



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
Provincia di Grosseto

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

LR. 65/2014, art. 30 e art. 228

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettisti

Arch. SILVIA VIVIANI (Capogruppo)

Arch. ANNALISA PIRRELLO

Pian. Terr. LETIZIA COLTELLINI

Collaboratori

**Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani,
Barbara Croci**

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Francesco Agnelli

AREE OGGETTO DI VARIANTE SEMPLIFICATA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ottobre 2015 - Consegna per l'Adozione

Indice

parte 1.....	2
INTRODUZIONE.....	2
1.1 IL QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO	2
1.2 STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI.....	4
II PIT/PPR.....	4
II PTCP	8
1.3 STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI VIGENTI.....	13
IL PIANO STRUTTURALE	13
IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE	15
IL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	18
DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	20
STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	23
parte 2.....	26
2.1 VARIANTE SEMPLIFICATA: OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI.....	26
2.3 ELABORATI COSTITUTIVI.....	28
2.4 VARIANTE SEMPLIFICATA: DIMENSIONAMENTO	29
2.5 AREE OGGETTO DI VARIANTE	31
DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	31
DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO.....	34
PIANO DI RECUPERO A MONTENERO.....	40
REGOLAMENTO PER L' INSTALLAZIONE DEI DEHORS.....	41
allegato A.....	42
Tabella di sintesi dimensionamento del PS e stato di attuazione del RU.....	42

parte 1

INTRODUZIONE

1.1 IL QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

Dall'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico di Castel del Piano ad oggi lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale e il governo del territorio è profondamente cambiato.

Nell'ambito prettamente legislativo la Regione Toscana ha approvato la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, *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 *Norme per il governo del territorio* n. 65 del 10 novembre 2014, 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).

La Variante semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto è redatta ai sensi del combinato disposto degli art. 30 e 228 della LR 65/2014, in particolare si riporta:

Art. 228 Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati

1. 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 abbia già avviato il procedimento per la formazione del nuovo regolamento urbanistico, può procedere ad integrare il quadro conoscitivo di tale strumento con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano operativo 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 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.

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 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.

3. Decorsi tre anni dall'approvazione della presente legge non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l), fino a quando il comune non adotti il nuovo piano strutturale oppure non adotti il piano operativo ai sensi dei commi 1 e 2. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi dei commi 1 e 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta.

Ai sensi dell'art. 30 Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia della LR 65/2014:

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e per unità territoriale organica elementare (UTOE), e che non modificano gli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'articolo 4, comma 3, e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

1.2 STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI

II PIT/PPR

Con deliberazione del Consiglio Regionale 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 deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009.

Con deliberazione del 2 luglio 2014, n. 58, 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 04-12-2014 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.)

Il PIT con valenza di piano paesaggistico è articolato in una serie di Elaborati come di seguito indicato:

- *Elaborati del Piano:*
 - Relazione Generale del Piano Paesaggistico (contenente una presentazione del piano, la descrizione degli obiettivi generale e dell'architettura, l'indicazione degli elaborati e l'indicazione del piano come percorso che continua);
 - Disciplina del Piano (Statuto del territorio toscano, Strategia dello sviluppo territoriale, Salvaguardie);
 - Documento di Piano (Scenario al futuro in cui si iscrive il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, il PIT nei suoi "argomenti" essenziali, il PIT nelle sue scelte statutarie e strategiche).
- *Elaborati di livello regionale:*
 - Abachi delle Invarianti (1|1 invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, 1|2 invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi, 1|3 invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, 1|4 invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali);
 - I paesaggi rurali storici della Toscana (Schede)
 - Iconografia della Toscana: viaggio per immagini
 - Visibilità e caratteri percettivi
- *Elaborati di livello d'ambito:*
 - Cartografia identificativa degli ambiti
 - Schede d'Ambito (schede riferite a ciascuno dei venti ambiti individuati)
- *Elaborati cartografici:*
 - Carta topografica in scala 1:50.000 (71 tavolette)
 - Carta dei caratteri del Paesaggio in scala 1:50.000 (24 tavolette)

Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

- Carta dei sistemi morfogenetici in scala 1:250.000
- Carta dei sistemi morfogenetici in scala 1:50.000

Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi

- Carta della Rete ecologica in scala 1:250.000
- Carta della Rete ecologica in scala 1:50.000

Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

- Carta del Sistema insediativo storico e contemporaneo in scala 1:250.000
- Carta dei Morfotipi insediativi in scala 1:250.000
- Carta delle figure componenti i morfotipi insediativi in scala 1:250.000
- Carta del territorio urbanizzato 1:50.000

Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

- Carta dei Morfotipi rurali in scala 1:250.000

Visibilità e caratteri percettivi

- Carta della intervisibilità teorica assoluta in scala 1:250.000
- Carta della intervisibilità ponderata delle reti di fruizione paesaggistica in scala 1:250.000

▪ **Beni paesaggistici**

- 1B – Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice;
- 2B – Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
- 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;
- 4B - Elenco dei vincoli da sottoporre all'esame della Commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo;
- 5B – Elenco dei vincoli paesaggistici ai sensi della L.778/1992 e relative schede identificative;
- 6B - Modello di Scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui alla lettera b), dell'art.143, c. 4 del Codice;
- 7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice;
- 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

▪ *Allegati all'Elaborato 8B con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice*

▪ *Ulteriori allegati*

Il Comune di Castel del Piano è disciplinato dalla **Scheda d'Ambito n.19 “Amiata”**, comprendente anche i Comuni di Seggiano, Abbadia San Salvatore, Arcidosso, Santa Fiora, Piancastagnaio, Roccalbenga, Castell'azzara e Semproniano.

