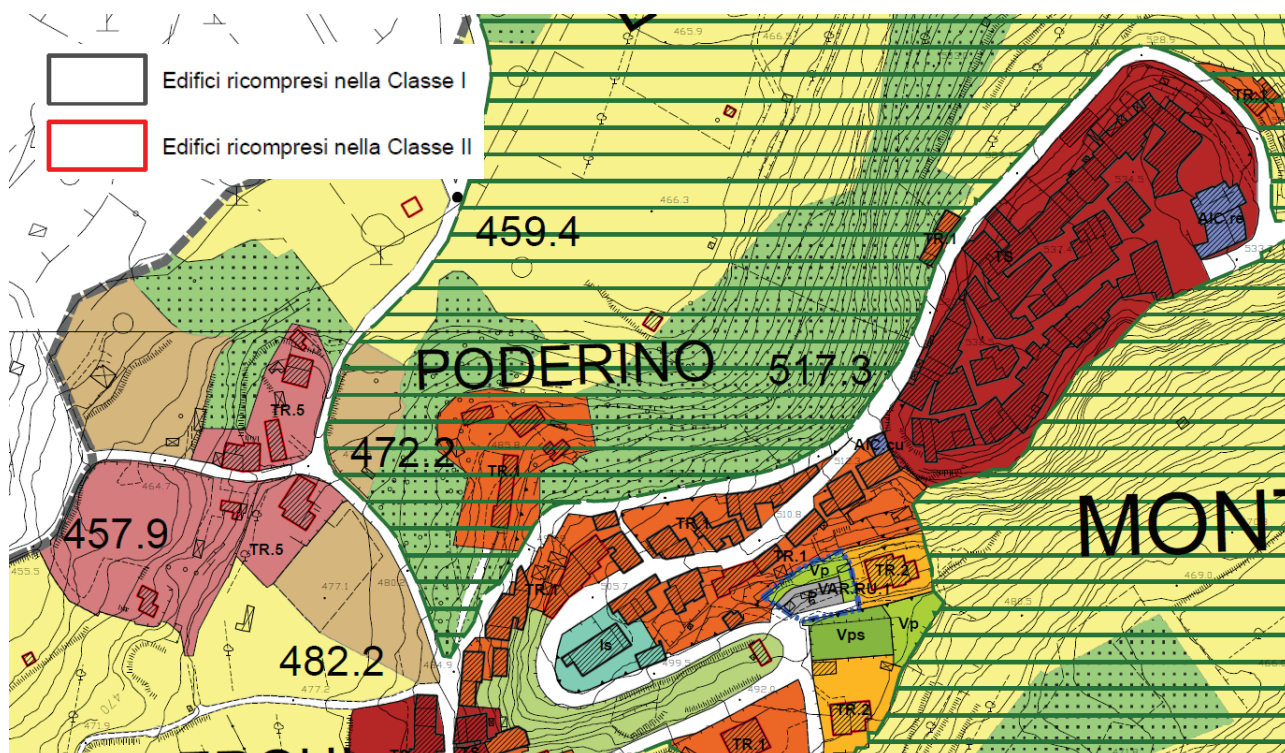


Figura 6 Piano Operativo, Disciplina del territorio urbanizzato, tav. PR.TU 01/c Montegiovì (estratto)

3.3.5 Il patrimonio edilizio esistente: una risorsa da valorizzare

Come più volte richiamato, all'interno del perimetro di territorio urbanizzato particolare importanza ha assunto lo studio dei tessuti urbani consolidati per i quali il presente piano persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale ed edilizia,

I tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità, mentre i tessuti urbani della città contemporanea, riferiti ad una organizzazione morfologica consolidata o comunque riconoscibile, sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Gli interventi nei tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati e in particolare:

Relazione illustrativa

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
- la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi.

In ogni caso, gli interventi ammessi devono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente ed essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso o dell'isolato a cui appartengono.

La normativa del Piano Operativo è stata formulata al fine di garantire, all'interno di tutti i tessuti urbani, che gli interventi assicurino il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), siano valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso, fermo restando l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi che il Regolamento edilizio comunale definisce per la qualità architettonica degli edifici industriali.

