

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
Provincia di Grosseto



PIANO OPERATIVO

Art. 95 della L.R. 65/2014

Sindaco

Claudio Franci

Responsabile Servizio Urbanistica

Geom. Massimo Pellegrini

Responsabile del Procedimento

Geom. Massimo Pellegrini



Progetto

Arch. Silvia Viviani (capogruppo RTP)

Arch. Annalisa Pirrello

Pian. Terr. Letizia Coltellini

collaboratori

Barbara Croci

VAS

Arch. Annalisa Pirrello

collaboratori

Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani

Relazione di Avvio del Procedimento

Art. 17 della LR. 65/2014

Maggio 2016

PREMESSA	3
CAMBIAMENTI NELLO SCENARIO DELL'ATTIVITÀ DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO	3
ITER FORMAZIONE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO	4
1. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI	5
1.1. PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	5
Contenuti principali	5
1.2. PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO	11
Contenuti principali	11
1.3. ALTRI PIANI O PROGRAMMI SOVRAORDINATI RECEPITI DAL PIANO OPERATIVO	14
2. GLI STRUMENTI E GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI VIGENTI	15
2.1. IL PS VIGENTE: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO	15
2.2. IL RU VIGENTE: OBIETTIVI, DIMENSIONAMENTO E STATO DI ATTUAZIONE	22
2.3. PIANI E PROGRAMMI DI RANGO COMUNALE VIGENTI	29
3. IL NUOVO PIANO OPERATIVO	31
3.1. DISPOSIZIONI DELLA LR 65/2014 PER IL PIANO OPERATIVO	31
3.2. LA DEFINIZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	34
3.3. I REGOLAMENTI REGIONALI ATTUATIVI VIGENTI	35
3.4. ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CRONOPROGRAMMA	35
3.5. INDIRIZZI PROGRAMMATICI DEL NUOVO PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI DI PIANO	38
3.6. IPOTESI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	40
3.6.1 Cambi di destinazione d'uso	40
3.6.2 Completamento Area produttiva "Orcia 1" in Loc. Cipressino	45
3.6.3 Edificio a destinazione produttiva artigianale di nuova previsione in Loc. Montegiovi	47
3.6.4 Area attrezzata per la sosta di camper in Loc. Macinaie	48
3.6.5 Centrale idroelettrica alla confluenza dei torrenti Fosso dei Cani e Vella in Loc. Le Bandite	50
3.7. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	51
3.7.1. Ricognizione del patrimonio territoriale	51
A) STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA	52
Caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici	52
B) STRUTTURA ECOSISTEMICA	58
Risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna)	58
C) STRUTTURA INSEDIATIVA	61
Città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici	61
Aspetti demografici e sociali	68
Patrimonio edilizio esistente	74
D) STRUTTURA AGROFORESTALE	75
Boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, manufatti dell'edilizia rurale	75
E) PATRIMONIO CULTURALE	80
Beni culturali e paesaggistici	80
F) PAESAGGIO	82
3.8. IL PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	85
3.8.1 Il ruolo del garante dell'informazione e della partecipazione	85
3.8.2 Programma delle attività di informazione e di partecipazione	86

3.8.3	Istanze presentate dai cittadini	86
3.8.4	Attività di partecipazione ai sensi della LR 10/2010	87
3.9.	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	87
3.10.	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI	87
3.11.	TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI	88

Premessa

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

CAMBIAMENTI NELLO SCENARIO DELL'ATTIVITÀ DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

PIT/PPR, PTC, norme in materia di VAS, LR 65/2014 e regolamenti regionali di attuazione

Dall'approvazione del Piano Strutturale 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, assuma ora il ruolo di Avvio per la formazione del primo Piano Operativo comunale, secondo quanto disposto dall'art. 228 della LR 65/2014.

Il Comune di Castel del Piano, con il presente documento, avvia 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 dovrà conformarsi al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della “Disciplina del Piano” del PIT/PPR stesso: a tal fine 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.

La redazione del nuovo Piano Operativo è soggetta 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 adeguamento e conformazione al PIT/PPR si svolgono parallelamente e contestualmente.

Il presente documento costituisce atto di **Avvio del Procedimento** per la redazione del Piano Operativo ai sensi dell'**art. 17 della L.R. 65/2014** e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

La Relazione di Avvio del Procedimento è redatta e trasmessa contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

In attesa della revisione del Piano Strutturale, con il nuovo Piano Operativo si intende approfondire a scala locale le indicazioni dello Statuto contenute nel PIT/PPR e raccogliere 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 intende seguire l'impostazione.

ITER FORMAZIONE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castel del Piano è dotato sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico.

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

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.

La presente Relazione costituisce, ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale n. 65/2014, l'Avvio del Procedimento per la redazione del Piano Operativo; la Relazione di Avvio del Procedimento è redatta e trasmessa contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

1. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI

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

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 impresse 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:

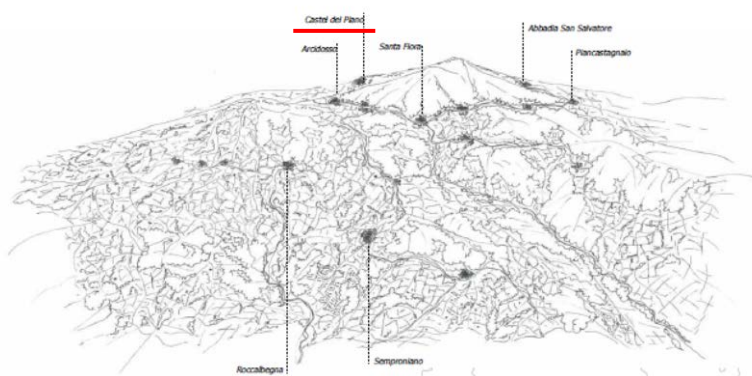
- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- Disciplina degli ambiti di paesaggio (disciplina contenuta delle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione 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;
- 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, Roccalbenga, Castell'Azzera e Semproniano.



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

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 morfotipologici 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.

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 incrementalmente 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 morfotipologici 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

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;
 - 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

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

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:*
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

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

⁵ ibidem, pag. 7

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”**.

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;
- 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;
- Riquilibrare 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 Riquilibratura 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);
- Riquilibrare 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).

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, in una fase che segna il passaggio dalla L.R. n. 5/95 alla L.R. n. 1/05, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005; 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”;
- 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

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.

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**:

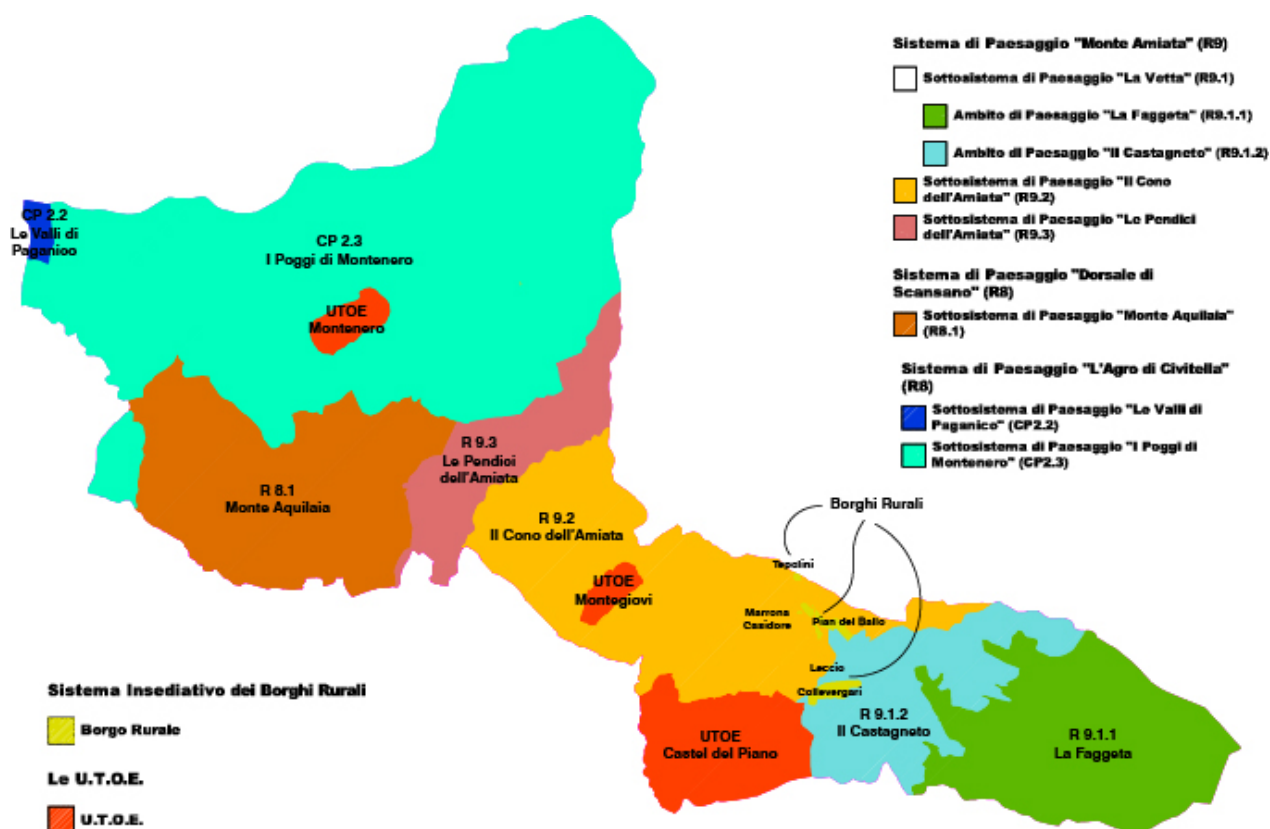
1. **Sistema Paesaggistico**: il PS classifica il territorio comunale sulla base di considerazioni di ordine paesaggistico e ambientale. Il Sistema paesaggistico è articolato in sei Sottosistemi, che coincidono con l'articolazione delle Unità di Paesaggio del P.T.C. 1999.

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



Piano Strutturale - I Sistemi Territoriali (rielaborazione)

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	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
LA VETTA							
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	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
IL CONO							
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	
Sottosistema	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
MONTE AQUILAIA							
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	recupero p.e.			nuove costruzioni			TOTALE
	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	
POGGI DI MONTENERO							
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	

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

	recupero p.e.			nuove costruzioni			
COLLEVERGARI	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	TOTALE
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	

	recupero p.e.			nuove costruzioni			
CASTEL DEL PIANO	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	TOTALE
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	

	recupero p.e.			nuove costruzioni			
MONTEGIOVI	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	alloggi n°	superfici mq	posti letto n°	TOTALE
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	superfici	posti letto	alloggi	superfici	posti letto	

	n°	mq	n°	n°	mq	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	

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
- Ricondurre 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 a 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.

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, Montegiovì 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, Montegiovì 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.



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.
- 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 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, Montegiovì 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;
- 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°)					
TERRITORIO URBANO	dotazione	previsioni R.U.		residuo	
	P.S.	previsioni	attuazione	P.S.	
	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.

Destinazione turistico-ricettiva (posti letto)

POSTI LETTO (n°)					
		dotazione	previsioni R.U.		residuo
		P.S.	previsioni	attuazione	P.S.
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				

TERRITORIO APERTO	Tepolini				
	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

Destinazione commerciale (mq)

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				
	Montegiovi	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

Destinazione produttiva (mq)

SUPERFICIE PRODUTTIVA (mq)

		dotazione	previsioni R.U.		residuo
		P.S.	previsioni	attuazione	P.S.
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				
	Z.P.A. della Vetta dell'Amiata e Z.A.D. del Castagneto	600	0	0	600
TERRITORIO APERTO	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

2.3. PIANI E PROGRAMMI DI RANGO COMUNALE VIGENTI

- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici del Capoluogo approvata con Del. G.R. n. 1366 del 6/02/1984 e successive varianti (le norme sono state recepite dal RU con l'esclusione dei riferimenti a Piani di Recupero o altri piani urbanistici attuativi);
- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici di Montenero e Montegiovi approvata con Del. G.R. n. 3569 del 9/04/1985 e successive varianti (le norme sono state recepite dal RU con l'esclusione dei riferimenti a Piani di Recupero o altri piani urbanistici attuativi);
- Variante di recepimento e applicazione del P.R.A.E. approvata con Del. C.C. n. 35 del 12/04/96;
- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici dei centri storici del Capoluogo e di Montenero approvata con Del. C.C. n. 13 del 30/03/01;
- Variante al P.R.G. vigente di allargamento dell'area per attività produttive delle Cellane approvata con D.C.C. n. 23 del 24/05/04;
- Variante al P.R.G. vigente approvata con Del. C.C. n.24 del 24/05/2004;
- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici;

- Piano di Classificazione Acustica, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/03/05 e Regolamento di Classificazione, approvato con Deliberazione n.10 del 29/03/05;
- Variante al Regolamento Urbanistico Zona “Ex Cava di Santa Lucia” approvata con Del. C.C. n.16 del 07/04/2009
- Piano di Recupero dell'area dell'ex stabilimento per l'estrazione dell'acido tannico in Via dei Mille a Castel del Piano adottato con Del. C.C. n.8 del 07/04/2014 e contestuale Variante puntuale di integrazione al Regolamento Urbanistico (area denominata "ex Tannino");
- Regolamento edilizio comunale
- Variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 30 e 228 della L.R. 65/2014 adottata con Del. C.C. n. 48 dell'11/11/2015

3. IL NUOVO PIANO OPERATIVO

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

Come più volte richiamato, il presente documento costituisce l'Avvio del procedimento per la formazione del primo Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

Il Quadro conoscitivo di riferimento da cui partire per la definizione di quello del nuovo Piano Operativo è rappresentato principalmente dalle indagini a supporto del PS, da integrare e aggiornare, dalle analisi e dagli studi del PTCP e del PIT/PPR. Sotto l'aspetto ambientale gli studi geologici esistenti dovranno essere adeguati al Regolamento 53/R.