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 caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,

- ☐ I caratteri ecosistemici del paesaggio,
- ☐ Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- ☐ I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- *l'Interpretazione di sintesi:*
 - ☐ Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - ☐ Criticità
- *la Disciplina d'uso:*
 - ☐ Obiettivi di qualità e direttive

L'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico ha introdotto per l'Invariante strutturale III *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* l'obiettivo generale della "[...] *salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;*
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;*
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;*
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;*
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;*
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;*
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;*
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali storici"*¹

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.*

In linea generale, fatte salve cioè specifiche condizioni locali, le strategie di pianificazione urbanistica dovrebbero intanto escludere ogni espansione insediativa discontinua rispetto agli spazi già insediati; in secondo luogo dovrebbero escludere espansioni contigue agli spazi

¹ PIT con valenza di Piano Paesaggistico, Disciplina del Piano, Capo IV, art.10

insediativi discontinui: ciò per interrompere il processo di deformazione progressiva dei presidi insediativi rurali originari e per impedire le tendenze alla diffusione insediativa;

- *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.

II PTCP

La Provincia di Grosseto ha approvato nel 2010 il “nuovo” Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale², un piano che a undici anni di distanza³ 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”⁴. 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.

“La nuova impostazione sulla componente strategica e programmatica degli strumenti della pianificazione, quindi anche del P.T.C., pare quasi sancire un riconoscimento del *modello Grosseto*”⁵, perché, precursore dei tempi, già coniugava in modo esplicito la componente delle regole con quella delle strategie.

Il PTCP 2010 ha confermato i “caratteri distintivi del P.T.C. vigente, la cui architettura complessiva ha dato così buona prova di sé in sede di attuazione:

- struttura modulare;
- apparato normativo articolato in *Norme* di indirizzo per il governo del territorio e *Schede* tecniche;
- distinzione fra enunciati normativi di diversa natura;
- complementarità fra elaborati di piano e sistema informativo, esauriente e immediatamente disponibile.

Alcune peculiarità sono state invece riviste o perfezionate.

Ad esempio il nuovo P.T.C. non può più essere definito “Il piano delle tre tavole”: pur conservando immutata l’originaria scelta di essenzialità, è stato giocoforza affiancare ai tre tematismi di partenza (risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche) un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la *Vision*, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l’assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato. Lungi dal costituire un ingenuo “libro dei sogni”, quest’elaborato, caratteristico della tradizione operativa dello *strategic planning*, si pone come vero e proprio atto fondativo dello sviluppo provinciale, una sorta di patto sociale intorno a un modello condiviso che d’ora in avanti impegnerà tutti quanti a mettere in atto le azioni più utili e coerenti al raggiungimento di tale modello.

Di più: l’immagine al futuro della provincia costituirà il riferimento per le azioni di trasformazione.

L’aggiunta di quest’elaborato completa quel versante strategico che il piano vigente aveva per primo sviluppato nell’esperienza regionale, in sintonia con il riconoscimento che la stessa L.R. 1/05 ha voluto conferire a questa sfera operativa.

Il P.T.C. si articola come il precedente nei contenuti normativi in:

- *Carta dei Principi* (gli assunti fondamentali e condivisi),
- *Codice* (le disposizioni)
- *Programma* (l’insieme delle azioni strategiche sovracomunali).

² Approvazione PTCP 2010 con Del. C.P. n. 20 dell’11 Giugno 2010

³ Approvazione PTCP 1999 con Del. C.p. n.30 del 7 Aprile 1999

⁴ PTCP 2010 – Guida al PTC, pag.1

⁵ *ibidem*, pag. 7

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 tecnici”⁶.

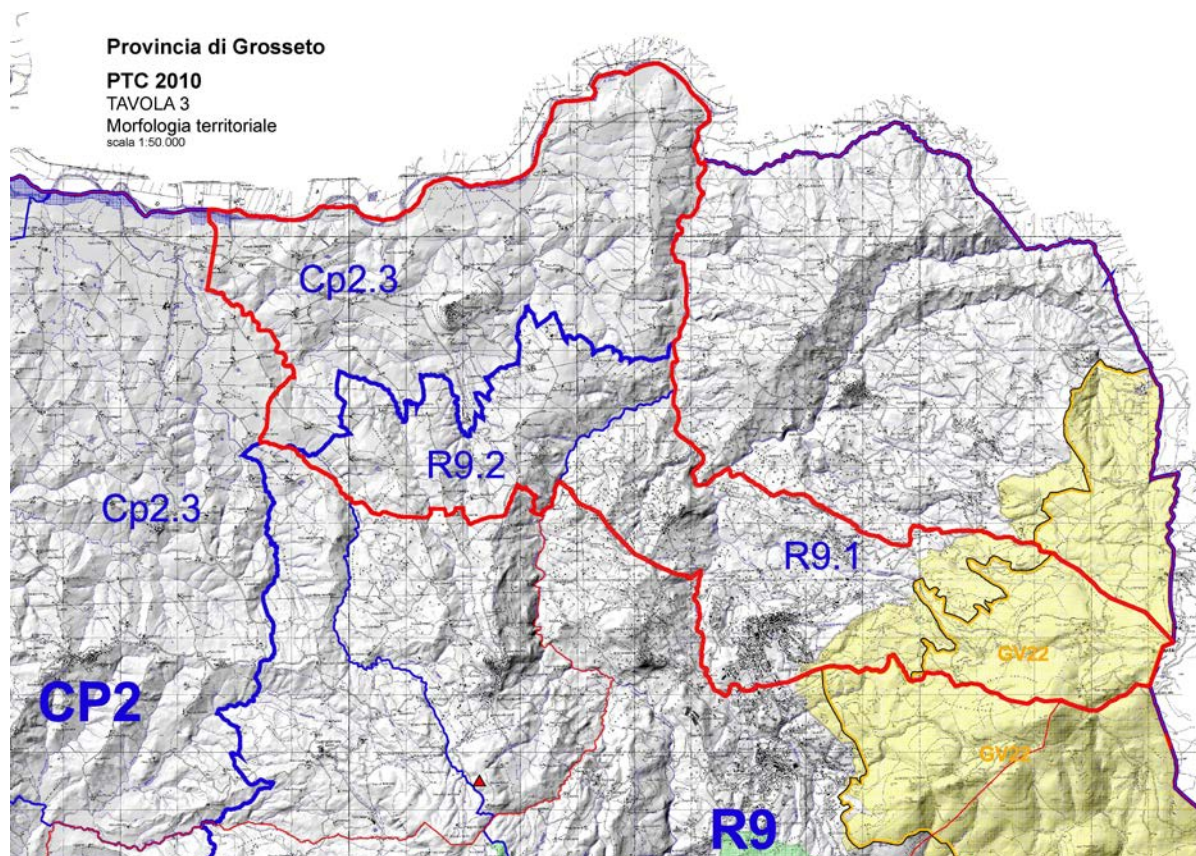


Figura 1 PTCP 2010, Estratto della Tav.3 “Morfologia territoriale”