I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:

- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
- dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
- dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

3.3.6 Contenimento del consumo di suolo e sviluppo

Il Piano Operativo sviluppa il tema del contenimento del suolo stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico - edilizie da attivare il recupero e la rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate del territorio e confermando il ruolo e la centralità del capoluogo.

Il presente piano, dunque, intraprende una politica di consolidamento dell'esistente, ed in maniera specifica al rafforzamento del ruolo degli insediamenti esistenti, attraverso interventi, anche puntuali di completamento e di recupero, nonché alla riqualificazione e all'integrazione della dotazione dei servizi.

Le uniche azioni che sottendono alla nuova edificazione a carattere residenziale assoggettate a piano attuativo riguardano la conferma di limitate previsioni del RU vigente.

Relazione illustrativa

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione in ambito urbano e, in parte, anche nel territorio aperto, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi previsti dal Piano Operativo nel loro complesso e puntualmente sono chiamati a:

- Garantire la costruzione di spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- Evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- Utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- Utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- Curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico-percettivo.

3.3.7 Il turismo tutto l'anno

Se il turismo invernale rappresenta una delle principali potenzialità per il Comune di Castel del Piano, tuttavia, negli ultimi dieci anni i cambiamenti del clima hanno influito negativamente sulla consistenza dell'innevamento per qualità e negativamente sulla consistenza dell'innevamento per quantità, determinando di fatto a livello locale una contrazione del numero delle giornate di apertura e una sempre maggiore dipendenza dall'innevamento artificiale con evidenti ripercussioni economiche.

Nell'ambito di una strategia di sviluppo basata su di un'offerta integrata e destagionalizzata e quindi non legata soltanto al turismo invernale, il presente piano promuove e dà spazio a nuove modalità di fruizione della montagna: trekking, mountain bike, turismo equestre e naturalistico, free ride, etc.

L'obiettivo del presente piano, quindi, è quello di soddisfare e intercettare una domanda sempre più diversificata, dinamica ed estesa a tutto l'arco dell'anno attraverso la rifunzionalizzazione e il recupero e il riuso degli edifici e delle attrezzature dismessi o sottoutilizzati presenti all'interno dell'area sciistica attrezzata del Monte Amiata.

Tale obiettivo è, inoltre, come richiamato, in linea con quanto previsto dal Piano delle Aree sciistiche attrezzate del Monte Amiata vigente.

S'inserisce in quest'ottica, oltre alla possibilità di riutilizzare e riconvertire gli edifici inutilizzati o dismessi del comprensorio sciistico del Monte Amiata, anche realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper in prossimità del Prato delle Macinaie. La disciplina specifica per tale ambito di trasformazione è contenuta in un'apposita Scheda norma all'interno dell'elaborato NTA/Allegato 1 a cui si rinvia per tutte le specifiche di dettaglio.

3.3.8 Le attività produttive artigianali e industriali

Le maggiori aree produttive esistenti all'interno del territorio comunale sono concentrate all'interno dell'area urbana di Castel del Piano, per le quali il Piano Operativo non prevede trasformazioni rilevanti.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle NTA, interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito e interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Sono altresì consentiti gli interventi pertinenziali, la realizzazione di addizioni volumetriche, le sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente con l'edificio esistente.

Il presente PO consente il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

Nei "tessuti a piattaforme produttive, commerciali, direzionali" e nei tessuti specialistici di tipo puntuale (lotti isolati) è consentita anche la realizzazione di un alloggio avente una superficie (S.n.p.) massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali del tessuto.

La principale potenzialità nel Comune di Castel del Piano è costituita dall'area produttiva esistente denominata "Orcia 1" lungo la SP del Cipressino, al confine con il Comune di Montalcino e in prossimità del fiume Orcia.

Tale area nasce con la previsione di un PUA a carattere produttivo suddiviso in due comparti e approvato con Del. C.C. .53 del 18/09/1997. Se il primo stralcio ha avuto un'attuazione parziale – di fatto permangono ancora lotti liberi dall'edificazione, il secondo comparto non ha trovato mai attuazione nel corso degli anni. L'Amministrazione Comunale in carica crede fortemente nella potenzialità di tale ambito, oltre che nella necessità di evitare la dispersione sul territorio comunale di interventi puntuali a carattere produttivo artigianale fatti salvi quelli connessi a particolari esigenze localizzative.