Il procedimento di formazione del nuovo PO, inoltre, sarà affiancato dalla partecipazione e dal coinvolgimento attivo di abitanti, attori economici e sociali e professionisti locali secondo un programma di lavoro che sarà messo a punto dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il gruppo di lavoro incaricato e sarà strettamente connesso alle fasi di avanzamento di redazione dello strumento urbanistico.

Questo documento, quindi, rappresenta la fase iniziale di un percorso che tende alla costruzione di un progetto di piano: un processo di costruzione per passaggi successivi e incrementali del quadro conoscitivo, del progetto di piano e della Valutazione Ambientale Strategica.

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);*
- 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).*
- 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. LA DEFINIZIONE DEL 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**, 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 1, 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 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.

Sulla base di questa perimetrazione nel presente documento si anticipano alcune trasformazioni territoriali esterne al territorio urbanizzato come sopra definito, che comportano impegno di suolo non edificato e che ai sensi dell'art. 4, comma 7 :

7. *Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.*

Art. 25 - Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato.
Conferenza di copianificazione

1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

3.3. I REGOLAMENTI REGIONALI ATTUATIVI VIGENTI

Il nuovo Piano Operativo di Castel del Piano dovrà essere redatto nel rispetto anche degli specifici regolamenti di attuazione ancora vigenti, anche se riferiti alla LR 1/2005 ormai abrogata ed elencati all'art. 245 della LR 65/2014.

Fra tutti si sottolineano in particolare:

- a) Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti - Decreto del Presidente della Giunta regionale 2 febbraio 2007, **n. 2/R**;
- b) Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, **n. 3/R**;
- c) Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, **n. 5/R**;
- d) Regolamento di attuazione dell'articolo 29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disciplina del sistema informativo geografico regionale - Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, **n. 6/R**;
- e) Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche - Decreto del Presidente della Giunta regionale 25 ottobre 2011, **n. 53/R**;
- f) Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, **n. 64/R**.

3.4. ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CRONOPROGRAMMA

La redazione del nuovo Piano Operativo passa per un sostanziale rinnovamento dei contenuti propri del principale strumento di pianificazione urbanistica comunale, che devono essere conformati e adeguati alle disposizioni della LR 65/2014.

La nuova legge regionale introduce innanzi tutto l'elaborazione di un **Avvio del Procedimento**, un adempimento non richiesto dalla LR 1/2005 per i Regolamenti urbanistici e le loro varianti, se conformi ai contenuti del Piano Strutturale e degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

In particolare, come indicato in premessa alla presente relazione si rende necessario nell'Atto di avvio (ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014) puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi, precisare gli obiettivi e le azioni del piano inclusi eventuali interventi che comportano impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, aggiornare il

quadro conoscitivo con la ricognizione del patrimonio territoriale e con lo stato di attuazione della pianificazione, predisporre un dettagliato programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza.

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

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 (predisposizione 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

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

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.

3.5. INDIRIZZI PROGRAMMATICI DEL NUOVO PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI DI PIANO

1. Adeguamento del R.U. alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale nonché alla pianificazione regionale e provinciale: in particolare LR 65/2014, PTCP 2010 e PIT/PPR;
2. Definizione del 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. Adeguamento 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. Relazione di motivazione delle scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b) della LR 65/2014 (piano strutturale)
5. Definizione del perimetro aggiornato del territorio urbanizzato ai sensi de combinato disposto dell'art. 228 e art. 224 della LR 65/2014;
6. Aggiornamento della disciplina relativa alla tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
7. Aggiornamento delle aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
8. Individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68;
9. Aggiornamento della disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014;

- 10.** Aggiornamento della disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio e individuazione dei 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;
- 11.** Definizione delle aree e degli ambiti connotati da condizioni di degrado;
- 12.** Aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in particolare, l'aggiornamento riguarda:
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.125 della LR 65/2014;
 - gli 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;
 - i progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014
 - le 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;
 - le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - 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 tipo pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità;
 - 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'art. 100, della compensazione urbanistica di cui all'art.101, della perequazione territoriale di cui all'art.102 della LR 65/2014;
 - individuazione degli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.
- 13.** Aggiornamento delle 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 Piano Operativo secondo la volontà dell'Amministrazione Comunale dovrà assicurare 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.

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo di Castel del Piano comporterà necessariamente anche una revisione complessiva degli elaborati grafici del piano vigente, sia per il territorio rurale che per il territorio urbanizzato, in coerenza con le nuove disposizioni della LR 65/2014. L'adeguamento del piano alla LR 65/2014 si intreccerà inevitabilmente con il parallelo lavoro di adeguamento e conformazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico. Si dovrà, infine, provvedere ad adeguare il piano ai parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al DPGR 64R/2013.

3.6. IPOTESI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Come già indicato in precedenza, fino alla predisposizione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014, in regime transitorio quindi, la definizione del territorio urbanizzato del Comune di Castel del Piano corrisponde alle parti di territorio complementari alle aree individuate come ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale vigente.

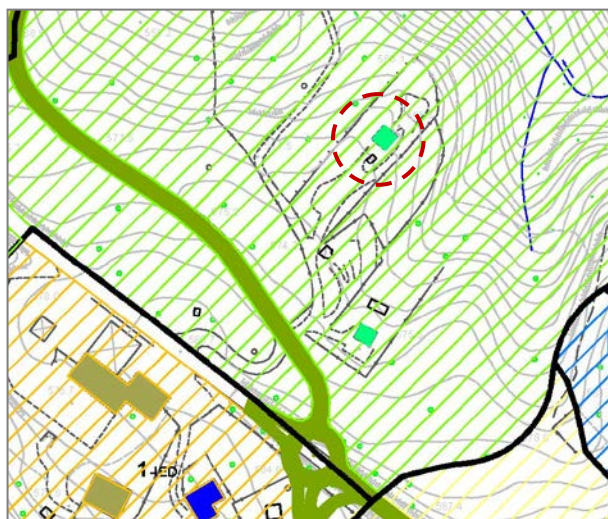
3.6.1 Cambi di destinazione d'uso

1. Cambio di destinazione d'uso a residenza con ampliamento dell'edificio esistente attualmente adibito a magazzino e deposito (classe IVf nel RU vigente) in Loc. Gallaccino (Castel del Piano)

Disciplina del RU vigente: Ambito della Tutela, Zona C2, Classe dell'edificio IVf (edifici nel territorio aperto destinati ad attività agricola o meno)



Localizzazione su foto aerea (Google)



Regolamento Urbanistico

Tav.04 Destinazioni urbanistiche, quadrante 2,
(estratto fuori scala)



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

2. Cambio di destinazione d'uso a residenza con ampliamento dell'edificio esistente attualmente adibito a magazzino, ma privo di schedatura e di classificazione nel RU vigente in Loc. Casidore

Disciplina del RU vigente: ZAD – Cono dell'Amiata



Localizzazione su foto aerea (Google)



Regolamento Urbanistico

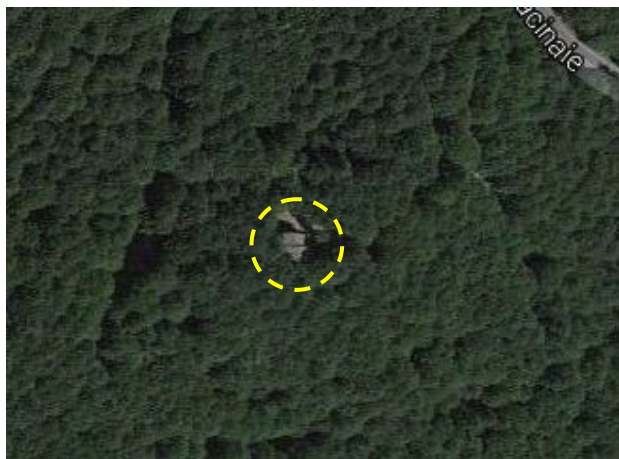
Tav.04 Destinazioni urbanistiche, quadrante 1,
(estratto fuori scala)



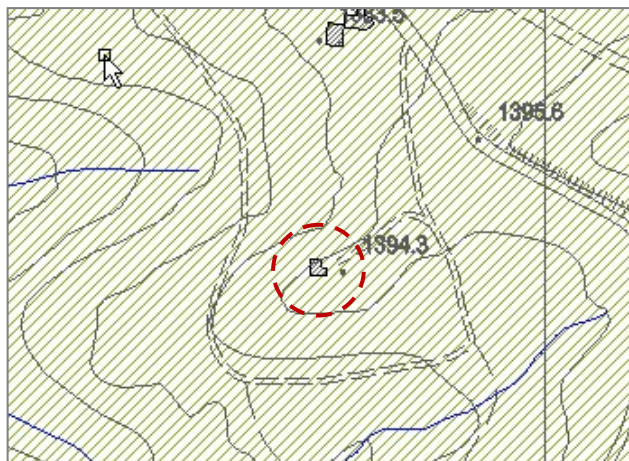
Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

3. Cambio di destinazione d'uso per attività di ristorazione, attività turistico-ricettiva e servizi ricettivi vari con ampliamento dell'edificio esistente attualmente a destinazione residenziale, ma privo di classificazione e schedatura nel RU vigente in Loc. Le Macinaie

Disciplina del RU vigente: Zona di pregio ambientale della vetta dell'Amiata

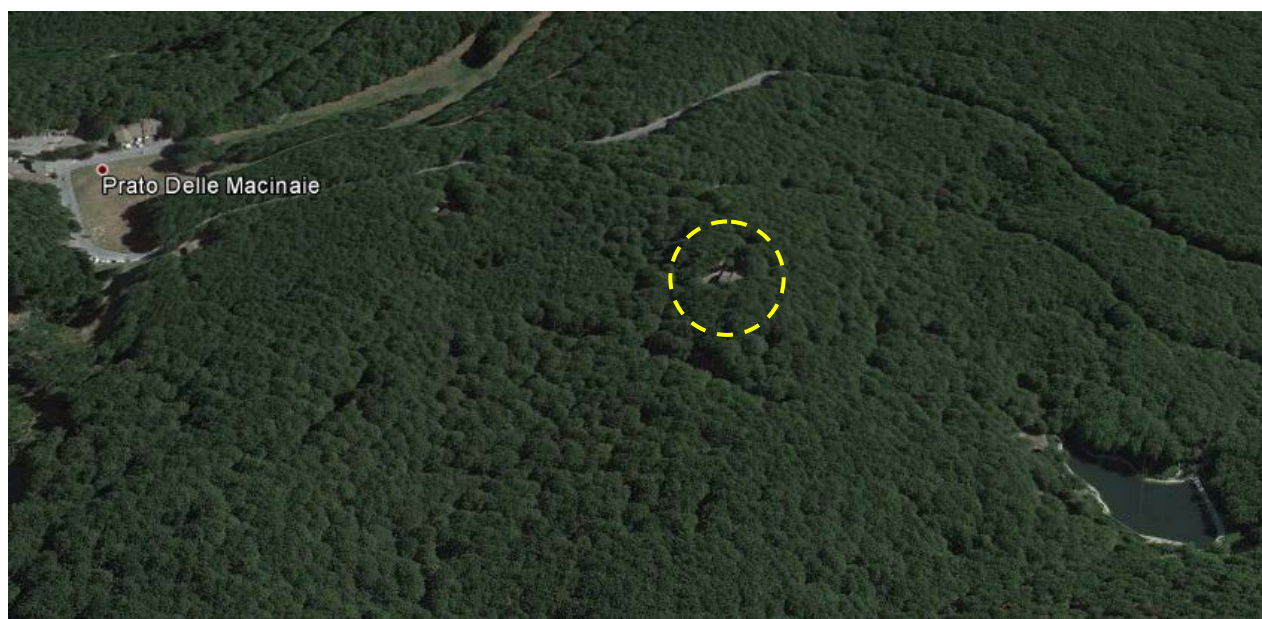


Localizzazione su foto aerea (Google)



Regolamento Urbanistico

Tav.01a Ambiti e zone del territorio aperto
(estratto fuori scala)



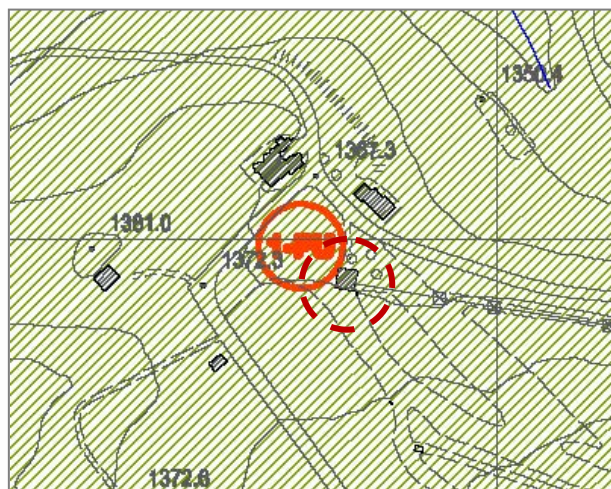
Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

4. Cambio di destinazione d'uso per attività di tipo commerciale (noleggio e immagazzinamento bici, vendita di articoli sportivi) dell'edificio esistente attualmente adibito a magazzino e deposito in Loc. Prato delle Macinaie, ma privo di classificazione e schedatura nel RU vigente