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'**Cp3.3. “Valle del Medio Albegna – colline argillose”**.

Nell'ambito dell'U.M.T. R9.1 il PTCP 2010 indica:

- **Identità da rafforzare**
 - *Configurazioni Morfologico-naturali da mantenere:*
 - *Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:*
 - *Configurazioni Morfologico-insediative:*
 - *Aree di Riqualificazione Morfologica:*
- **Vocazioni da sviluppare**

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali,

⁶ ibidem, pag. 7

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.

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 il centro abitati di Casteldelpiano e Arcidosso e Santa Fiora dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi.

Nell'ambito dell'U.M.T. R9.2 il PTCP 2010 indica:

▪ **Identità da rafforzare**

- *Configurazioni Morfologico-naturali da mantenere:*
 - ✓ il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
 - ✓ i castagneti da frutto ed il recupero di quelli in stato di abbandono.
- *Configurazioni Morfologico-agrarie da 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;
 - ✓ la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arboree, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
 - ✓ 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;
 - ✓ i pascoli ed arbusteti di crinale per mantenere nei crinali in oggetto importanti punti panoramici per la visione del paesaggio circostante;
 - ✓ la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.
- *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.

▪ **Vocazioni da sviluppare**

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 ad esse collegato attraverso 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. dell'unità. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

Nell'ambito dell'U.M.T. Cp3.3 il PTCP 2010 indica:

▪ **Identità da rafforzare**

- *Configurazioni Morfologico-naturali da mantenere:*
 - ✓ i nuclei e delle piante di sughera.
- *Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:*
 - ✓ la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
 - ✓ 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;
 - ✓ 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;
 - ✓ la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.
- *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:*

- ✓ definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreazionali ed ecologiche.

▪ **Vocazioni da sviluppare**

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 ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto nelle aree limitrofe al centro abitato di Saturnia, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vaste aree di vigneto specializzato oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

1.3 STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI VIGENTI

IL PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Castel del Piano è dotato di Piano Strutturale, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005; il procedimento per la sua redazione fu avviato 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**
- B. La sostenibilità dello sviluppo**
- C. L'identità del territorio**
- D. Lo sviluppo socio-economico**
- E. La mobilità**

Il Piano Strutturale individua le **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**
- 2. L'attività agricola**
- 3. L'attività insediativa**
- 4. I servizi pubblici e le infrastrutture**

Riprendendo l'articolazione delle Invarianti prestazionali il PS individua quattro **Sistemi delle Funzioni e delle Attività del territorio** (Titolo III delle NTA), articolati ciascuno in Sottosistemi:

1. Funzioni ecologico-naturalistiche

Sottosistemi:

- 1.1 Risorsa Acqua
- 1.2 Risorsa Suolo
- 1.3 Emergenze Ambientali (A.R.P.A., A.R., S.I.C., corridoi biologici)

2. Attività agricola

Sottosistemi:

- 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. Attività insediativa

Sottosistemi:

- 3.1 Edilizia diffusa nel territorio aperto

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. Servizi pubblici e infrastrutture

Sottosistemi:

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 a livello sia generale sia a-locale: validi cioè per tutto il territorio comunale e, al limite, anche per territori non necessariamente vicini.

Per ogni Sottosistema funzionale il PS individua nelle NTA:

- una Definizione
- Obiettivi generali

Si richiamano le Invarianti prestazionali che lo riguardano e si individuano gli obiettivi generali legati alla *prestazione* tutelata

- Azioni di tutela, criteri di trasformazione e standard di prestazione

Sono elencate le prescrizioni normative di funzione necessarie al raggiungimento degli obiettivi individuati

Attraverso l'individuazione di tre **Sistemi Territoriali o Luoghi** (Titolo IV delle NTA), infine, il PS definisce le prescrizioni specifiche per ogni realtà territoriale e urbana del Comune. I Sistemi Territoriali sono:

1. Sistema paesaggistico

Sono individuati sei Sottosistemi Paesaggistici che coincidono con l'articolazione delle Unità di Paesaggio del P.T.C. e consentono di classificare il territorio comunale sulla base di considerazioni di ordine paesaggistico e ambientale. Il P.S. relativamente al Sottosistema la Vetta individua poi due Ambiti, quello della Faggeta e quello del Castagneto.

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. 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. Essi sono:

- Pian del Ballo
- Marrona – Casidore
- Tepolini
- Collevergari
- Leccio

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.

Esse sono:

- Castel del Piano
- Montegiovi
- Montenero

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

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.

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
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	

Comune di Castel del Piano (GR)
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – Art. 30 e art. 228 LR 65/2014
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ottobre 2015

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	

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	

Comune di Castel del Piano (GR)
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – Art. 30 e art. 228 LR 65/2014
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ottobre 2015

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
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	

IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico di Castel del Piano è stato approvato definitivamente 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 3 gennaio 2005 n° 1.