In ragione di ciò, il presente PO prevede il completamento dell'area produttiva esistente, mediante la sostanziale "riconferma" delle previsioni contenute nel PUA ormai decaduto del 1997. La disciplina specifica per tale ambito di trasformazione è contenuta in un'apposita Scheda norma all'interno dell'elaborato NTA/Allegato 1 a cui si rinvia per tutte le specifiche di dettaglio.

3.3.9 Gli elaborati del PO

Il Piano Operativo Comunale di Castel del Piano è costituito dai seguenti elaborati:

1. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
NTA/allegato n.1: Schede Norma ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato
NTA/allegato n.2: Schede Norma ambiti di trasformazione nel territorio rurale
2. Relazione illustrativa
3. Dossier dei centri abitati
4. Studio specifico relativo alle Aree Non Idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia geotermica (A.N.I.)
5. Elaborati cartografici:
Quadro conoscitivo
 - QC.TR 01- Ricognizione delle invarianti strutturali del PIT/PPR, scala 1:50.000
 - QC.TR 02 – La struttura del territorio rurale, scala 1:10.000
QC.TR 02 nord - Quadrante nord
QC.TR 02 sud - Quadrante sud
 - QC.TU 01 – La struttura urbana: assetto urbano e infrastrutturale esistente, scala 1:2.000
QC.TU 01/a Castel del Piano (scala 1:3.000)

Relazione illustrativa

QC.TU 01/b Montenero

QC.TU 01/c Montegiovì

QC.TU 01/d Pian del Ballo, Marrona, Casidore e Tepolini

QC.TU 01/e Collevergari e Leccio

- QV – Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica, scala 1:10.000

QV nord - Quadrante nord

QV sud - Quadrante sud

Progetto

- PR.TR 01 - Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000

PR.TR 01 nord - Quadrante nord

PR.TR 01 sud - Quadrante sud

- PR.TU 01 - Disciplina del territorio urbanizzato, scala 1:2.000

PR.TU 01/a Castel del Piano (scala 1:3.000)

PR.TU 01/b Montenero

PR.TU 01/c Montegiovì

PR.TU 01/d Pian del Ballo, Marrona, Casidore e Tepolini

PR.TU 01/e Collevergari e Leccio

6. Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

7. Schede accessibilità strutture di uso pubblico

8. Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.):

- Rapporto Ambientale (V.A.S. – R.A.)
- Sintesi Non Tecnica (V.A.S. – S.N.T.)
- Valutazione di Incidenza – Studio di incidenza

9. Indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche

- Relazione tecnica di fattibilità
- Schede di fattibilità
- Elaborati cartografici

3.3.10 La Disciplina del PO

La normativa elaborata per il Piano Operativo è stata redatta tenendo conto del ruolo direttamente operativo di LR 65/2014, al quale compete la definizione della disciplina degli interventi programmati.

Attraverso le Norme Tecniche di Attuazione sono state specificate e puntualizzate, sulla base degli indirizzi del Piano Strutturale e del recepimento delle indicazioni contenute nella nuova Legge Urbanistica Regionale (LR 65/2014), **le regole operative di uso e le modalità di attuazione** degli interventi previsti nelle varie articolazioni territoriali e nelle diverse condizioni insediative secondo il disposto dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

La costruzione dell'impianto normativo e della sua articolazione in Parti, Titoli è avvenuta seguendo da un lato il rispetto della normativa del Piano Strutturale di fatto sempre vigente e dall'altro recependo anche gli indirizzi programmatori e normativi richiesti dalla nuova legge urbanistica regionale e dall'emanazione dei più recenti regolamenti di attuazione. Si evidenzia, a tal fine, che la Valutazione Ambientale Strategica a sostegno del presente piano conferma la coerenza/conformità del PO rispetto agli strumenti della pianificazione, in particolare rispetto a:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

- PIT della Regione Toscana, anche con valenza di Piano paesaggistico;
- PTC della Provincia di Grosseto;
- PS del Comune di Castel del Piano

Le Norme Tecniche di Attuazione sono suddivise in sei Parti, più o meno articolate in funzione della complessità della disciplina in esse contenuta.