Disciplina del RU vigente: Zona di pregio ambientale della vetta dell'Amiata

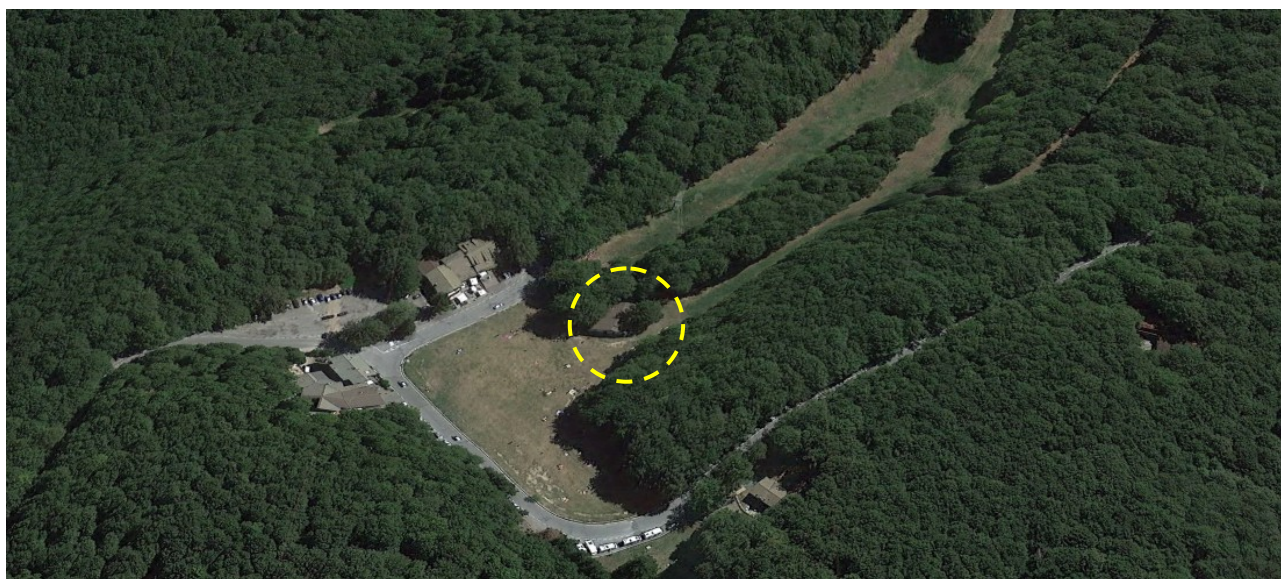


Localizzazione su foto aerea (Google)



Regolamento Urbanistico

Tav.01a Ambiti e zone del territorio aperto
(estratto fuori scala)



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)



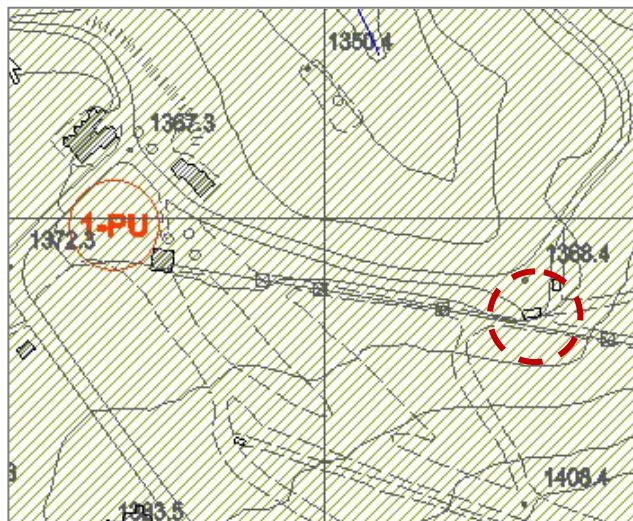
Rilievo fotografico

5. Cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento attività di informazione, orientamento e accoglienza turistica (Info Point) dell'edificio esistente attualmente adibito a magazzino e deposito in Loc. Prato delle Macinaie, ma privo di classificazione e schedatura nel RU vigente

Disciplina del RU vigente: Zona di pregio ambientale della vetta dell'Amiata



Localizzazione su foto aerea (Google)



Regolamento Urbanistico

Tav.01a Ambiti e zone del territorio aperto
(estratto fuori scala)



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)



Rilievo fotografico

3.6.2 Completamento Area produttiva “Orcia 1” in Loc. Cipressino

L'area produttiva “Orcia 1”, nei pressi del bivio per Montalcino della SP del Cipressino, ricade in territorio aperto (zona E ai sensi del DM 1444/68) all'interno del Sottosistema di Paesaggio delle “Valli di Paganico” del Piano Strutturale ed è classificata dal Regolamento Urbanistico vigente quale “Area a destinazione speciale nel territorio aperto”, disciplinata dall'art.75 delle NTA.

Il PRG aveva destinato l'area in esame allo sviluppo di un polo di carattere produttivo e artigianale da realizzare mediante la predisposizione di un Piano Attuativo articolato in due stralci e poi approvato con Del. C.C. n. 53 del 18/09/1997.

Il Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 29 del 23/09/2006, ha poi fatto salve le previsioni del PUA di fatto ancora vigente e attuato soltanto in parte (scheda norma 19-PU).

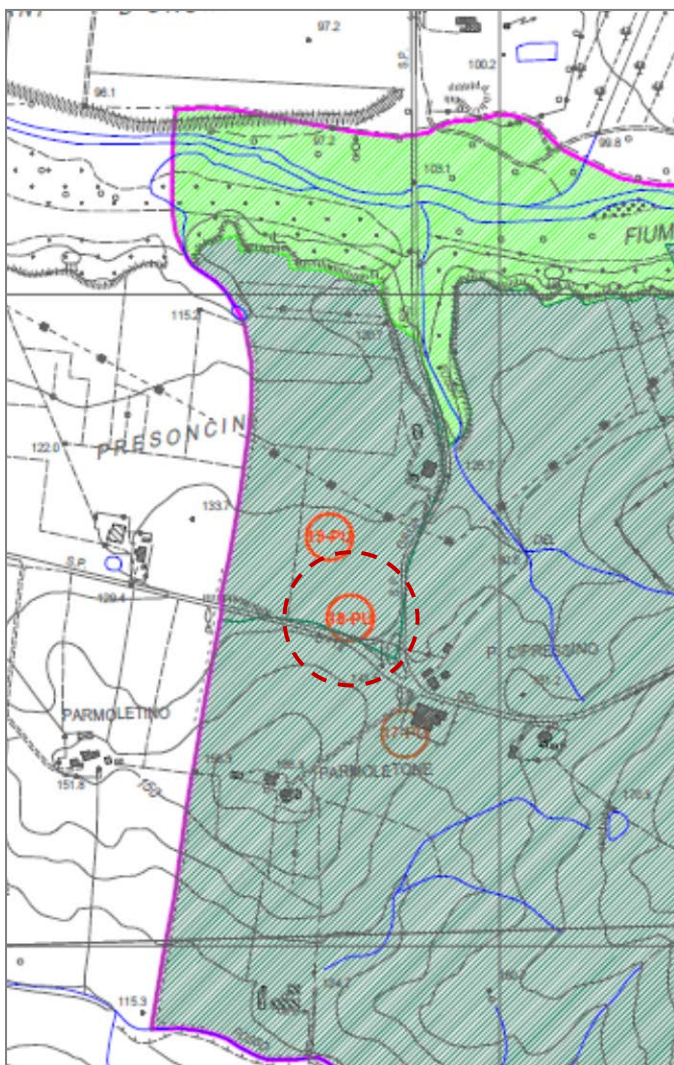
Il secondo stralcio del PUA, tuttavia, non ha trovato attuazione nel corso degli anni di vigenza del Regolamento Urbanistico e, pertanto, con il Piano Operativo si intende riconfermare la previsione di completamento dell'area produttiva (con Rapporto di Copertura fondiario – Rc - max 50%) per la parte che non ha ancora trovato attuazione ed escludendone un ulteriore ampliamento rispetto al perimetro inizialmente definito dal PUA.



Localizzazione su ortofoto dell'area produttiva “Orcia 1” in Loc. Cipressino (Google)



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

**AMBITO DELLA TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

- Zona di pregio ambientale della Vetta dell'Amiata
- Zona di rispetto dei corsi d'acqua
- Zona di rispetto dei corsi d'acqua all'interno U.T.O.E. Castel del Piano

AMBITO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

- Z.F.U. del Cono dell'Amiata
- Z.A.D. del Castagneto
- Z.A.D. del Cono dell'Amiata
- Z.A.D. delle Pendici dell'Amiata
- Z.A.S. del Monte Aquilaia
- Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico

AREE A DESTINAZIONE SPECIALE NEL TERRITORIO APERTO

- 1-PU Edificio turistico noettivo delle località Macinale, Contessa e Vetta Amiata
- 2-PU Area per attività solistiche del Monte Amiata
- 3-PU Edificio residenziale "Seccatoio di Mangiacavone"
- 4-PU Attività noettiva "Simboli"
- 5-PU Attività noettiva nei pressi della località Leccio
- 6-PU Attività cine-tecnica in località "Battiaro"
- 7-PU Attività commerciale nei pressi della località Leccio
- 8-PU Attività produttive nella ex cava di trachite nei pressi delle località Plan del Ballo e tapolini
- 9-PU Centrale idroelettrica in località "Le Conoe"
- 10-PU Aree per complessi turistico-ricreativi multifunzionali nei pressi delle località Montegiovi, Marrona e "Il Piano"
- 11-PU Complesso turistico-ricreativo multifunzionale "Terra Galia"
- 12-PU Centro polifunzionale a carattere sociale e turistico "Le Balze"
- 13-PU Centro Ippico Sportivo attrezzato in località "Noceto"
- 14-PU Aree da bonificare in località "Molino del Ponte" e "Noceto"
- 15-PU Nuova centrale idroelettrica nei pressi della confluenza dei torrenti Vivo, Vella e Ente
- 17-PU Area per attività commerciali e/o noettive ex Consorzio Agrario in località "Cipressino"
- 18-PU Stazione per la distribuzione carburanti in zona "Orda 1"
- 19-PU Area per attività produttive "Orda 1"

Regolamento Urbanistico, Tav. 01b Ambiti e zone del territorio aperto (estratto fuori scala)

3.6.3 Edificio a destinazione produttiva artigianale di nuova previsione in Loc. Montegiovi

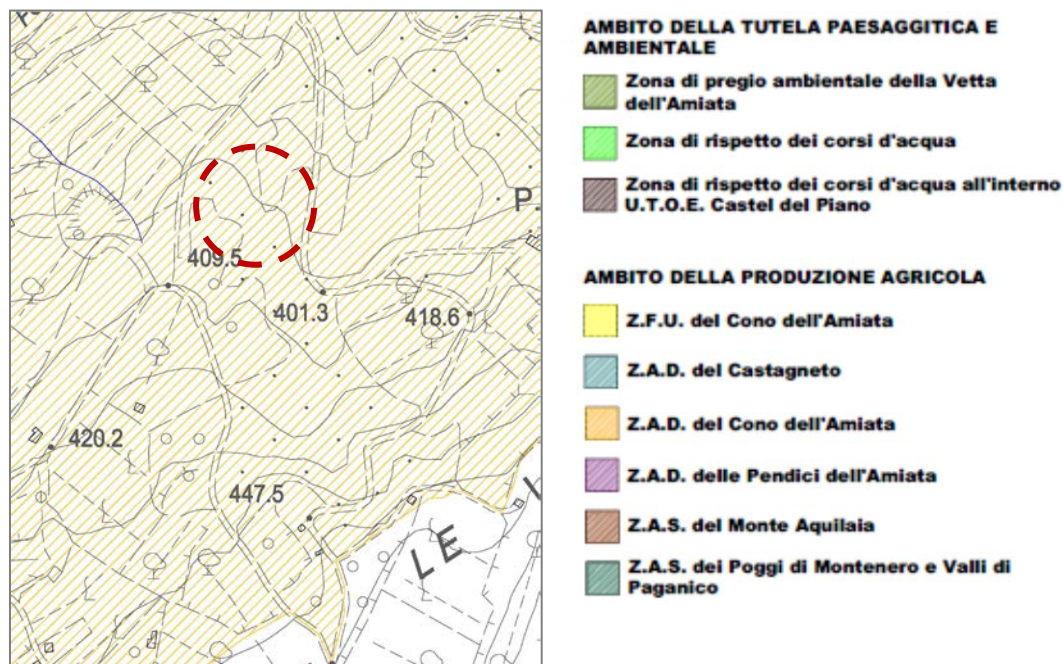
L'intervento previsto consiste nella realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva artigianale in prossimità del centro di Montegiovi per attività di restauro di infissi.

L'intervento proposto ricade in un contesto prettamente agricolo, contraddistinto dalla presenza di oliveti e macchie boscate, l'edificio presente è molto rarefatto e l'accessibilità all'area è attualmente garantita dalla viabilità locale minore di accesso ai fondi agricoli.

Tale intervento, data la localizzazione e le sue caratteristiche, richiede il ricorso alla procedura della Conferenza di copianificazione prevista dall'art.25 della LR 65/2014.