Come esplicitato al Titolo II delle NTA, gli **Obiettivi** che il Regolamento Urbanistico intende perseguire sono:

Per le *Risorse Essenziali*

A. Tutela delle risorse naturali

- Tutela della risorsa acqua
- Tutela della risorsa suolo
- Tutela degli ecosistemi naturali, della flora, della fauna e del paesaggio
- Risparmio energetico ed energie rinnovabili

B. Tutela delle risorse storico culturali

- Spazi pubblici e di rilevanza storica e/o funzionale
- Giardini storici o di pregio

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.

Per il *Territorio aperto*:

A. Individuazione di Regole generali:

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

fondari, gli interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondari, gli interventi ammessi per aziende agricole sopra i minimi fondari, 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.

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;

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.

La disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico si applica a tutto il territorio comunale.

DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tra gli elaborati parte integrante del RU, 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”*.

La tabella sottostante, in particolare, riporta il numero di alloggi di nuova previsione (destinazione residenziale) previsti dal Regolamento Urbanistico per il Territorio Urbano e le quantità che residuano dal dimensionamento del Piano Strutturale:

		ALLOGGI (n°)				
		previsioni R.U.			dotazione P.S.	residuo P.S.
		1 ^a fase	2 ^a fase	totali		
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	154	106	260	420	160
	Montenero	25	19	44	80	36
	Montegiovi	15	6	21	40	19
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	14	10	24	49	25
	Collevergari	29	10	39	50	11
	Tepolini	0	0	0	2	2
totali		237	151	388	641	253

Per quanto riguarda, invece, il numero di posti letto di nuova previsione, la situazione è la seguente:

		POSTI LETTO (n°)				
		previsioni R.U.			Dotazione P.S.	residuo P.S.
		1 ^a fase	2 ^a fase	totali		
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	165	0	165	350	185
	Montenero	0	0	0	50	50
	Montegiovì	0	0	0	80	80
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore					
	Collevergari					
	Tepolini					
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	180	0	180	180	0
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	100	150	250	300	50
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata					
	Z.A.S. del Monte Aquilaia	0	0	0	50	50
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	0	0	0	50	50
totali		445	150	595	1.060	465

La tabella sottostante indica le quantità (in mq) previste dal Regolamento Urbanistico per la destinazione commerciale e contiene il confronto di tali previsioni con il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale.

		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)				
		previsioni R.U.			dotazione P.S.	residuo P.S.
		1 ^a fase	2 ^a fase	totali		
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	800	0	800	4.000	3.200
	Montenero					
	Montegiovì	0	0	0	4.000	4.000
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore					
	Collevergari					
	Tepolini					

Comune di Castel del Piano (GR)
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – Art. 30 e art. 228 LR 65/2014
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ottobre 2015

TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	1.155	0	1.155	2.000	845
	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	200	0	200	2.000	1.800
totali		2.155	0	2.155	12.000	9.845

Per quanto riguarda la destinazione produttiva il Regolamento Urbanistico prevede:

- in Territorio Aperto, per la Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico, 20.000 mq in prima fase di superficie produttiva grande;
- in Territorio Urbano, a Castel del Piano, 10.750 mq in prima fase di superficie produttiva intermedia.

La tabella sottostante, infine, indica in dettaglio le quantità (in mq) delle previsioni del Regolamento Urbanistico per la destinazione produttiva di base.

		SUPERFICIE PRODUTTIVA DI BASE (mq)				
		previsioni R.U.			dotazione P.S.	residuo P.S.
		1 ^a fase	2 ^a fase	totali		
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	9.050	0	9.050	8.800	-250
	Montenero	800	0	800	2.400	1.600
	Montegiovi	0	0	0	1.200	1.200
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	0	0	0	2.000	2.000
	Collevergari	750	0	750	1.600	850
	Tepolini					
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	0	0	0	600	600
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	950	0	950	1.800	850
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata					
	Z.A.S. del Monte Aquilaia					
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico					
totali		11.550	0	11.550	18.400	6.850

STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Oltre al confronto tra dimensionamento del PS e previsioni di Regolamento Urbanistico, nel redigere la Variante Semplificata il passaggio successivo è stato verificare quali e in che quantità le previsioni del primo Regolamento Urbanistico hanno trovato attuazione.

Le tabelle sottostanti ne riportano le quantità.

		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.

Per quanto riguarda, invece, la verifica dello stato di attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico per la destinazione ricettiva, la situazione è la seguente:

		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				
	Collevergari				
	Tepolini				

Comune di Castel del Piano (GR)
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – Art. 30 e art. 228 LR 65/2014
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ottobre 2015

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				
	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

La tabella sottostante indica le quantità (in mq) previste e attuate dal Regolamento Urbanistico per la destinazione commerciale e le quantità che residuano dal dimensionamento del Piano Strutturale.

		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)			
		dotazione P.S.	previsioni R.U.		residuo P.S.
			previsioni	attuazione	
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	4.000	800	800	3.200
	Montenero				
	Montegiovì	4.000	0	0	4.000
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore				
	Collevergari				
	Tepolini				
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				
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata				
	Z.A.S. del Monte Aquilaia				
	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

La tabella sottostante, infine, indica in dettaglio le quantità (in mq) delle previsioni del Regolamento Urbanistico per la destinazione produttiva.

		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
	Montegiovì	1.200	0	0	1.200
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	2.000	0	0	2.000
	Collevergari	1.600	750	750	850
	Tepolini				
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				
	Z.A.S. del Monte Aquilaia				
	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

Nel dettaglio: Per quanto riguarda la destinazione produttiva il Regolamento Urbanistico prevede:

- in Territorio Aperto, per la Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico, i 20.000 mq in prima fase di superficie produttiva grande previsti dal RU sono stati attuati esaurendo il dimensionamento del Piano Strutturale;
- in Territorio Urbano, a Castel del Piano, i 9.750 mq in prima fase previsti dal RU di superficie produttiva intermedia sono stati realizzati e quindi rispetto al dimensionamento del PS (24.000 mq) restano a disposizione 14.250 mq.