La PARTE I – Disposizioni generali

Essa comprende:

- **Titolo I – Efficacia e contenuti del Piano Operativo – Rapporti con piani e programmi di settore**
Contiene l'esplicitazione di norme di carattere generale, comprensive della indicazione degli elaborati che costituiscono il Piano Operativo, la definizione delle discipline dei Piani di settore, la valutazione e il monitoraggio degli effetti, le modalità di attuazione del Piano Operativo.
- **Titolo II – Disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia**
Contiene i parametri di riferimento per l'attività urbanistica e edilizia, le destinazioni d'uso individuate, la classificazione del patrimonio edilizio esistente, le categorie di intervento.

La PARTE II – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Essa comprende:

- **Titolo I – Assetti urbani e infrastrutturali**
Contiene la disciplina dei tessuti urbani, delle attrezzature e servizi pubblici di interesse comune, delle infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale (che si occupa della gestione della città pubblica, intesa nelle sue differenti componenti), del sistema del verde urbano
- **Titolo II – Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi**
Contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, che si occupa degli interventi rappresentativi delle innovazioni che il Piano Operativo si propone di attuare nel suo periodo di vigenza e che rappresentano gli ambiti strategici di sviluppo del territorio.

La PARTE III – Disciplina del territorio rurale

Essa comprende:

- **Titolo I – Regole generali**
Contiene la disciplina del territorio rurale riferita alla sua articolazione secondo quanto disposto dalla LR 65/2014, il riconoscimento degli elementi o degli ambiti oggetto di tutela paesaggistica e ambientale.
- **Titolo II – Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi nel territorio rurale**

Relazione illustrativa

Contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi sulla base di indici e parametri specifici: prescrizioni e regole sia per gli interventi di sistemazione agraria, sia per la redazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.) nonché la disciplina puntuale del patrimonio edilizio, esistente e non.

La PARTE IV – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

Essa comprende:

▪ **Titolo I – Disposizioni generali**

Tale parte si occupa della fattibilità delle previsioni urbanistiche, sotto il profilo geologico, idrogeologico, idraulico e sismico

La PARTE V – Disciplina di tutela per le risorse del territorio

Essa comprende:

▪ **Titolo I – Disciplina ecologico-ambientale, di tutela delle aree di valore paesaggistico e ambientale**

Contiene le regole per la tutela delle aree di particolare valore paesaggistico e ambientale: aree boscate, aree a tutela specifica, aree di rispetto dei corsi d'acqua.

La PARTE VI – Norme transitorie e finali

Essa comprende:

▪ **Titolo I – Norme transitorie e finali**

Contiene le regole per l'attività urbanistica ed edilizia fatta salva dal Piano Operativo, le norme transitorie e quelli finali.

3.3.11 Il dimensionamento del Piano Operativo

Nelle tabelle seguenti sono indicate le previsioni quinquennali del Piano Operativo all'interno del territorio urbanizzato o nel territorio rurale, suddivise per UTOE e in base alle categorie funzionali ai sensi dell'art.99 della LR 65/2014.

Territorio urbanizzato

UTOE di Castel del Piano

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
IED/CP.r.1 – Vicolo delle Miniere	a) residenziale	250 mq	NE Nuova edificazione

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

IED/CPr.2 – Località Cellane	a) residenziale	200 mq	NE Nuova edificazione
IED/CPr.3 – Vicolo delle Miniere	a) residenziale	120 mq	NE Nuova edificazione
IED/CPr.4 – Località Ciaccine	a) residenziale	120 mq	NE Nuova edificazione
IED/CPr.5 – Località Ciaccine	a) residenziale	120 mq	NE Nuova edificazione
IED/CPr.6 – Località Ciaccine	a) residenziale	160 mq	NE Nuova edificazione
IED/CDU.1 – Località Gallaccino	a) residenziale	100 mq	NE Nuova edificazione
AT.TU.1 – Viale dei Mille	a) residenziale	720 mq	NE Nuova edificazione
	f) commerciale	120 mq	
	e) direzionale e servizi	120 mq	
AT.TU.2 – Piazza R. G. Carducci	a) residenziale	180 mq	NE Nuova edificazione
	b) industriale - artigianale	656 mq*	
	d) turistico-ricettivo	656 mq*	
TPS/p.3* - Località Ciaccine	a) residenziale	100 mq	NE Nuova edificazione

* La Superficie Utile Lorda (SUL) o Superficie Edificabile (SE) indicata pari a 656 mq è la SUL o SE massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto “AT.TU.2” presente a Castel del Piano per il quale il PO ammette più categorie funzionali. In fase di progetto sarà definita la categoria funzionale (esclusiva o prevalente), riferita al tessuto di appartenenza o un mix fra quelle indicate. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL (o SE) massima assentita indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle due categorie indicate.