Localizzazione su foto aerea dell'intervento di nuova previsione a destinazione produttiva artigianale in Loc. Montegiovi (Google)



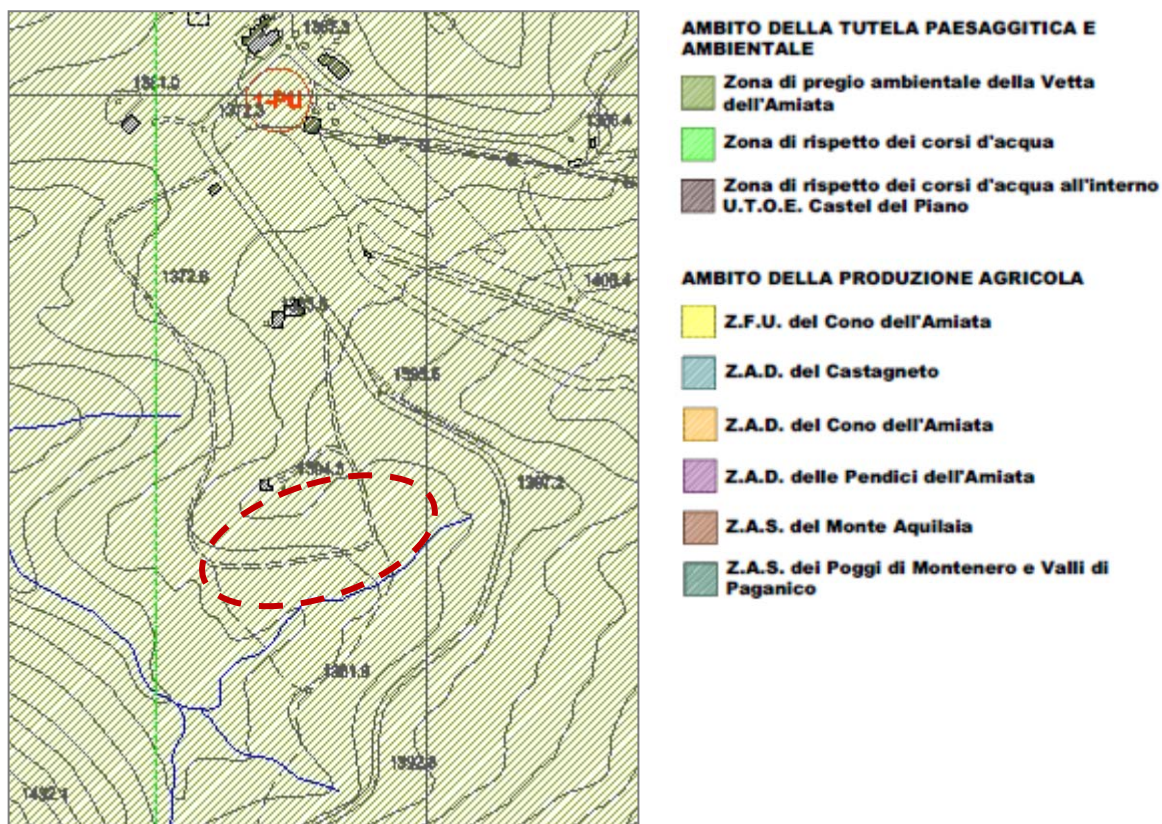
Regolamento Urbanistico, Tav. 01b Ambiti e zone del territorio aperto (estratto fuori scala)



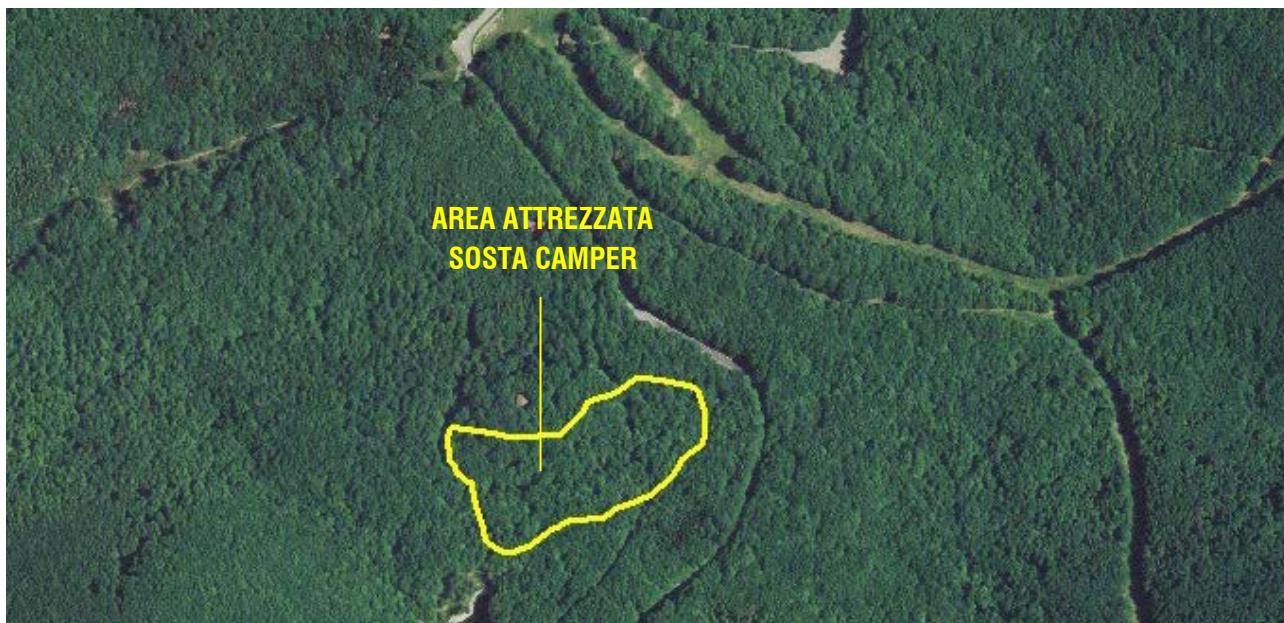
Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

3.6.4 Area attrezzata per la sosta di camper in Loc. Macinaie

L'intervento previsto consiste nella realizzazione all'interno della faggeta in prossimità del Prato delle Macinaie di un'area attrezzata di circa tre ettari per la sosta di massimo cinquanta camper e dei servizi ad essa connessi: camper service, servizi igienici ed elettricità.



Regolamento Urbanistico, Tav. 01a Ambiti e zone del territorio aperto (estratto fuori scala)



Localizzazione su foto aerea dell'intervento di nuova previsione per la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper in prossimità del Prato delle Macinaie



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)

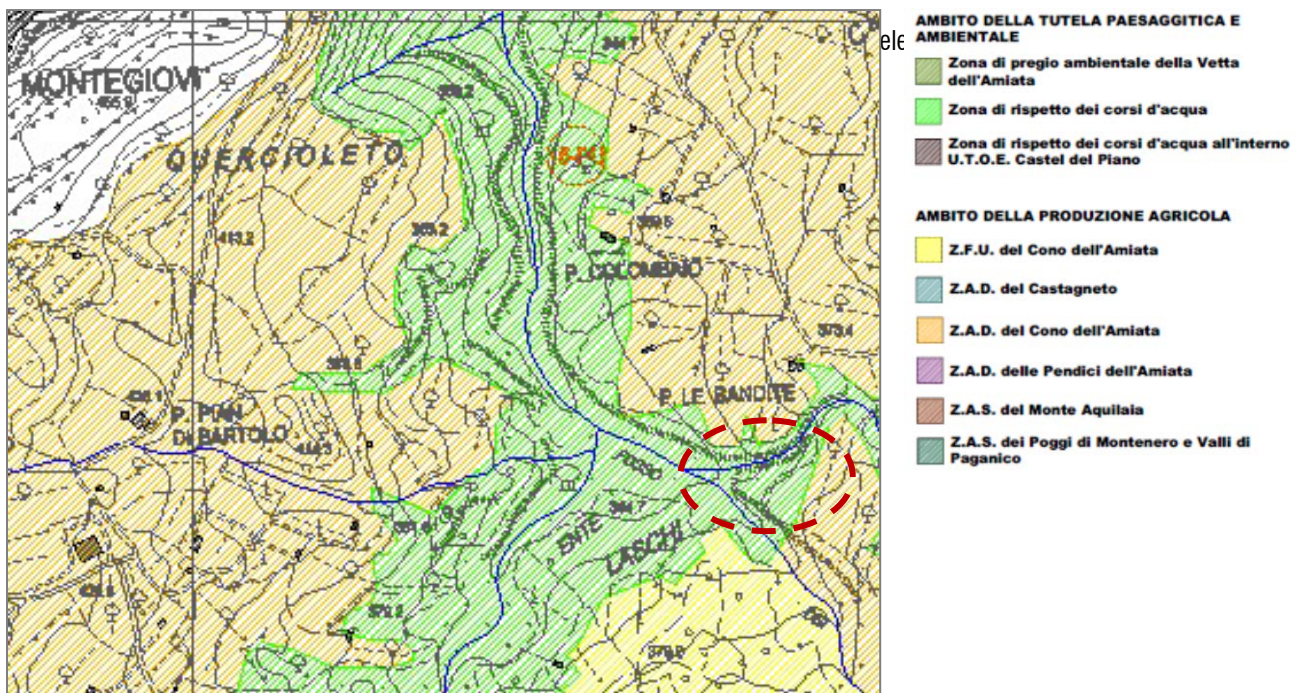


Rilievo fotografico

3.6.5 Centrale idroelettrica alla confluenza dei torrenti Fosso dei Cani e Vella in Loc. Le Bandite

L'intervento previsto consiste nell'introduzione della disciplina urbanistica specifica per la realizzazione di una centrale idroelettrica (fabbricato centrale, strada di accesso e condotte di derivazione) in territorio rurale alla confluenza dei torrenti Fosso dei Cani e Fosso Vella in Località Le Bandite.

A tal proposito si fa presente l'esistenza di una Concessione di derivazione pluriennale di acqua pubblica per uso idroelettrico (portata di medi mod. 73l/sec), regolarmente rilasciata ai sensi del R.D. n. 1775⁶ dell'11 Dicembre 1933 e s.m.i., per produrre una potenza nominale media di KW 70,22.



Regolamento Urbanistico, Tav. 01a Ambiti e zone del territorio aperto (estratto fuori scala)



Localizzazione su foto aerea dell'intervento per la realizzazione della centrale idroelettrica in Loc. Le Bandite

⁶ Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775.

3.7. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

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. Questo pacchetto di conoscenza, tuttavia, dovrà essere necessariamente aggiornato per 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 rende 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", rappresentano 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, contribuiscono 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.

3.7.1. Ricognizione del patrimonio territoriale

Attraverso la lettura integrata della LR 65/2014 e del PIT/Piano Paesaggistico, viene data una nuova definizione, quella di "patrimonio territoriale".

Il nuovo PIT con valenza di Piano Paesaggistico, infatti, assume un ruolo integrato e complementare alla LR 65/2014. A partire dallo "Statuto del territorio" regionale, contenuto nel PIT/PPR, il nuovo Piano Operativo di Castel del Piano dovrà effettuare la ricognizione sul proprio "patrimonio territoriale", individuandone le regole di tutela e trasformazione.

Secondo quanto disposto dall'art.3 della LRT 65/2014, la Regione promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale con le modalità di cui all'articolo 5.

Per **patrimonio territoriale** si intende:

"L'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future".

Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.

Il patrimonio territoriale, così definito, è riferito all'intero territorio regionale ed è costituito da (art.3, LR 65/2014):

- a) la struttura idro-geomorfologica:** comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica:** comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa:** comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale:** comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'art 2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e il paesaggio così come definito all'art.131 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da par te delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica della Toscana⁷.

All'art.6 "Il patrimonio territoriale e le sue invarianti strutturali" della Disciplina del PIT/PPR si legge:

"2. Il patrimonio territoriale, di cui all'articolo 3 della L.R. 65/2014, è bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza".

Struttura idro-geomorfologica, struttura insediativa, struttura ecosistemica, struttura insediativa di valore storico-territoriale e struttura agro-forestale sono definite dal PIT/PPR **invarianti strutturali**, le quali *"individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 2) al fine di assicurarne la permanenza⁸".*

In questa fase di avvio, per una indicativa individuazione del patrimonio territoriale si fa riferimento al quadro conoscitivo del PS e del RU vigente e alle risorse territoriali individuate da PIT/PPR e PTCP.

A) STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

Caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici

Caratteri geologici⁹

La storia geologica del territorio comunale di Castel del Piano è molto complessa, comprendendo eventi sedimentari e tettonici che si sono susseguiti tra il Mesozoico (Giurassico, 200 milioni di anni fa) ed il Quaternario recente (150 mila anni fa), gli stessi che hanno dato vita al corrugamento ed al sollevamento della Catena appenninica. Senza addentrarci troppo nella ricostruzione di questa storia, dobbiamo lo stesso tenere presente che i Complessi geologici presenti nell'area amiatina provengono da bacini di sedimentazione distinti e con caratteristiche paleoambientali diverse (*Domini paleogeografici*) ed oggi si trovano tettonicamente sovrapposti l'uno sull'altro. Sulla base dei rapporti di giacitura dei vari complessi e delle caratteristiche sedimentologiche delle rispettive successioni, si ritiene oggi che essi provengano da tre diversi Domini che all'inizio del Cretacico (150 milioni di anni fa) dovevano succedersi da Ovest verso Est, all'interno dell'oceano ligure - piemontese (un braccio

⁷ LRT 65/2014 Norme per il governo del territorio, art.3 "Il Patrimonio Territoriale"

⁸ Regione Toscana, PIT/PPR, Disciplina di Piano, Titolo 2, Capo 1, art.6

⁹ Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Relazione Geologica.

dell'Oceano Tetide), nel seguente modo: *Dominio ligure*, *Dominio austroalpino* (o *Dominio ligure esterno e sub-ligure*), *Dominio toscano*.

I vari domini paleogeografici sopraelencati dopo la chiusura dell'oceano (Eocene, 45 milioni di anni fa) e la successiva collisione continentale Europa - Africa, hanno subito un raccorciamento con conseguente accavallamento dei terreni più occidentali su quelli più orientali: queste unità tettoniche oggi, sovrapposte l'una sull'altra, formano l'ossatura della Catena appenninica. A queste unità si sovrappongono, nell'area amiatina, sia sedimenti di origine marina di età mio-pliocenica (tra i 10 ed i 2 milioni di anni fa), sia rocce vulcaniche legate all'attività pleistocenica (300.000 - 150.000 anni fa) del Monte Amiata.