L'allegato A alla presente relazione riporta in una tabella di sintesi le quantità ammesse dal Piano Strutturale, le previsioni del Regolamento Urbanistico che hanno trovato attuazione e le quantità residue del PS che possono essere "utilizzate" dalla Variante Semplificata e dai Piani Operativi successivi.

parte 2

2.1 VARIANTE SEMPLIFICATA: OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI

La Variante semplificata, redatta ai sensi del combinato disposto degli articoli 30 e 228 della LR n.65/2014, introduce modifiche al Regolamento Urbanistico Comunale mediante previsioni mirate e puntuali in risposta ad alcuni obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel breve periodo.

Fra le istanze che il Comune ha postulato al Gruppo di lavoro è possibile individuare una gerarchia che le raggruppa per ordine di quantità urbanistiche impegnate, sulla base dell'importanza strategica che rivestono per il contesto locale in cui si inseriscono, valutando la dimensione temporale degli effetti e delle ricadute delle azioni proposte, etc. A ogni modo esse vanno tutte verso una stessa direzione: il perseguimento dell'interesse pubblico e la salvaguardia di quegli elementi che garantiscono un buon livello di qualità della vita per la comunità locale.

La Variante in oggetto recepisce, dunque, anche le esigenze pervenute dall'ambiente produttivo locale, fortemente rappresentativo dell'identità economica di Castel del Piano, ad oggi ancora in attivo e in crescita nonostante la situazione economica complessivamente negativa.

Gli ampliamenti e gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti produttivi, in loc. Cellane a Castel del Piano e a Montegiovi, rispondono alla necessità più volte manifestata all'Amministrazione Comunale di avere maggiori spazi in strutture coperte per lo stoccaggio dei materiali; questi ultimi allocati all'interno delle aziende o nelle relative e immediate pertinenze in quantità sempre più consistenti come risultato del profondo cambiamento che ha interessato negli ultimi anni la dinamica della "domanda e dell'offerta".

In questa direzione, la Variante prevede anche la riorganizzazione di alcune aree a parcheggio in loc. Cellane per rendere più agevoli le operazioni di manovra e di carico e scarico dei materiali o per garantire idonei spazi di sosta per gli operatori del settore.

Nell'ottica di migliorare l'accessibilità, la fruibilità e la sicurezza dell'uso di alcune aree a parcheggio pubblico vanno le azioni previste a Castel del Piano in località Cellane e in via del Prataccio in prossimità dell'Istituto Comprensivo Vannini-Lazzaretti. Nel primo caso la Variante propone una riorganizzazione dell'area con una differente configurazione dei posti auto e degli spazi di verde pubblico accessori vicini. Nel secondo caso, è proposta una differente localizzazione dell'intera area a parcheggio, poco distante da quella attualmente prevista nel RU vigente, ma in grado di assicurare una maggiore facilità di accesso e quindi in grado di qualificare il parcheggio pubblico quale dotazione effettivamente disponibile per gli utenti locali.

Le modifiche introdotte dalla Variante vanno nella direzione di un incremento delle dotazioni presenti in alcune aree pubbliche o di interesse pubblico localizzate a Montegiovi e a Montenero. In queste frazioni, infatti, molto sentita è la necessità di poter usufruire di strutture o manufatti di supporto alle attività svolte in occasione degli eventi di pubblico spettacolo organizzati nel corso dell'anno. La Variante integra l'apparato normativo vigente definendo regole di localizzazione, di

inserimento paesaggistico, individuando le tipologie ammesse, le caratteristiche dimensionali e costruttive, etc.

Di maggiore incidenza “urbanistica” sono le azioni previste dalla Variante in risposta agli obiettivi da perseguire per la frazione di Montenero. L’Amministrazione Comunale, infatti, intende qualificare Montenero come un polo culturale e turistico emergente di rilievo sovralocale, mettendo in campo azioni strategiche che coinvolgono in un’ottima sistemica tutto il borgo nel suo complesso in continuità con le risorse già presenti, che verrebbero a loro volta valorizzate e rese maggiormente riconoscibili. L’AC, in vero, in questa circostanza si è fatta portavoce e sostenitrice dell’istanza proveniente dalla comunità locale, che ha avanzato delle proposte progettuali interessanti da approfondire appunto con la Variante in oggetto.

Il recupero, la riqualificazione e rifunzionalizzazione di alcuni edifici e spazi aperti in prossimità della Chiesa di Santa Lucia, sostengono e portano stoffa al progetto di realizzazione di un planetario astronomico da collocarsi nell’area libera e in disuso alle spalle della chiesa e in stretta relazione con il parco comunale esistente.

Il planetario è in sostanza un dispositivo in grado di simulare i fenomeni del cielo stellato, visibili ad occhio nudo in condizioni ottimali, da un punto qualsiasi della superficie terrestre ed è composto da due elementi principali: una cupola di forma sferica e una macchina per proiezione posta al suo interno, in corrispondenza del centro della struttura.

La simulazione generalmente viene svolta azionando la macchina all’interno della cupola, dopo aver opportunamente oscurato l’ambiente: il proiettore forma le immagini dei corpi celesti sulla superficie interna della cupola (che funge da cielo artificiale), rispettando le esatte proporzioni di distanza e luminosità che ci sono tra le stelle reali. Quanto più la cupola è grande tanto maggiormente la simulazione viene resa realistica.

Per questi motivi, il planetario astronomico è un ottimo strumento di spettacolo, che consente di comprendere in maniera chiara, divertente e veloce la meccanica dei movimenti celesti e per osservare restando comodamente seduti in poltrona, tutto il cielo stellato visibile da ogni parte del mondo.

Oltre alla realizzazione di questa struttura, il Piano di Recupero contenuto nella Variante prevede una serie di interventi per gli edifici che si affacciano su via di Poggio Valente, sulla piazza omonima e per le aree dei cortili interni.

La realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità del centro storico di Montenero risponde, infine, ad una duplice esigenza. La prima, di dare risposta alla domanda attuale di posti auto, dotazione di cui risulta carente il centro abitato già ad oggi; la seconda è connessa all’incremento del numero dei potenziali visitatori – utenti in generale – qualora venissero ultimati gli interventi previsti dal Piano di Recupero.

2.3 ELABORATI COSTITUTIVI

La Variante semplificata in oggetto introduce delle integrazioni di minima all'apparato normativo del Regolamento Urbanistico vigente, modifiche agli elaborati cartografici relative alle aree oggetto di Variante, modifica alcune schede norma del territorio urbanizzato (IED e PUA) e ne introduce di nuove e, infine, integra il Regolamento Edilizio Comunale con la predisposizione del Regolamento per l'installazione dei dehors.

Di seguito sono indicati nel dettaglio gli elaborati costitutivi della Variante semplificata:

1. Integrazioni alle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale: art.38, art.40bis, art.45bis e allegato c) Pubbliche vie dell'Ambito della Conservazione oggetto del "Regolamento per l'installazione dei dehors" Allegato "5" del Regolamento Edilizio Comunale;
2. Relazione illustrativa;
3. Stato vigente e stato modificato degli elaborati cartografici relativamente alle aree oggetto di Variante semplificata;
4. Schede Norma di nuova previsione e schede norma oggetto di modifiche;
5. Allegato "5" del Regolamento Edilizio Comunale. Regolamento per l'installazione dei dehors.
6. Indagini geologiche

2.4 VARIANTE SEMPLIFICATA: DIMENSIONAMENTO

La tabella sottostante, infine, indica in dettaglio le quantità (in mq) delle previsioni della Variante semplificata per la destinazione produttiva.

		SUPERFICIE PRODUTTIVA (mq)			
		dotazione P.S.	residuo P.S. dopo attuazione 1RU	previsioni Variante semplificata	residuo P.S.
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	32.800 di cui 8.800 sp di base 24.000 sp intermedia	17.600 di cui 3.350 sp. base 14.250 sp. intermedia	0 sp base 1.200 sp intermedia	16.400 di cui 3.350 sp. base 13.050 sp. intermedia
	Montenero	2.400	2.400	0	2.400
	Montegiovi	1.200	1.200	0	1.200
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore	2.000	2.000	0	2.000
	Collevergari	1.600	850	0	850
	Tepolini				
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	600	600	0	600
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	1.800	850	0	850
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata				
	Z.A.S. del Monte Aquilaia				
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	20.000	0	0	0
totali		62.400	25.500	1.200	24.300

Per quanto riguarda, invece, la destinazione turistico-ricettiva, il dimensionamento della Variante semplificata è indicato nella tabella sottostante:

		POSTI LETTO (n°)			
		dotazione P.S.	residuo P.S. dopo attuazione 1RU	previsioni Variante semplificata	residuo P.S.
TERRITORIO URBANO	Castel del Piano	350	275	0	275
	Montenero	50	50	25	25
	Montegiovi	80	80	0	80
	Pian del Ballo - Marrona - Casidore				
	Collevergari				
	Tepolini				
TERRITORIO APERTO	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	180	0	0	0
	Z.F.U. e Z.A.D. del Cono dell'Amiata	300	50	0	50
	Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata				
	Z.A.S. del Monte Aquilaia	50	50	0	50
	Z.A.S. Poggi di Montenero e Valli di Paganico	50	50	0	50
totali		1.060	555	25	530

Per quanto riguarda la destinazione residenziale la Variante semplificata disciplina l'ambito corrispondente al 2-PUA a Castel del Piano quale "area non pianificata" ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014, in attesa della redazione del Piano Operativo.

2.5 AREE OGGETTO DI VARIANTE

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

n.1	
Localizzazione	via delle Cellane, Castel del Piano.
Ambito RU	Ambito B3 – Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva.
Destinazione urbanistica variata	Lotto edificabile con Intervento Edilizio Diretto (27-IED): intervento di Nuova Costruzione con destinazione produttiva o commerciale.
Oggetto	Nuovo intervento edilizio diretto IED per la realizzazione di una superficie coperta destinata allo stoccaggio di materiali. L'area appositamente individuata nella tavola di RU 04 Destinazioni Urbanistiche – Castel del Piano (q.3) è resa edificabile predisponendo una Scheda Norma di tipo IED – intervento edilizio diretto in prima fase (art.18 NTA), al fine di poter realizzare una superficie coperta per lo stoccaggio di attrezzature ed imballaggi per rispondere alle esigenze aziendali, servita dall'antistante piazzale di manovra.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico



n.2	
Localizzazione	via delle Cellane, Castel del Piano.
Ambito RU variato	Ambito B3 – Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva.
Destinazione urbanistica variato	Lotto edificabile con Intervento Edilizio Diretto (28-IED): intervento di Nuova Costruzione con destinazione produttiva o commerciale.
Oggetto	L'area attualmente destinata a verde pubblico è riclassificata e resa edificabile mediante intervento edilizio diretto IED per consentire l'ampliamento della struttura confinante a destinazione produttiva (permuta). L'azienda confinante infatti ha avuto nel suo complesso e negli ultimi anni un incremento commerciale significativo, che richiede sempre maggiori spazi da destinare al dettaglio degli articoli richiesti dal mercato.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico



n. 3

Localizzazione

via degli Alberighi, Montegiovi.

Ambito RU

Ambito B2 – Tessuti urbani prevalentemente residenziali a più bassa densità.