UTOE di Montenero

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
IED/CPp.1 – Via Achille Grandi	b) industriale - artigianale	2.000 mq	NE Nuova edificazione
IED/CDU.2 – Via Fratelli Cervi	a) residenziale	150 mq	NE Nuova edificazione

BORGO RURALE di Casidore

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
--------------------------	---	-----------------------------------	--------------------

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

IED/CPr.7 – Casidore	a) residenziale	450 mq	NE Nuova edificazione
-----------------------------	-----------------	---------------	---------------------------------

BORGIO RURALE Collevergari

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
IED/CPr.8 –Via Collevergari	a) residenziale	250 mq	NE Nuova edificazione

Nell'UTOE di Montegiovi e nei Borghi rurali di Tepolini, Marrona, Pian del Ballo e Leccio non sono previsti interventi di trasformazione.

Territorio rurale

SISTEMA DI PAESAGGIO L'Agro di Civitella (CP)

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
AT/TR.1 – Area produttiva “Orcia 1”	b) industriale - artigianale	30.000 mq	NE Nuova edificazione

SISTEMA DI PAESAGGIO Monte Amiata (R.9)

AZIONE DI TRASFORMAZIONE	CATEGORIA FUNZIONALE (art.99 LR 65/2014)	SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	Tipo di intervento
AT/TR.2 - Località Montenero	b) industriale - artigianale	300 mq	NE Nuova edificazione
AT/TR.4 - Località Montenero	d) turistico-ricettivo	20 mq	NE Nuova edificazione

Nel Sistema di Paesaggio Monte Amiata (R.9) è altresì prevista la realizzazione di un edificio di centrale pari a una Superficie Edificabile (SE) di 70 mq con destinazione di attrezzatura di tipo pubblico (AIG).

Nel Sistema di Paesaggio Dorsale di Scansano (R.8) non sono previsti interventi di trasformazione.

Relazione illustrativa

3.3.12 Consistenza delle attrezzature collettive e degli spazi pubblici

Il tema del rapporto fra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi destinati a servizi, in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici, è stato introdotto dalla Legge n.765/1967 con l'art. 17 e specificato con il successivo D.M. n.1444/68 che, in applicazione del principio generale, ha fissato le quantità di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, differenziandole per le diverse zone omogenee del territorio comunale, come individuate all'art. 2 dello stesso decreto.

In particolare il D.M. n.144/68 agli artt. 3 e 4 ha fissato la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici, in rapporto al peso insediativo residenziale, nella quantità di 18 mq per abitante per i servizi di livello comunale.

Nel dettaglio le quantità di aree per servizi di livello comunale (18 mq/ab) sono state così ripartite:

- 4.50 mq/ab. per istruzione
- 2.00 mq/ab. per attrezzature di interesse comune
- 9.00 mq/ab. per spazi pubblici attrezzati (parco, gioco, sport)
- 2.50 mq/ab. per parcheggi.

Per tali quantità è prevista la possibilità di riduzione del 50% nelle zone omogenee A e B ; per gli spazi pubblici attrezzati (parco, gioco, sport) è, invece, previsto l'obbligo di incremento da 9 a 15 mq/abitante per le zone C contigue a territori connotati da valenza paesistica e storico artistica.

La popolazione residente nel Comune di Castel del Piano secondo i dati relativi ai dati rilevati il 31 dicembre del 2017 è pari a **4.810 abitanti** (fonte dati ISTAT).