Buona parte del territorio del Comune di Castel del Piano è costituita da una serie di terreni argillosi, arenacei e calcarei sulle cui definizioni ed attribuzioni esistono tuttora disparità di vedute da parte degli autori che si sono interessati allo studio del comprensorio del M. Amiata. Si può sottolineare, a questo proposito, che talune incertezze e divergenze di vedute sono dovute, probabilmente, a diversi fattori, tra i quali:

- le condizioni genetiche di queste formazioni, legate essenzialmente a fasi di una orogenesi piuttosto precoce;
- l'intensità e l'ampiezza delle dislocazioni subite;
- l'incompleta diagenesi dei materiali di natura prevalentemente argillosa.

L'assetto strutturale dell'area è legato alla tettonica distensiva post-collisionale che, a partire dal Miocene inferiore ha interessato la parte interna dell'Appennino settentrionale. Lo sviluppo della tettonica distensiva è caratterizzato da almeno due eventi deformativi: il primo, avvenuto durante il Miocene inferiore-medio, il secondo avvenuto durante il Tortoniano superiore-Pliocene.

Le indagini geologiche predisposte per il Piano Strutturale avevano definito, ai sensi della Del. CR n° 94 del 12/02/85 integrata dalla Del. CR n°230 del 21/06/1994 integrata dall'art. 80 del P.I.T. e dal P.T.C. provinciale, *livelli di rischio geologico-ambientale* presenti all'interno del territorio comunale di Castel del Piano, individuando le condizioni di pericolosità reale o potenziale derivanti da:

- propensione al dissesto (*pericolosità geologica*) per caratteristiche morfologiche, litotecniche, strutturali e vegetazionali;
- possibilità di inondazione (*pericolosità idraulica*) per caratteristiche topografiche, morfologiche, idrogeologiche e idrauliche;
- vulnerabilità all'inquinamento delle falde (*vulnerabilità delle falde*) per caratteristiche idrogeologiche.

Per ognuno dei tre aspetti sopra elencati furono individuate **quattro classi di rischio**, di livello crescente:

1. Irrilevante

2. Basso

3. Medio

4. Alto¹⁰

L'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Ombrone (P.A.I.)¹¹ quando la redazione del Regolamento Urbanistico era ancora in corso, al cui interno ricade interamente il territorio di Castel del Piano, determinò la necessità di adeguare i documenti già redatti alla normativa del PAI ormai vigente.

¹⁰ Comune di Castel del Piano, Regolamento Urbanistico, Indagini geologiche per la redazione del Regolamento Urbanistico.

Gli adeguamenti interessarono in particolare la pericolosità geologica (pericolosità di frana elevata e molto elevata) e la pericolosità idraulica (pericolosità elevata e molto elevata); di fatto, furono adeguate la Carta della Pericolosità geologica (tav. G07a e G07b) e la Carta della Pericolosità idraulica (tav. G09a e G09b).

Inoltre, a seguito di acquisizione di nuove conoscenze relativamente all'area in dissesto a valle del centro storico di Castel del Piano, furono apportate modifiche anche alla Carta Geomorfologica (tav. G06a).

L'adeguamento al P.A.I. fu portato a termine avendo a riferimento la normativa dell'art. 24 delle Norme del PAI dove si indicano i criteri per la classificazione del territorio in funzione del rischio idraulico e del rischio di frana. Tale adeguamento ha comportato, per motivi di coerenza, anche alcune modifiche alle categorie di Pericolosità geologica definite ai sensi della DCR 94/85.¹²

Caratteri morfologici¹³

Il territorio comunale di Castel del Piano presenta una prevalente morfologia montana e collinare, con quote generalmente decrescenti andando da Est verso Ovest e da Sud verso Nord; il punto più elevato del territorio è la Vetta del Monte Amiata (1.733 metri s.l.m.), all'estremità sud-orientale, mentre il punto più basso si trova lungo la valle dell'Orcia, al confine settentrionale con la Provincia di Siena, nei pressi della Stazione di Sant'Angelo, ad una quota di 100 metri s.l.m.. Le aree pianeggianti sono estremamente scarse e limitate alle ristrette pianure alluvionali che bordano il corso dell'Ente e dell'Orcia.

Le formazioni più tenaci, quali per esempio le vulcaniti e la formazione dell'Arenaria Pietraforte, formano i rilievi più elevati del territorio comunale (Monte Amiata, Como di Bellaria, Poggio Sasso dei Falchi) o quelli che spiccano dal territorio circostante (rilievi di Montegiovi e Montenero). Le formazioni più tenere, invece, sono state abbondantemente erose e modellate. A questo secondo tipo corrispondono superfici piuttosto morbide e talvolta stanno a rappresentare zolle collassate o addirittura mobilizzate. Se poi si esaminano le varie condizioni di una stessa formazione, si osserva che spesso una rottura di pendio permette di individuare con precisione il punto di contatto tra un membro ricco di strati tenaci, o particolarmente potenti e ben conservati, ed un membro costituito da strati argillosi, teneri e friabili.

Inoltre si è osservato che, statisticamente e a parità di tipo litologico, i versanti più stabili sono quelli nei quali le formazioni sedimentarie si trovano in giacitura assolutamente indifferente, mentre i meno stabili sono quelli nei quali gli strati si trovano a franapoggio con angolo d'inclinazione minore di quello del pendio. I versanti con strati a reggipoggio sono i più articolati in quanto presentano frequenti alternanze di pareti verticali (o quasi) con pendii molto più morbidi.

Per quanto riguarda le coltri di materiali sciolti presenti sui versanti si può osservare che i gradi di stabilità sono condizionati dalle dimensioni e dalle forme degli elementi detritici, dal contenuto in argilla, dalla quantità di acqua presente e dalla modalità d'imbibizione. Diventa poi determinante la giacitura della superficie d'appoggio delle coltri stesse. A prescindere quindi dalle caratteristiche dei materiali di varia natura che le compongono, diventano determinanti due parametri estranei alle coltri stesse e cioè: l'angolo d'inclinazione della superficie d'appoggio e la presenza e l'entità delle acque nel corpo della coltre e tra questa e il substrato di appoggio.

Il territorio comunale di Castel del Piano presenta una prevalente morfologia montana e collinare, con quote generalmente decrescenti andando da Est verso Ovest e da Sud verso Nord; il punto più elevato del territorio è la Vetta del Monte Amiata (1.733 metri s.l.m.), all'estremità sud-orientale, mentre il punto più basso si trova lungo la

¹¹ PAI Ombrone, approvato con Del. CR n.12 del 25/01/2005.

¹² Comune di Castel del Piano, Regolamento Urbanistico, Indagini geologiche per la redazione del Regolamento Urbanistico

¹³ Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Relazione geologica.

valle dell'Orcia, al confine settentrionale con la Provincia di Siena, nei pressi della Stazione di Sant'Angelo, ad una quota di 100 metri s.l.m. Le aree pianeggianti sono estremamente scarse e limitate alle ristrette pianure alluvionali che bordano il corso dell'Ente e dell'Orcia.

Caratteri idrologici¹⁴

Dal punto di vista idrologico il territorio comunale fa parte per il 99 % del bacino del Fiume Orcia; solamente una piccola porzione compresa tra il Prato della Contessa ed il Corno di Bellaria, all'estremità sud-orientale del Comune, rientra all'interno del bacino del Fiume Fia. Il Fiume Orcia, che segna il confine settentrionale del territorio comunale ed ha un andamento Est-Ovest, costituisce la linea di drenaggio principale dell'area e riceve le acque dei più importanti affluenti, Ente in primo luogo, ma anche Rigo e Cardellato, tutti da sinistra.

Spartiacque secondari all'interno del bacino dell'Orcia dividono i sottobacini del Torrente Vivo, del Fiume Ente, del Torrente Ribusieri e del Fosso Cardellato; è presente un bacino costituito da affluenti minori e indicato come Fiume Orcia s.s. ("senso stretto").

Nel territorio comunale di Castel del Piano è presente una sola, ma importantissima, struttura idrogeologica, quella relativa alle vulcaniti del Monte Amiata. Il complesso vulcanico del Monte Amiata ha una bassa permeabilità.

Studi idrogeologici condotti dall'ENEL e ricercatori del CNR mostrano come il substrato impermeabile sia modellato in una sorta di catino che costituisce il grande bacino interno e da piccoli bacini marginali adiacenti al principale e che il Monte Amiata è sede di un'unica falda. Sembra inoltre accertato che i camini vulcanici costituiscano una sorta di collegamento tra la falda superficiale contenuta nelle vulcaniti e la falda profonda, contenuta nelle formazioni carbonatiche della Serie Toscana, che alimenta i campi geotermici dell'Amiata.

Le vulcaniti sono da considerarsi rocce permeabili per fratturazione; l'esistenza di numerosi sorgenti distribuite sia all'interno degli affioramenti delle rocce magmatiche (sorgenti di emergenza o trabocco) sia lungo tutto il contatto Vulcaniti-Flysch (sorgenti di contatto,) dimostra l'esistenza nelle vulcaniti di una notevole falda idrica.

La portata delle sorgenti è ovviamente legata alle precipitazioni e verosimilmente ognuna dispone di un bacino di alimentazione singolo: le sorgenti più importanti sono Acqua Arbure o Eugenia (45 litri/secondo), Bugnano (25 l/sec), Crognolo (11,5 l/sec), Fonte Murata (5 l/sec), Rigaglianti (5 l/sec), Monistaldo (3 l/sec).

Altre piccole strutture idrogeologiche, ma di scarsa importanza, possono essere considerati gli affioramenti di Pietraforte di Montegiovi e Montenero, nonché un piccolo sperone di arenaria a valle della località Leccio. Anche il materasso alluvionale che borda il corso del Fiume Orcia è potenzialmente sede di un acquifero, ma il ridotto spessore dei sedimenti ne limita fortemente l'interesse.

Caratteri idraulici

Come si evince dalle indagini geologiche predisposte a supporto del Piano Strutturale, la quasi totalità del territorio comunale ricade nelle aree a *pericolosità idraulica irrilevante (classe 1)* ovvero:

"Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di m 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico"¹⁵.

¹⁴ Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo: Relazione

Non sono presenti aree di fondovalle per le quali vi siano notizie storiche di precedenti inondazioni o aree in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda (*aree a pericolosità idraulica bassa – classe 2*).

Le aree in condizioni morfologicamente sfavorevoli lungo l'asta fluviale del Fiume Orcia, esternamente all'ambito B, sono state classificate dalle sopradette indagine quali *aree a pericolosità idraulica media (classe 3)* ovvero:

“Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra; relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio¹⁶.

Le aree interne agli alvei dei corsi d'acqua, censiti e non dalla L.230/94 e le aree in situazione morfologicamente sfavorevole dove si avevano notizie storiche di inondazioni ricorrenti sono state classificate come *aree a pericolosità idraulica elevata (classe 4)* in quanto aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di quelle a pericolosità media.

Non essendo il Comune di Castel del Piano dotato di studi idrologici idraulici, sono state classificate in PIME le aree interessate da fenomeni di esondazione documentati. Queste aree corrispondono a quelle classificate in Classe 4 di pericolosità idraulica. In classe PIE, come da nota di raccomandazione della URTT di Siena, dovrebbero essere inserite le aree inondabili soggette a fenomeni di esondazione eccezionali perimetrare nella “Carta delle aree inondabili” della Regione Toscana (1995); non essendoci all'interno del territorio comunale aree inondabili così definite, non sono riportate in cartografia aree classificate come PIE.

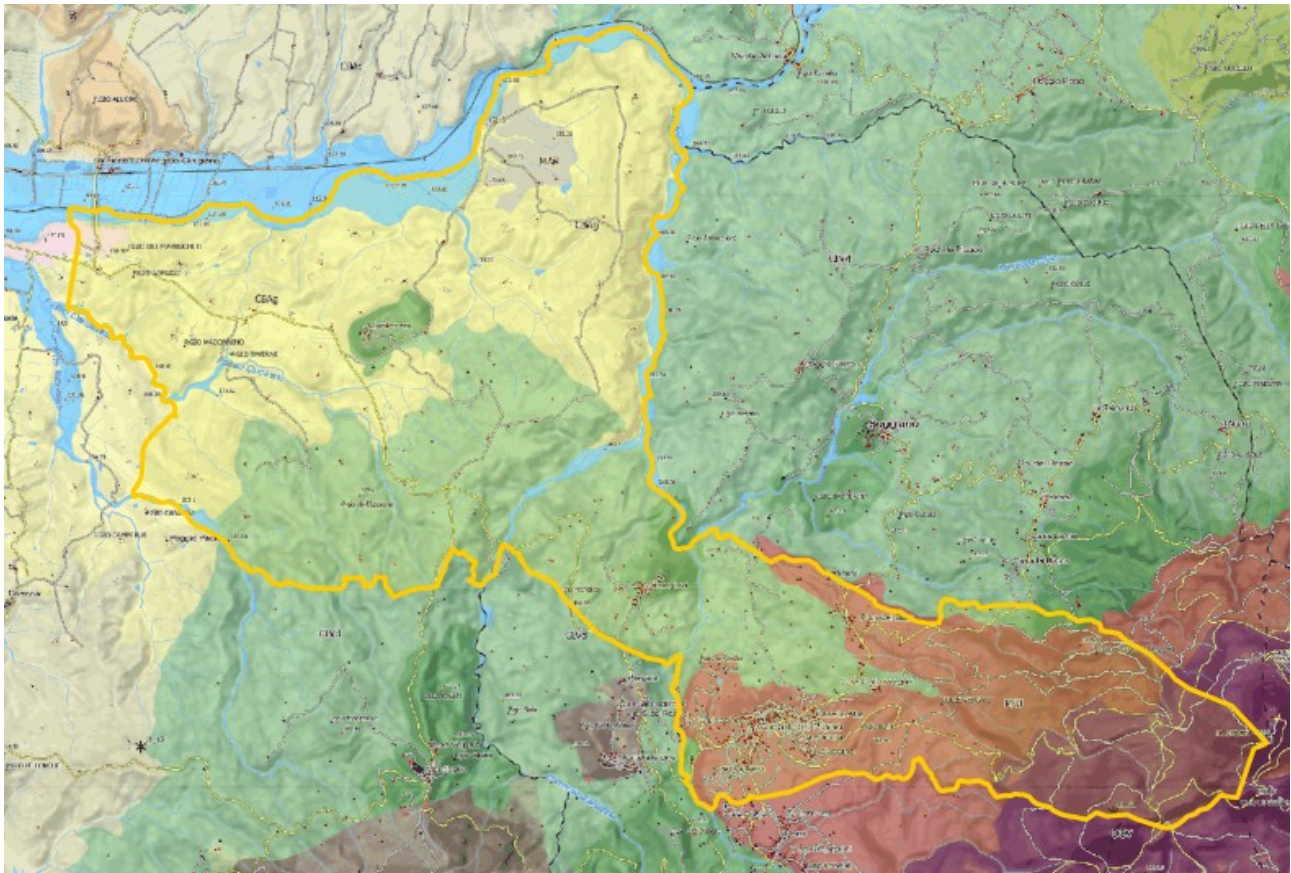
Al di fuori delle aree classificate a pericolosità molto elevata ed elevata tutto il territorio indagato rientra tra le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (dette anche “ambito collinare e montano” o “dominio geomorfologico idraulico-forestale”): in tali aree è necessaria un'azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle¹⁷.