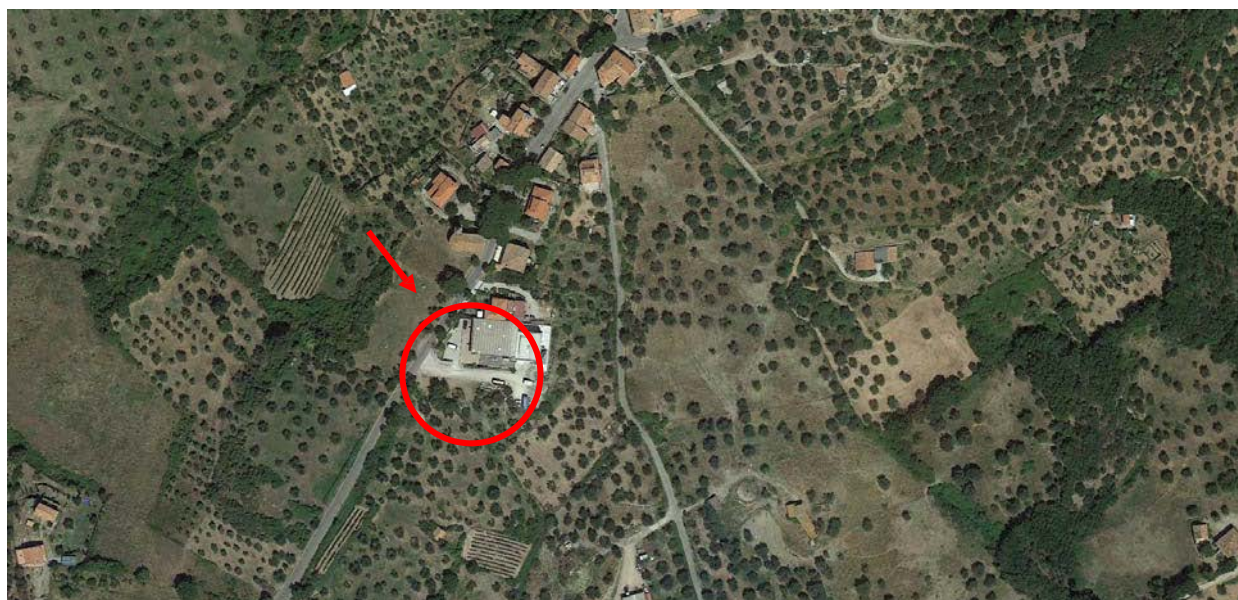
Destinazione urbanistica variata

Area pertinenza edifici con destinazione produttiva o commerciale.

Oggetto

Modifica dell'area edificabile (scheda norma 4 - IED) a destinazione residenziale per ampliare l'area di pertinenza di edifici con destinazione produttiva o commerciale.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico/1



DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

n. 4	
Localizzazione	via delle Cellane, Castel del Piano.
Ambito RU	Ambito B3 – tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva.
Destinazione urbanistica variata	Area per parcheggi pubblici, verde pubblico, area pertinenza edifici a destinazione produttiva o commerciale.
Oggetto	Riorganizzazione e razionalizzazione dell'area a parcheggio pubblico al fine di migliorare l'accessibilità all'edificio produttivo e ampliare la fascia di area privata collocata tra questo e il parcheggio pubblico.

Localizzazione su foto aerea



Localizzazione su foto aerea: dettaglio



n. 5	
Localizzazione	via delle Cellane, Castel del Piano.
Ambito RU	Ambito B2 – tessuti urbani prevalentemente residenziali a più bassa densità.
Destinazione urbanistica variato	Area per parcheggi pubblici, verde pubblico.
Oggetto	Riperimetrazione dell'area a parcheggio pubblico.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico (da Google Earth)



n. 6	
Localizzazione	via Del Prataccio – accesso da Strada Provinciale Macinaie, Castel del Piano.
Ambito RU	Ambito B4 – tessuti urbani a prevalente destinazione pubblica o di interesse pubblico.
Destinazione urbanistica variata	Area per servizi scolastici, area per parcheggi pubblici.
Oggetto	Riperimetrazione e nuova localizzazione dell'area a parcheggio pubblico.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo fotografico da Google Earth



n. 7

Localizzazione

via IV Novembre, Castel del Piano.

Ambito RU

Ambito A2 – tessuti urbani al Catasto d'Impianto.

Destinazione urbanistica variata

Area attrezzature e servizi a scala territoriale.

Oggetto

Riperimetrazione dell'area per attrezzature e servizi a scala territoriale.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo fotografico da Google Earth



n. 8	
Localizzazione	via del Ponte, Montegiovi.
Ambito RU	Ambito B2 – tessuti urbani prevalentemente residenziali a più bassa densità.
Destinazione urbanistica attuale	Verde pubblico, Area per parcheggi pubblici.
Oggetto	Adeguamento cartografico con il recepimento del Piano di Recupero di iniziativa privata con contestuale Variante al PRG (estremi approvazione).

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico (da Google Earth)

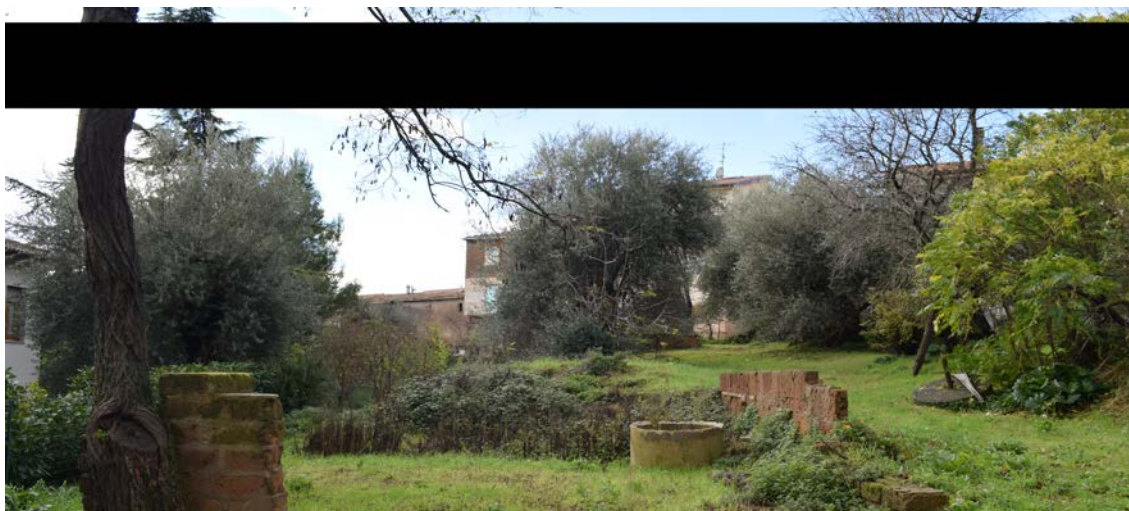


n. 9	
Localizzazione	Area interna con accesso da via Brodolini, Montenero.
Ambito RU	Ambito B1 – tessuti urbani prevalentemente residenziali a più alta densità.
Destinazione urbanistica variata	Area per parcheggi pubblici.
Oggetto	Realizzazione di un area di parcheggio pubblico.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo fotografico