In riferimento a questa popolazione ed alle quantità minime ridotte fissate dal D.M. del 1444/68 art.4, occorrono le seguenti superfici per spazi pubblici:

Aree per l'istruzione (4.810 x 4,5 mq/ab.) = mq. 21.645

Aree per Attrezzature di Interesse Comune (4.810 x 2 mq/ab.) mq. 9.620

Aree per verde attrezzato (4.810 x 9 mq/ab) mq. 43.290

Aree per parcheggi pubblici (4.810 x 2,5 mq/ab.) mq. 12.025

Aree per l'istruzione (Is) – DM n.1444/68, art.3, lett. a)

Nell'ambito comunale le aree connesse all'istruzione dell'obbligo sono corrispondenti a **15.113 mq**; tali aree, pur costituendo un quorum in termini di superficie inferiore a quello dello standard di legge, in ragione delle effettive esigenze scolastiche, al momento risultano sufficienti a soddisfare la domanda della popolazione scolastica. Si deve precisare che il Liceo scientifico a Castel del Piano, con un'area di 12.145 mq, è classificato fra le Attrezzature di Interesse Generale e, pertanto, pur offrendo un servizio di tipo scolastico, non contribuisce al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM n.1448/68, art.3, lett.a).

Aree per Attrezzature di Interesse Comune (AIC) – DM n.1444/68, art.3, lett.b

La dotazione di Attrezzature di Interesse Comune risulta sufficiente, sia per le attrezzature di tipo religioso che per quelle di tipo amministrativo, sociale e culturale, per un totale di **mq. 81.179** superiore allo standard minimo di mq. 9.620 mq.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

All'interno del territorio comunale di Castel del Piano sono inoltre presenti Attrezzature di Interesse Generale, come l'ospedale o il liceo sopra richiamato, non conteggiati come standard, ma che corrispondono nel complesso ad una superficie di 31.028 mq.

Aree per verde pubblico attrezzato (Sistema del verde) – DM n.1444/68, art.3, lett. c

La dotazione di aree a verde pubblico attrezzato, destinate per il gioco, lo sport ed il tempo libero è pari a **89.215 mq** superiore allo standard minimo di 43.290 mq.

Parcheggi pubblici (P) – DM n.1444/68, art.3, lett.d)

Nel territorio comunale di Castel del Piano esistono diversi spazi utilizzati a parcheggio pubblico, se pur di modesta dimensione, ma quasi la totalità sono concentrati nell'area urbana del Capoluogo.

La dotazione complessiva di aree per la sosta risulta pari a **31.828 mq**; tale superficie pur verificando la dotazione minima di parcheggi di mq. 12.025 non si ritiene sufficiente a soddisfare la domanda di aree per la sosta, soprattutto nel Capoluogo, in considerazione della dotazione di attrezzature disponibili.

Di seguito si riporta la sintesi del dimensionamento degli standard rispetto all'incremento di popolazione previsto dal Piano Operativo nel prossimo quinquennio:

Superficie Edificabile (SE) residenziale di previsione = mq. 5.640

Nuovi abitanti insediabili mq. 5.640 : 18mq/ab = 313

Nuovi abitanti 4.810 + 313 = 5.123

Standard come richiesti dal DM n.1444/68:

Ab. 5.123 x mq 18=92.214 di cui per parcheggi pubblici mq. 12.807,5.

Fatta eccezione per le Aree per l'Istruzione, per le quali tuttavia si rimanda alla valutazione di cui sopra, l'attuale dotazione di attrezzature collettive e spazi pubblici presente nel territorio comunale è in grado di soddisfare in termini di standard urbanistici ai sensi del DM n.1444/68 anche le esigenze dei 313 nuovi abitanti insediabili previsti dal PO.

3.4. VERIFICA DI CONFORMITÀ DEL PO AL PIT/PPR

Di seguito sono esplicitati i riferimenti per la verifica di conformità del Piano Operativo del Comune di Castel del Piano alla Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, dando conto del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

Il presente piano, come più volte richiamato nel corso della presente Relazione deve essere conformato alla Disciplina del PIT/PPR ai sensi dell'art.21 della Disciplina stessa.