Le indagini di carattere geologico, sismico e idraulico di supporto al Piano Operativo del Comune di Castel del Piano saranno redatte secondo il nuovo regolamento regionale 53/R (D.P.G.R. del 25/10/2011) in materia di indagini geologiche, che sostituisce il precedente quadro normativo in materia.

¹⁵ Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Relazione geologica.

¹⁶ *ibidem*.

¹⁷ Comune di Castel del Piano, Indagini geologiche per la redazione del Regolamento Urbanistico



PIT/PPR - Carta dei Sistemi morfogenetici (estratto relativo al Comune di Castel del Piano)

COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI	COLLINA	MONTAGNA	DORSALE
Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAG)   Forme: Modellamento erosivo intenso; movimenti di massa, calanchi e biancane Litologia: Argille neo-quaternarie dominanti Suoli: Suoli argillosi poco evoluti e Vertisuoli	Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)   Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residui, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi) Litologia: Altezze di depositi neo-quaternari diversi Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti	Montagna ignea (MOI)   Forme: Espansioni piroclastiche, colate laviche, batoliti esumati Litologia: Rocce ignee <i>in situ</i> Suoli: Andosuoli profondi, suoli sottili su rocce ignee dure	Dorsale vulcanica (DOV)   Forme: Apparati vulcanici di tipo stratovulcano Litologia: Rocce vulcaniche effusive <i>in situ</i> Suoli: Suoli vulcanici mediamente profondi o sottili

B) STRUTTURA ECOSISTEMICA

Risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna)

Per quanto riguarda lo stato dell'ambiente e delle risorse naturali, oltre a quanto esplicitato all'incipit del presente capitolo, si rinvia comunque anche ai contenuti del Rapporto Ambientale preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna il presente documento nell'atto di avvio del procedimento.

Aria

Poiché nel territorio di Castel del Piano non sono presenti delle centraline di riferimento né fisse né mobili, il quadro conoscitivo di riferimento sullo stato della risorsa Aria è rappresentato ad oggi dal Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria (PRRM)¹⁸. In base alle analisi contenute in tale documento, nel Comune di Castel del Piano viene rilevata una qualità dell'aria complessivamente buona, dovuta alla scarsa rilevanza delle emissioni in atmosfera (zonizzazione del 2006).

In recepimento del D.Lgs. 155/2010¹⁹, in seguito, la Regione Toscana ha suddiviso il proprio territorio in zone omogenee dal punto di vista della presenza di fonti di inquinamento e della loro influenza.

In base a tale suddivisione, il Comune di Castel del Piano è ricompreso nella “Zona Collinare Montana” per gli inquinanti di cui al D.Lgs. 155/2010 allegato V²⁰ e IX²¹: *“Questa zona copre una superficie superiore ai 2/3 del territorio regionale e presenta, oltre al dato orografico, elementi caratterizzanti, relativi alle modeste pressioni presenti sul territorio, che la distinguono ed identificano come zona. Risulta caratterizzata da bassa densità abitativa e da bassa pressione emissiva, generalmente inferiori a quelle delle altre zone urbanizzate, e comunque concentrata in centri abitati di piccola e media grandezza ed in alcune limitate aree industriali. In questa zona si distingue un capoluogo toscano (Siena) e le due aree geotermiche del Monte Amiata e delle Colline Metallifere che presentano caratteristiche di disomogeneità rispetto al resto dell'area. Nelle aree geotermiche risulta opportuno il monitoraggio di alcuni inquinanti specifici normati dal nuovo decreto come l' Arsenico ed Mercurio ed altri non regolamentati come l'H2S”*.

La presenza di fonti di inquinamento, inoltre, è rilevata anche dall'Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissioni in atmosfera (IRSE), che le raggruppa per macro e micro settore, ne consente una localizzazione e specifica la quantità e la tipologia dell'inquinante emesso in atmosfera. I dati raccolti per il Comune di Castel del Piano sono aggiornati al 2010. Per maggiori dettagli si rinvia alle specifiche contenute nel già ricordato Rapporto Ambientale preliminare.

Il Consorzio La.M.M.A. per conto della Regione Toscana ha prodotto, infine, nell'agosto del 2000 uno studio relativo alla “Classificazione della diffusività atmosferica nella regione Toscana” in base al quale il Comune di Castel del Piano viene classificato come una “zona a media diffusività”, dove per *diffusività atmosferica* si intende la capacità di disperdere le sostanze inquinanti accumulate negli strati bassi dell'atmosfera; tale capacità dipende

¹⁸ PRRM - Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010

¹⁹ Il D.Lgs. 155/2010 “Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa

²⁰ Particolato PM10 e PM2,5, biossido di azoto, biossido di zolfo, monossido di carbonio, piombo, benzene, arsenico, cadmio, nichel e benzo(a)pirene

²¹ ozono

dall'interazione di tre fattori – intensità del vento, turbolenza atmosferica, orografia del territorio – ed è direttamente proporzionale alla capacità di dispersione di inquinanti in una determinata area geografica.

Acqua²²

Oltre a quanto già espressamente indicato per i caratteri principali della Struttura idro-geomorfologica, nel Comune di Castel del Piano non sono presenti stazioni di monitoraggio delle acque superficiali. Quelle più vicine, infatti, secondo quanto indicato dal Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana (SIRA)²³, sono situate nei Comuni di Seggiano (sul Torrente Vivo), Cinigiano (sul Torrente Ribusieri) e Montalcino (sul Fiume Orcia, Loc. Podere Casaccia). Lo stato chimico (per il 2013) rilevato dalla stazione sul Torrente Vivo è “non buono”, mentre nelle altre due stazioni è “non richiesto”; lo “stato ecologico” (per il triennio 2010-2012) è “buono” per il Torrente Ribusieri, “sufficiente” per il Fiume Orcia e il Torrente Ribusieri.

Per quanto riguarda le acque sotterranee il SIRA evidenzia la presenza nel territorio di Castel del Piano di un solo pozzo di controllo – la sorgente Crognolo 1- al confine con Arcidosso con uno stato “buono* a rischio da fondo naturale”.

Come riconosce il PIT/PPR, *“il cono vulcanico dell'Amiata (considerato dall'ISPRA un geosito e tutelato con il SIR SIC “Cono vulcanico del Monte Amiata”) è sede di uno dei principali corpi idrici sotterranei in roccia della Toscana (99M020, Acquifero dell'Amiata), che costituisce il più importante acquifero idropotabile della Toscana meridionale ed alimenta l'acquedotto del Fiora, essenziale per la Maremma”*²⁴.

Il SIRA rileva per l'anno 2013 per il corpo idrico 99MM020 – Acquifero dell'Amiata superamenti tra Standard di Qualità Ambientale (SQA) e Valori Soglia (VS) per fondo naturale dovuti dalla presenza di arsenico, ferro, mercurio e manganese.

Come più volte richiamato, la Relazione Geologica di accompagnamento al Piano Strutturale, contiene informazioni dettagliate sulla presenza di sorgenti e pozzi nel territorio comunale. Oltre a quelle più importanti e già menzionate (Acqua Arbure o Eugenia, Bugnano, Crognolo, Fonte Murata, Rigaglianti, Monistaldo), la Relazione Geologica rileva 10 pozzi e ben 36 sorgenti (aggiornamento al 1990-91) indicandone la quota, il tipo (se da contatto o emergenza), l'utilizzo e l'utilizzatore, nonché la portata.

Suolo²⁵

La maggior parte del territorio comunale è costituita da terreni argillosi, arenacei e calcarei e l'assetto strutturale dell'area è strettamente connesso alla tettonica distensiva che, a partire dal Miocene inferiore ha interessato la parte più interna dell'Appennino settentrionale.

Lo sviluppo della tettonica distensiva è caratterizzato da almeno due eventi deformativi: il primo, avvenuto durante il Miocene inferiore-medio, il secondo avvenuto durante il Tortoniano superiore-Pliocene.

L'evento distensivo più antico è caratterizzato dallo sviluppo di faglie dirette che tendono ad orizzontalizzarsi nel livello di scollamento costituito dalle evaporiti triassiche; il movimento lungo queste faglie dirette ha determinato la diretta anomala sovrapposizione delle Unità Liguri alle anidriti triassiche (*“serie ridotta”*), con la omissione di tutti i terreni triassico oligogenici appartenenti alla Falda toscana.

²² Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo: Relazione

²³ ARPAT - Annuario dei Dati Ambientali 2014

²⁴ Regione Toscana, PIT/PPR, Scheda Ambito di Paesaggio n.19 Amiata

²⁵ Comune di Castel del Piano, Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo: Relazione

Il secondo evento distensivo è invece caratterizzato da faglie dirette che dislocano le strutture della “serie ridotta” e che delimitano le depressioni tettoniche mio-plioceniche della Toscana meridionale, orientate in direzione NO-SE.

I terreni affioranti, volendo formalizzare una ricostruzione di tipo tettonico e paleogeografico, possono essere distinti in tre grandi complessi comprendenti ciascuno varie formazioni:

- complesso delle unità austroalpine
Unità Austroalpina interna (*Cretaceo superiore - Paleocene*)
Unità Austroalpina esterna (*Paleocene – Eocene medio*)
- complesso delle unità liguri
Unità Ofiolitifera (*Cretaceo inferiore*)
Unità di Monteverti – Lanciaia (*Cretaceo sup. – Paleocene inferiore*)
- complesso neogenico
Formazioni lacustri (*Miocene*)
Formazioni marine (*Pliocene*)

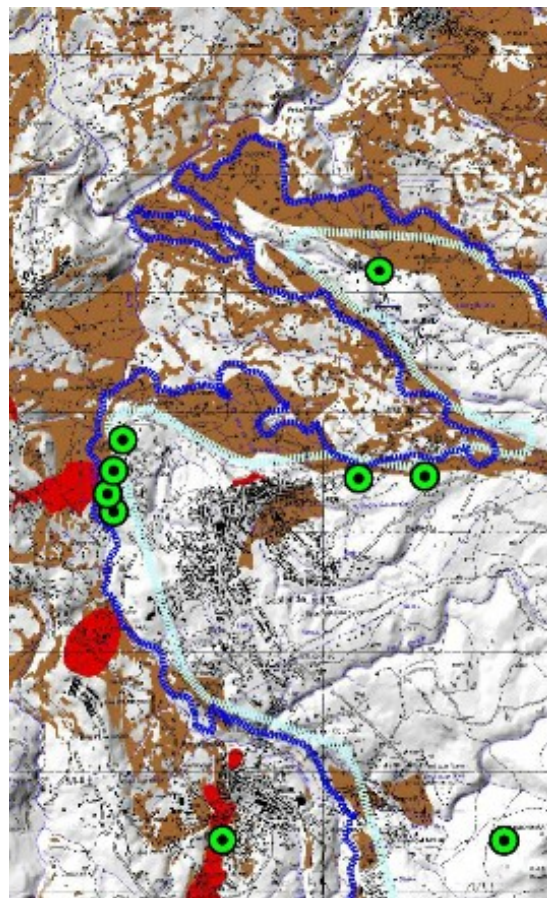
Al di sopra di queste coltri sedimentarie si ritrovano, nella zona a monte di Castel del Piano, terreni costituiti dai depositi vulcanici e piroclastici frutto dell'attività eruttiva del Monte Amiata - COMPLESSO VULCANICO DEL MONTE AMIATA (*Pleistocene*).

RISORSE

- pozzo di acqua minerale o termale
 - pozzo geotermico
 - sorgente di acqua minerale o termale
 - invasi e laghetti collinari di previsione
 - laghi ed invasi artificiali da valorizzare e riqualificare
- Piano Regionale di Tutela delle Acque
- corpi idrici significativi superficiali
 - corpi idrici significativi sotterranei
 - corpi idrici di pregio: aree sensibili e vulnerabili
- acquiferi strategici
- risorsa idrotermale
- ▲ patrimonio speleologico
- emergenze di interesse geologico (geotipi di interesse locale)
- litorali sabbiosi
- risorse del sottosuolo ai fini estrattivi (P.R.A.E.R.)