PIANO DI RECUPERO A MONTENERO

n. 10	
Localizzazione	Centro storico di Montenero
Ambito RU	Ambito A1 – tessuti urbani al Catasto Leopoldino
Destinazione urbanistica variata	Area soggetta a Piano Urbanistico di Attuazione (scheda norma 3-PUA).
Oggetto	Realizzazione di un planetario; Recupero e riqualificazione di alcuni immobili di proprietà ecclesiastica da destinare a sala conferenze (con rispettivi locali tecnici e di servizio), dormitorio (vani da due o tre posti letto), servizi igienici ad uso comune e lavanderia.

Localizzazione su foto aerea



Rilievo Fotografico

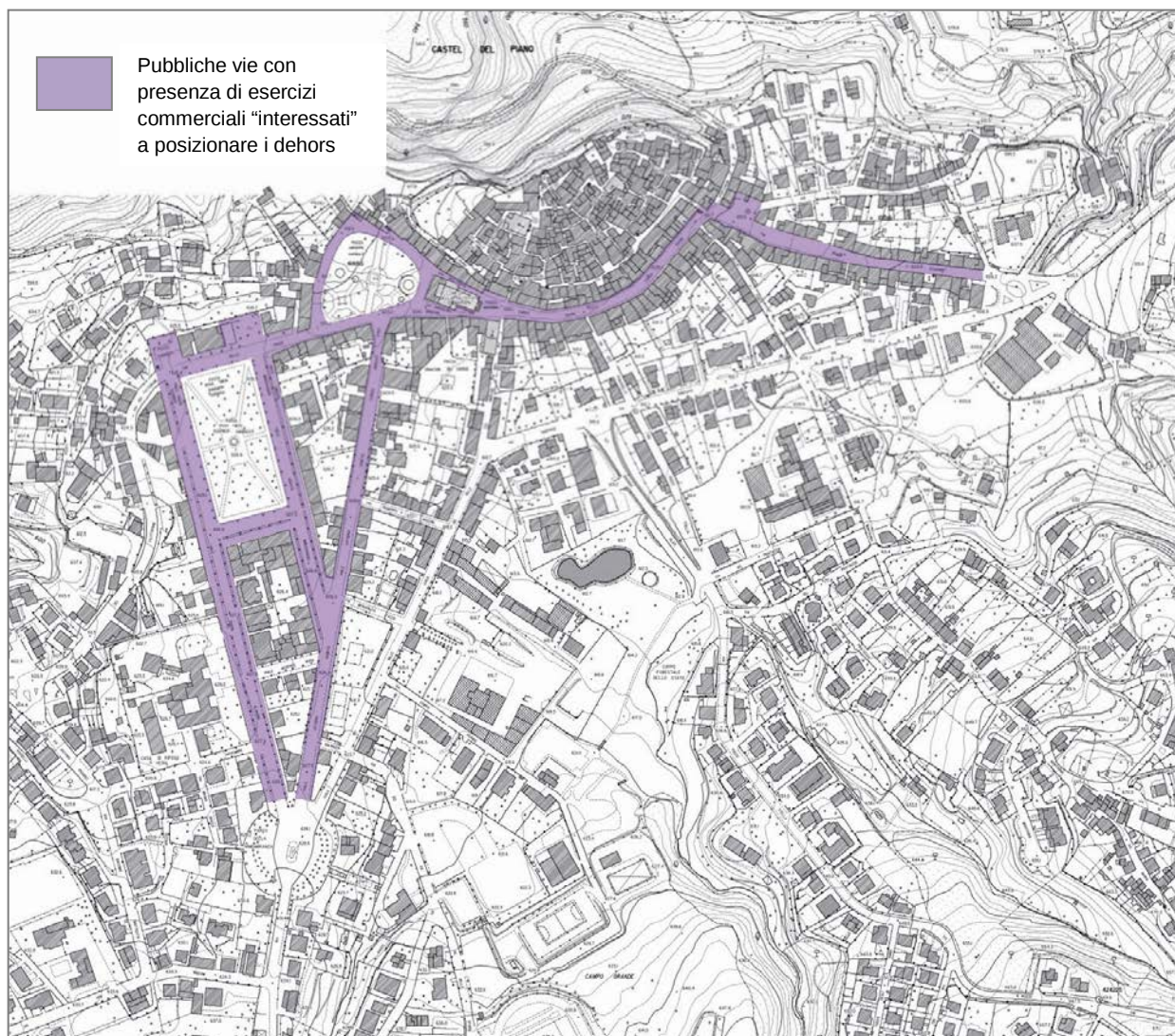


REGOLAMENTO PER L' INSTALLAZIONE DEI DEHORS

Oggetto

Individuazione delle vie pubbliche del capoluogo in cui gli esercizi commerciali presenti potranno posizionare i dehors le cui caratteristiche sono normate da apposita regolamentazione all'interno del Regolamento Edilizio: "Regolamento per l'installazione dei dehors".

Estratto cartografico fuori scala



allegato A

Tabella di sintesi dimensionamento del PS e stato di attuazione del RU