La conformazione avviene anche attraverso la procedura della Conferenza paesaggistica a cui partecipano, oltre alla Regione, anche gli organi ministeriali competenti.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Il disposto normativo del Piano Operativo è stato redatto tenendo in considerazione e rispettando i seguenti elementi:

1. Le Invarianti strutturali del PIT/PPR, pur nel rispetto anche di quelle individuate dal Piano Strutturale;
2. La Disciplina per l'Ambito di paesaggio n.19 "Amiata" indicata dal PIT/PPR;
3. Il recepimento della disciplina relativa aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge", nonché della loro individuazione cartografica così come contenuta nel PIT/PPR;
4. Il recepimento della Disciplina relativa agli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" tutelati ai sensi del D.Lgs.142/2004, art.136, nonché della loro individuazione cartografica così come contenuta nel PIT/PPR;
5. Il recepimento della Disciplina relativa ai "Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004, nonché della loro individuazione cartografica così come contenuta nel PIT/PPR;

Inoltre, sono state prodotte due tavole di Quadro Conoscitivo del Piano Operativo, riportanti la prima, la ricognizione delle **Invarianti strutturali che il PIT/PPR** individua per il Comune di Castel del Piano (vedi tavola *QC.TR 01-Ricognizione delle invarianti strutturali del PIT/PPR, scala 1:50.000*), la seconda i **Vincoli sovraordinati** così come contenuti nel PIT/PPR (vedi tavola *QV Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica, scala 1:10.000*)

Tuttavia la comparazione tra uno strumento di valenza statutaria e strategica come il PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale ed uno strumento operativo come appunto il Piano Operativo, risulta non completamente rigorosa per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del PIT/PPR che è il Piano Strutturale, ma quello di cui il Comune di Castel del Piano è attualmente dotato risale all'anno 2005. Inoltre, per come è impostata la Disciplina del PIT/PPR, sembrerebbe più opportuno confrontare i capitoli di Direttiva con il quadro statutario e strategico di Piano Strutturale ed i capitoli di prescrizione con le norme del Piano Operativo.

Ciò premesso, solo la stesura futura del nuovo Piano Strutturale del Comune di Castel del Piano, consentirà la completa conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

3.5. PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

La LR 65/2014 al Titolo II, Capo V disciplina gli **Istituti della partecipazione** all'interno dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio. L'art.36 definisce alcune regole per l'informazione e la partecipazione dei cittadini in tale ambito, in particolare:

1. La Regione, in collaborazione con le province, la città metropolitana e i comuni, promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio. A tal fine, con deliberazione della Giunta Regionale, promuove iniziative e strumenti di formazione e divulgazione delle metodologie, delle tecniche e delle pratiche di informazione e partecipazione nel governo del territorio, sulla base delle risorse finanziarie disponibili. Di tale deliberazione è data comunicazione alla commissione consiliare competente.
2. La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza

Relazione illustrativa

nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I. Nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi, le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti, tenuto conto dei livelli prestazionali indicati dal regolamento di cui al comma 4.

3. I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente.

4. La Regione specifica, con **regolamento**, le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione secondo i contenuti previsti dagli articoli 37, 38 e 39.

5. La Giunta regionale, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, approva idonee **linee guida** per garantire uniformi livelli partecipativi adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio.

6. Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione di cui al presente capo sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla **L.R. 10/2010**, nel rispetto del principio di non duplicazione.

3.8.1 Il ruolo del garante dell'informazione e della partecipazione

Il Comune di Castel del Piano ha una popolazione inferiore ai 20.000 abitanti e quindi, ai sensi dell'**art. 37** della LR 65/2014 dovrà individuare il garante dell'informazione e della partecipazione e disciplinarne le funzioni in riferimento al futuro Regolamento regionale indicato all'art. 36, comma 4 della stessa legge. Non possono rivestire questo ruolo il Sindaco, i consiglieri comunali, il responsabile del procedimento o il progettista incaricato della redazione dell'atto di governo del territorio.

Il ruolo del Garante dell'informazione e della partecipazione nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio sarà quello di dare attuazione al programma delle attività previste all'art.17, comma 3, lettera e) della LR 65/2014 e definito in questa fase di Avvio del procedimento: dovrà quindi assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Dovrà redigere, a tal fine, un **rapporto** sull'attività svolta, indicando le iniziative messe in campo per dare attuazione al programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti.

Della pubblicazione del rapporto sull'attività svolta sarà data comunicazione al Garante regionale dell'informazione e della partecipazione (art.39).