ASSETTI IDROGEOLOGICI

- Ambiti di Pericolosità Idraulica
- aree di bonifica idraulica
- Intrusione acque marine e forte mineralizzazione delle acque del sottosuolo
- limite salinizzazione delle acque sotterranee - ipotesi P.T.C. 1999
- erosione costiera
- litorali rocciosi
- litorali sabbiosi
- ambiti potenziali delle Sinkholes (sprofondamenti gravitativi)
- aree in dissesto per frana
- aree caratterizzate da elevata propensione al dissesto per frana



PTCP 2010 - Tavola 2 Acqua Aria e Suolo (estratto)

Ecosistemi della flora e della fauna

Il REpertorio NATuralistico TOscano (stato della conoscenza aggiornato al 2010) segnala la presenza nel territorio di Castel del Piano di alcune specie di interesse conservazionistico per il carattere di rarità, endemicità e livello di minaccia. In particolare:

per la flora: Faggete di altitudine del Monte Amiata, Millefoglio setaceo, Carice canuta, Zafferano di Toscana, Sparviere delle rupi, Margherita autunnale, Crespolina etrusca, Santolina etrusca, Ventenata, Viola etrusca;

per la fauna: *Calosoma sycophanta*, *Scotonomus etruscus* Saulcy, *Arion intermedius* Normand, Semilimacella bonelli, Cavedano di ruscello, Vairone, Ghiozzo di ruscello, Martin pescatore, Calandro, Calandrella, Succiacapre, Albanella minore, Quaglia, Ortolano, Gheppio, Averla piccola, Averla cenerina, Averla Capirossa, Tottavilla, Codirossone, Culbianco, Assiolo, Falco pecchiaiolo, Codirosso, Bigia grossa.

Nel Comune di Castel del Piano sono presenti due siti di interesse naturalistico: il SIR 117 (IT51A0017) “Cono vulcanico del Monte Amiata e il SIR B19 (IT5190102) “Basso corso del Fiume Orcia”.

Il SIR 117 “Cono vulcanico del Monte Amiata” interessa un rilievo montuoso quasi interamente coperto da boschi, con prevalenza di faggete e castagneti. Le principali minacce e fonti di criticità sono connesse alle pratiche selvicolturali che inducono un abbassamento dei livelli di naturalità presenti, ma anche alla presenza sino alla vetta, di impianti turistici (soprattutto sciistici) e della relativa viabilità. Ne conseguono elevati carichi turistici invernali ed estivi, l'antropizzazione e la frammentazione degli habitat, il disturbo alla fauna, l'inquinamento delle acque, la diffusione di piante appartenenti a specie o ecotipi non locali, con rischio di inquinamento genetico, e l'innescio di fenomeni erosivi.

Il SIR B19 “Basso corso del F. Orcia” interessa un corso d'acqua ad ampio alveo, contraddistinto dalla presenza di vegetazione pioniera dei greti sassosi e dei terrazzi fluviali, di arbusteti e boschi ripariali, con seminativi e pascoli contigui all'alveo. Principali elementi di criticità interni al sito sono l'insufficiente livello di conoscenza delle emergenze naturalistiche, delle cause di minaccia e delle tendenze in atto, la qualità delle acque non ottimale, periodi estivi di magra accentuati da prelievi e derivazioni, presenza attività estrattive dismesse ai confini del sito, disturbo antropico dovuto ad attività ricreative (pesca sportiva, caccia), possibili interventi di regimazione idraulica e di asportazione della vegetazione in alveo, possibile riduzione/cessazione del pascolo nelle garighe a santolina e nelle praterie, presenza di specie alloctone (pesci, robinia), possibile disturbo/distruzione di nidiate e alterazione di habitat provocati dal passaggio di automezzi.

C) STRUTTURA INSEDIATIVA

Città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici

Città e insediamenti minori

La parte settentrionale del territorio di Castel del Piano è caratterizzata da un livello molto rarefatto di antropizzazione e si connota per la presenza di poderi sparsi, per lo più localizzati nelle parti alte delle colline, che derivano dalla distribuzione delle terre ad opera dell'Ente Maremma nel secondo dopo guerra (anni '50). La dimensione delle proprietà risente, in questa parte del territorio più che in altre, dell'antica presenza del latifondo e quindi la dimensione delle aziende presenti tende ad essere medio-grande.

“L’infrastrutturazione del territorio è caratterizzata a nord di Montenero dalla presenza di una viabilità di distribuzione territoriale definita “anello di Dogana”, dalla quale dipartono una serie di strade secondarie di collegamento ai vari poderi esistenti²⁶”. Ad eccezione della cava di prestito di Pian delle Birbe e della zona industriale Orcia 1 al confine con Cinigiano, prevale essenzialmente l’attività agricola con la coltivazione della vite e dell’olivo: “Con il riconoscimento dell’area DOC Montecucco la zona di Montenero insieme a buona parte del territorio di Cinigiano sta vivendo un momento felice con forti investimenti delle aziende agricole e impianti di nuovi vigneti ed oliveti, a cui si lega l’attività produttiva agricola con frantoi e cantine, ed il turismo rurale sempre più presente in questa zona²⁷”.

Montenero rappresenta il principale centro abitato di questa porzione del territorio, classificato dal PTC 1999 come un *centro storico minore di sommità*, di impianto medievale e posto sulla parte sommitale di un colle da cui “domina” sui terreni sottostanti. La porzione medievale dell’abitato occupa la parte più alta del colle, mentre lo sviluppo successivo è avvenuto prima all’esterno delle mura e successivamente, soprattutto nel secondo dopo guerra, l’edificazione si è appoggiata sia alla strada di accesso al castello medievale sia a quella di nuova realizzazione ad est dell’abitato.

A sud di Montenero, nella parte occidentale del territorio comunale, la viabilità *“si configura come una infrastruttura che, partendo dalla S.P. del Cipressino, va a collegare gli insediamenti agricoli (poderi) del territorio seguendo l’asta di piccoli ruscelli oppure risalendo i poggi ed i costoni dove si attestano gli stessi insediamenti²⁸”*. In quella orientale, la viabilità è essenzialmente di crinale, costituita dalla S.P. per Monticello Amiata e da un tratto dell’“anello di Dogana”, e da questa si diramano una serie di strade che, seguendo la massima pendenza del terreno, arrivano al torrente Zancona, in prossimità di antichi guadi di attraversamento.

La parte centrale del territorio di Castel del Piano è contraddistinta un elevato livello di antropizzazione connesso soprattutto alla coltivazione della vite e dell’olivo, tradizione dalle origini lontane: *“Da secoli, infatti, la zona soddisfa i fabbisogni di vino ed olio delle comunità di Castel del Piano e Montegiovì e quasi ogni singola famiglia delle due comunità risulta e soprattutto risultava possedere od avere l’uso di un piccolo terreno coltivato a vite ed olio. In conseguenza di ciò si è prodotta una estrema frammentazione della proprietà che ne impedisce l’evoluzione economica e produttiva che si intravede e si ipotizza per la zona di Montenero²⁹”*. Il territorio si contraddistingue, quindi, per la presenza di case coloniche, anche di modeste dimensioni, distribuite in maniera uniforme in coincidenza con le proprietà più estese.

Il carattere dell’infrastrutturazione di questa porzione di territorio è strettamente connesso alla sua vocazione agricola: area agricola di vigneti e oliveti al servizio degli insediamenti di Castel del Piano, Collevergari, Pian del Ballo e Montegiovì, generalmente posti ad una quota più elevata rispetto ai terreni coltivati. La viabilità, quindi, si appoggia essenzialmente su strade di campagna (rurali), che partendo dagli insediamenti più importanti, seguendo la massima pendenza del terreno scendono fino alle valli dei torrenti Ente e Zancona.

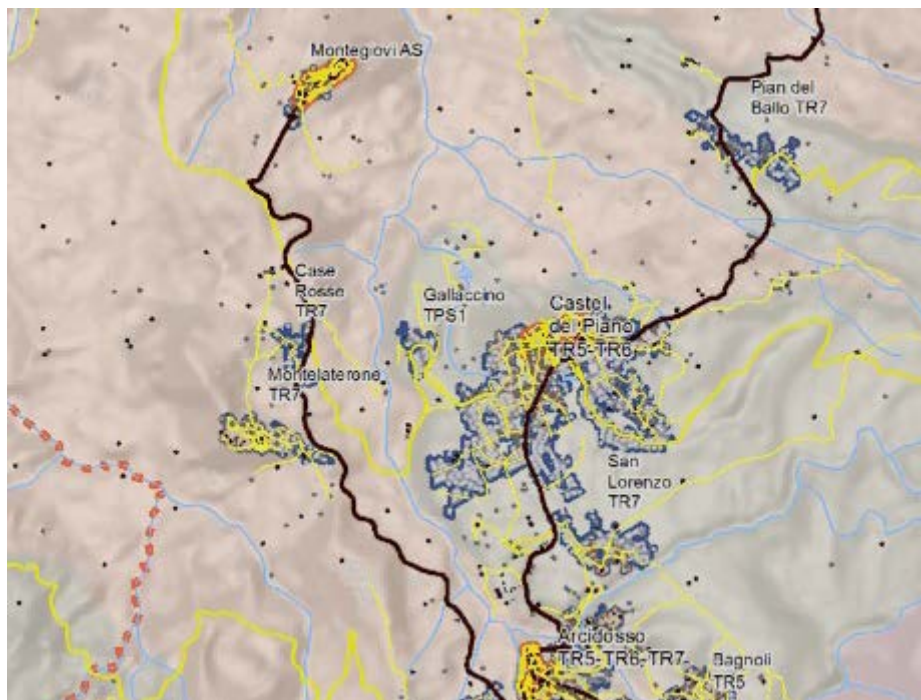
Il centro storico medievale di **Montegiovì** occupa la parte alta e pianeggiante di un colle boscato caratterizzato da pareti molto scoscese. Con uno sviluppo urbano molto simile a quello di Montenero, la sua espansione è avvenuta all’esterno delle mura seguendo l’unica strada che, dalla cima del colle e rispettando la pendenza del terreno, arriva alla dorsale pianeggiante che prosegue verso Montelaterone e il Monte Labbro: questa strada rappresenta ad oggi la porta di accesso al centro abitato.

²⁶ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.86

²⁷ Ivi, pag.87

²⁸ Ivi, pag.85

²⁹ Ivi, pag.81



Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrede - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

PIT/PPR – Carta del territorio urbanizzato (estratto)

Castel del Piano si *“attesta lungo i limiti scoscesi dell’ultimo fronte lavico verso la valle dell’Orcia e si allarga sul piano che precede i boschi di castagno e la salita verso la cima dell’Amiata³⁰”*. La percezione dell’abitato cambia a seconda del punto di vista da cui lo si osserva. Dalla valle del torrente Ente appare come una linea di edificazione compatta, ma irregolare e in prossimità di un scoscendimento piuttosto boscato, mentre dalla Strada Provinciale delle Macinaie che porta alla vetta del Monte Amiata lo si percepisce come un *“terrazzo edificato, delimitato dal bosco di castagni e sospeso sulle colline che degradano verso l’Orcia e l’Ombrone³¹”*.

Il nucleo iniziale di Castel del Piano è di origine medievale e occupa la parte sommitale del rilievo dai cui domina visivamente e fisicamente il piano sottostante e proprio da questa profonda e semplice relazione prende il suo nome. La prima espansione fuori dalle mura medievali si ha nel XVI secolo con la realizzazione del Borgo, lungo il fossato di allora del Castello e di Piazza Madonna. Due secoli dopo verrà realizzata Piazza delle Sorte concepita come un grande spazio pubblico e per ospitare il mercato settimanale. Fra il 1700 e il 1900 lo sviluppo urbano interessa soprattutto i piccoli borghi lungo la viabilità di ingresso al centro abitato, come Ciaccine e Casella Alta, oggi parti integrati di Castel del Piano. All’espansione edilizia è reciprocamente connessa la realizzazione dei viali prima (tra la fine dell’800 e la seconda metà del ‘900) e poi della Circonvallazione (via D. Santucci) nel secondo dopo guerra.

“In aderenza al borgo a ventaglio alla fine dell’800 e all’inizi del ‘900, sfruttando anche le caratteristiche morfologiche del terreno favorevoli, viene edificata la zona dei “campi di S. Giovanni” secondo il principio insediativo dei “viali ortogonali di matrice ottocentesca³²”.

L’ultima fase di espansione dell’abitato si osserva nella seconda metà del 900 quando viene realizzata una serie di lottizzazioni pubbliche e private non soltanto di tipo residenziale: la lottizzazione Scandola, la realizzazione dell’area Artigianale delle Cellane, la realizzazione del P.E.E.P. delle Cellane, la lottizzazione S. Angelo e la Lottizzazione Europa. *“Nel secondo dopo guerra si realizzano una serie di espansioni edilizie (per lo più attuate attraverso piani di lottizzazione o comunque piani attuativi) nei quali si perde la chiarezza e la forza ordinatrice del disegno urbano che aveva caratterizzato le fasi espansive precedenti; i criteri prevalenti sembrano essere quelli dell’adattamento all’andamento morfologico del terreno e del massimo sfruttamento fondiario³³”*.

Pian del Ballo si sviluppa a partire dalla progressiva densificazione di edifici rurali di origine piuttosto recenti; il suo toponimo, infatti, a differenza degli altri nuclei e centri abitati, non è presente nel Catasto Leopoldino.

Circondato da boschi di castagni, Pian del Ballo può definirsi un insediamento di mezza costa strutturatosi a partire da due nuclei iniziali collegati da una strada di crinale, ai cui lati sono stati realizzati nel tempo lotti residenziali. Un elemento di disomogeneità rispetto al contesto è rappresentato dal disegno rigido della lottizzazione residenziale lungo la Strada Provinciale di S. Biagio che collega Pian del Ballo a Pescina.