Dopo l'adozione del Piano Operativo il garante dell'informazione e della partecipazione dovrà promuovere ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure relative alla presentazione delle osservazioni e della successiva approvazione dell'atto di governo del territorio.

Con DPGR n. 4/R del 14 febbraio 2017 è stato emanato il **Regolamento "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione"**. Il regolamento è stato pubblicato sul BURT n. 5 del 17 febbraio 2017 ed è entrato in vigore il 18 febbraio 2017.

Relazione illustrativa

Con DGR 1112 del 16/10/2017, inoltre, sono state approvate le **linee guida** sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della L.R. 65/2014 (*Norme per il governo del territorio*) e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017

3.8.2 Programma delle attività di informazione e di partecipazione

Il programma delle attività d'informazione, consultazione e partecipazione della cittadinanza è coordinato dall'Amministrazione Comunale in accordo con il Garante dell'Informazione e il gruppo di progettazione.

Le attività dovranno essere programmate secondo uno scadenziario specifico di cui sarà data idonea comunicazione sul sito del Comune di Castel del Piano e secondo le modalità ritenute più opportune.

Il programma di lavoro delineato dall'Ufficio di Piano e dal gruppo di lavoro incaricato, di concerto con l'Amministrazione Comunale, prevede diverse fasi strettamente interconnesse, a cui corrispondono altrettante fasi di valutazione degli strumenti.

Soprattutto dopo l'adozione del presente piano da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere organizzati momenti di confronto con la cittadinanza mediante appositi riunioni/incontri pubblici convocati dall'Amministrazione Comunale e programmati in ordine alle fasi temporali di implementazione del Piano Operativo. Le date di tali assemblee potranno essere comunicate attraverso inviti, manifesti e volantini

3.8.3 Istanze presentate dai cittadini

La redazione del nuovo Piano Operativo di Castel del Piano, come più volte richiamato, è da inquadrarsi nell'ambito della fase di passaggio tra il superamento della LR 1/2005 e la vigenza della nuova Legge Regionale 65/2014.

L'entrata in vigore in corso d'opera della nuova legge ha fatto sì che l'Avvio, concepito inizialmente solo per la Variante al Regolamento Urbanistico, abbia assunto poi il ruolo di Avvio per la formazione del primo Piano Operativo comunale, secondo quanto disposto dall'art. 228 della LR 65/2014.

In occasione del procedimento di avvio per la Variante al Regolamento Urbanistico il Comune di Castel del Piano aveva invitato la cittadinanza e i soggetti comunque interessati alla presentazione di proposte e istanze da intendersi quali contributi per la redazione della Variante.

Le **99** istanze pervenute all'Ufficio Tecnico in quella fase, e quelle sopraggiunte in seguito, sono state oggetto di verifiche, approfondimenti mediante sopralluoghi, valutazioni con l'Amministrazione Comunale e con il supporto degli uffici tecnici di riferimento rispetto agli obiettivi programmatici del nuovo Piano Operativo e in base alla coerenza con quanto disposto dagli strumenti urbanistici sovraordinati: PIT/PPR, PTCP e Piano Strutturale.

Le istanze presentate hanno riguardato in particolare i seguenti aspetti:

- Ampliamento di edifici residenziali esistenti
- Interventi di nuova costruzione all'interno dei centri abitati
- Cambio di destinazione d'uso
- Modifiche più o meno sostanziali alle Schede Norma
- Modiche puntuali o integrazioni alle NTA, in particolare per il territorio aperto

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO

Relazione illustrativa

Sulle istanze pervenute il Gruppo di progettazione ha avuto più occasioni di confronto e di dialogo con il Comune, al fine di individuare quelle che, in ragione delle loro caratteristiche, potevano ritenersi accoglibili e quindi essere disciplinate dal redigendo Piano Operativo.

Fra tutti i criteri di valutazione adottati, a onor del vero, hanno inciso in particolar modo le regole, le prescrizioni e i limiti imposti in primis dal PIT/PPR, ma anche e soprattutto dal Piano Strutturale.

In estrema sintesi, le istanze che hanno superato il vaglio “tecnico e normativo” imposto dal PIT/PPR, PTCP e PS sono parte integrante del Piano Operativo e disciplinate fra gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi tanto del territorio urbanizzato che di quello rurale.