Marrona e Casidore, nelle immediate vicinanze di Pian del Ballo, sono invece due nuclei di origine rurale: nel Catasto Leopoldino, infatti, sono classificate come *poderi*. I tre nuclei iniziali e facilmente distinguibili (Marrona alta, Marrona bassa e Casidore), nel tempo hanno attratto nuova residenza a carattere rurale, fino ad assumere la conformazione attuale. *“Il paesaggio che circonda il Borgo (ad esclusione del lato lambito dalla ex S.S. 323) è quello tipico della collina toscana, caratterizzato dalle coltivazioni di vite e olivo, dove i piccoli nuclei edilizi quali Marrona bassa e Casidore “emergono” quali presidi umani del territorio rurale³⁴”*.

³⁰ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.91

³¹ *Ibidem*

³² Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.91

³³ *Ibidem*

³⁴ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.95

Al confine con il Comune di Seggiano, il piccolo nucleo di **Tepolini** si presenta come un aggregato di case sparse dalla forma definita e conclusa, raccolta. Tepolini è collocato su un colle circondato da boschi di castagni, facilmente riconoscibile e percepibile dal contesto circostante.

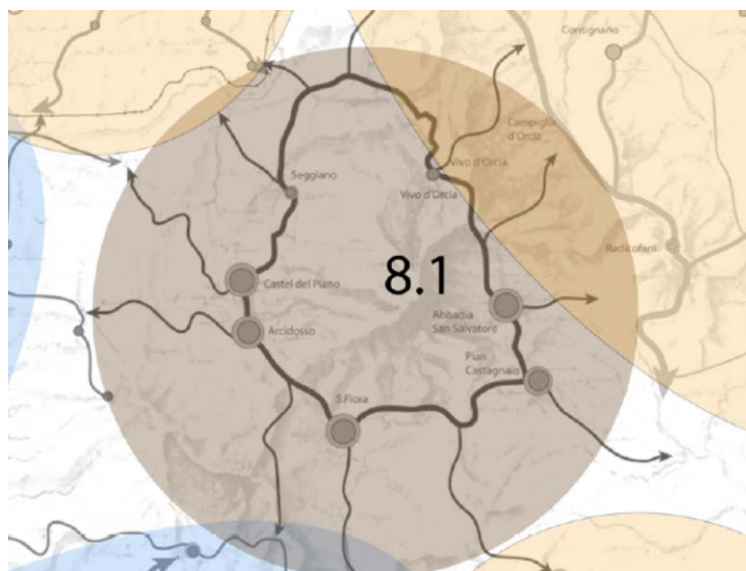
Tra Castel del Piano e Casidore, lungo la Strada Statale 323, Collevergari e Leccio rappresentano gli ultimi nuclei abitati nel territorio di Castel del Piano prima di salire alla vetta del Monte Amiata.

Collevergari è una frazione che deve il suo sviluppo soprattutto alla vicinanza di Castel del Piano, nonostante il suo toponimo sia presente anche nel Catasto Leopoldino. Si configura con aggregato con un nucleo centrale riconoscibile e frange edificate lungo la viabilità da e verso Castel del Piano e il Monte Amiata. La parte a monte della frazione è caratterizzata dalla presenza del bosco di castagni, mentre la parte a valle risulta più aperta e spoglia di vegetazione.

Leccio è un piccolo e compatto aggregato di mezza costa, essenzialmente residenziale posto al limite di un versante piuttosto ripido e coperto di macchia e vegetazione varia.

Sempre lungo la S.S. 323 nei pressi del bivio per Collevergari sono stati recentemente realizzati edifici a destinazione commerciale-produttiva, mentre nei pressi di Leccio si trova una attività di commercializzazione di prodotti floro-vivaistici. La S.S. 323 Amiatina come un anello gira intorno al cono vulcanico collegando Abbazia S. Salvatore, Piancastagnaio, S. Fiora, Arcidosso e Castel del Piano, e mette quindi in relazione anche l'area alla Cassia e all'Aurelia. *“Da essa diparte una raggiera di strade che, discendendo i versanti, intercetta i borghi e i castelli collocati ai piedi del monte su alture emergenti, [fra cui] Montegiovi e Montenero, sorti a controllo del basso corso dell'Orcia”³⁵.*

La parte meridionale del territorio di Castel del Piano è caratterizzata da un livello generalmente molto basso di antropizzazione, se si escludono gli edifici e le infrastrutture presenti tra le Macinaie, Contessa e la vetta dell'Amiata.



Morfotipo n.8

Morfotipo insediativo dei centri a corona del cono vulcanico

Articolazione territoriale del morfotipo
8.1 Monte Amiata



PIT/PPR - Carta dei morfotipi insediativi (estratto)

³⁵ PIT/PPR, Scheda d'Ambito 19 Amiata

In questo contesto la presenza dell'uomo è legata soprattutto agli impianti di risalita e discesa delle piste da sci presenti in vetta e agli edifici ricettivi ad esse connessi: alberghi, bar, ristoranti e locali per il noleggio delle attrezzature sportive. Nei pressi del prato delle Macinaie, inoltre, anche un complesso edilizio religioso, che oltre ad essere utilizzato come luogo di culto, viene utilizzato anche come punto di accoglienza di gruppi organizzati.

Scendendo dalla vetta verso Castel del Piano, si può constatare *“una più marcata antropizzazione anche nei luoghi più lontani dagli insediamenti, frutto di una secolare attività di coltivazione e cura delle popolazioni amiatine che nella castagna trovava uno degli elementi portanti della propria dieta alimentare. La maggiore antropizzazione del territorio si concretizza in particolare nella intensificazione della viabilità rurale di penetrazione e nella presenza di piccoli e “tipici” edifici rurali (i “seccatoi”) connessi al ciclo produttivo della castagna³⁶”*.

Sull'Amiata la nascita degli insediamenti umani, *“un sistema a corona di centri abitati che circondano la montagna sia sul versante senese che grossetano³⁷”* è strettamente connessa alla presenza delle sorgenti, distribuite lungo la linea di contatto fra le rocce vulcaniche permeabili e quelle sottostanti sedimentarie e impermeabili.

“Il sistema insediativo di matrice storica si configura come una corona nelle aree di contatto tra il castagneto e le aree agricole delle valli sottostanti, all'affioramento delle acque e sui nodi degli itinerari che a raggiera convergono sull'anello del miglior insediamento possibile³⁸”. Anche Castel del Piano e Montegiovi, oltre che molti altri aggregati rurali e nuclei minori si collocano su questo sistema insediativo: il primo di mezzacosta, il secondo su una sommità poco distante dal cono del Monte Amiata.

Sistemi infrastrutturali, tecnologici e industriali

Nel comune di Castel del Piano sono presenti quattro **acquedotti**.

Il primo (12,74 km) è alimentato dalle sorgenti Fonte del Dazio e Fonte Murata e serve a gravità le frazioni di Montenero e Montegiovi mediante tre depositi. Tale acquedotto si estende fino al territorio comunale di Cinigiano. La sua realizzazione risale al 1960, anche se nel 1997 è stato costruito un nuovo serbatoio per l'alimentazione di Montegiovi, in sostituzione di quello già esistente.

Il secondo acquedotto (2,3 km) è alimentato dalla sorgente Fonte del Re e serve a gravità, mediante due serbatoi, le frazioni di Pian di Ballo, Tepolini ed i nuclei abitati al confine con il comune di Seggiano. Quasi tutti gli impianti risalgono al 1960 ad eccezione del serbatoio in prossimità dell'opera di presa della sorgente, che è stato costruito nel 1995.

Il terzo acquedotto (3,15 km) è alimentato dalla sorgente Capovelli e serve a gravità, mediante quattro serbatoi, le località di Colle Vergari e Leccio e la parte alta del capoluogo. La sua costruzione risale al 1960, pur con la presenza di serbatoi di recente realizzazione in prossimità della sorgente ed in località Ciaccine.

Il quarto acquedotto (2,24 km) è alimentato dalle sorgenti S. Angelo e Crognolo 1-2 e serve (in parte a gravità ed in parte per pompaggio) il capoluogo mediante un serbatoio e due impianti di sollevamento. A causa della espansione edilizia in zone più elevate, la risorsa idrica captata dalle sorgenti Crognolo viene inviata ad un impianto di sollevamento e da qui sollevata al serbatoio, posto ad una quota sufficiente ad alimentare quasi completamente l'intero paese³⁹.

³⁶ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.78

³⁷ PIT/PPR, Scheda d'Ambito 19 Amiata

³⁸ Ibidem

³⁹ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione, pag.105

Nel Comune di Castel del Piano, secondo quanto reperibile dal sito del SIRA, sono presenti i seguenti **impianti di depurazione**:

1. IDL MARINELLA: C1_ISCON - scarico collettato depurato
2. IDL MOLINONE: C1_ISCON - scarico collettato depurato
3. IDL CELLANE: C2 - scarico non collettato depurato
4. IDL MONTENERO: C2 - scarico non collettato depurato
5. IDL MONTEGIOVI BIS: C2 - scarico non collettato depurato
6. IDL TEPOLINI: C2 - scarico non collettato depurato
7. IDL MARRONA: C2 - scarico non collettato depurato
8. IDL LECCIO: C2 - scarico non collettato depurato
9. IDL COLLEVERGARI: C2 - scarico non collettato depurato

Nel Comune di Castel del Piano è presente un **tracciato di TERNI Spa ad altissima tensione** (380 kV in sistema trifase aereo): linea Pian della Speranza - Roma Nord (cod. 329). La linea non intercetta centri abitati⁴⁰.

La cartografia del PRAER⁴¹ localizza nel Comune di Castel del Piano tre **siti a carattere misto Giacimento - Risorsa** di cui:

n.1 Settore I - Materiali per usi industriali, per costruzioni e opere civili

n.2 Settore II - Materiali ornamentali

Settore I - Materiali per usi industriali, per costruzioni e opere civili

Codice	Comune	Località	Superficie (ha)	Materiale	Quadrante
304 I 0	Castel del Piano	Piano delle Birbe	103,39	Sabbia e ghiaie	129 IV

Settore II - Materiali ornamentali

Codice	Comune	Località	Superficie (ha)	Varietà merceologica	Quadrante
OR 304 II 18	Castel del Piano	S. Lucia	1,55	Trachite	129 IV
OR 304 III 18	Castel del Piano	Pian di Ballo	3,48	Trachite	129 IV

⁴⁰ Fonte: SIRA

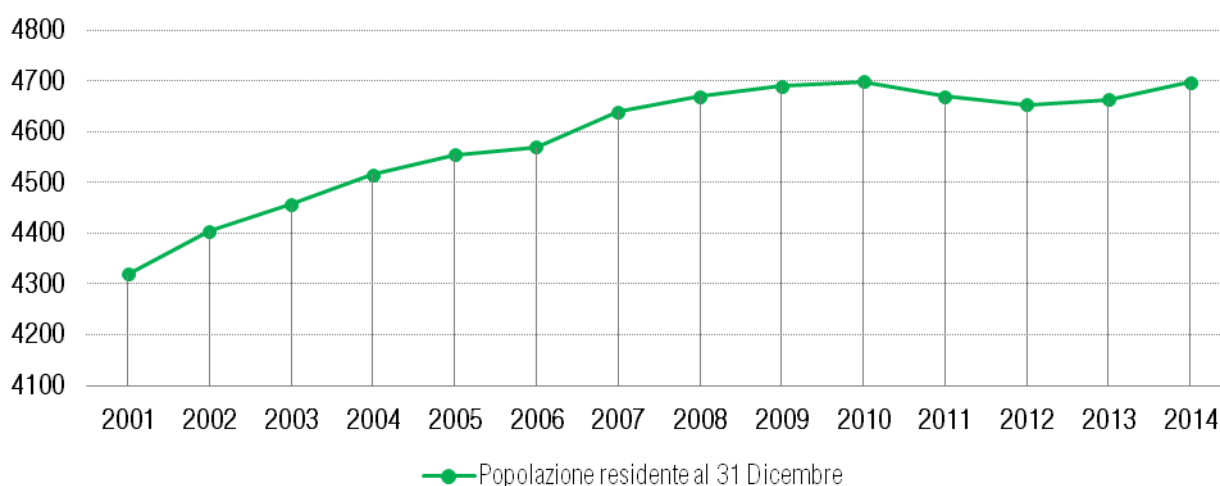
⁴¹ PRAER (Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle Cave Escavate e di Riutilizzo dei Residui Recuperabili), previsto dalla LR 78/1998, atto di programmazione settoriale con cui la Regione stabilisce gli indirizzi e gli obiettivi di riferimento per l'attività di pianificazione in materia di cave e torbiere, di recupero delle aree di escavazione dismesse o in abbandono, nonché di recupero e riciclaggio dei materiali assimilabili di cui al comma 2, dell'articolo 2 della l.r. 78/1998, di competenza delle Province e dei Comuni, ferme restando le competenze in materia attribuite agli Enti Parco dalla legislazione vigente. Il PRAER si rivolge a tutti i materiali di cava esistenti nel territorio regionale distinguendoli, come nel precedente PRAE, in due settori distinti: Settore I - materiali per usi industriali, per costruzioni ed opere civili, così come definiti alla lettera a), comma1, articolo 2 della l.r. 78/1998; - Settore II - materiali ornamentali, definiti come tali alla lettera b), comma1, articolo 2 della l.r. 78/1998 e materiali "storici", cioè di particolare importanza sia nel collocamento delle pietre toscane nell'edilizia e nell'arte sia per il restauro monumentale.

Aspetti demografici e sociali

Al 1 gennaio 2015, secondo i dati ISTAT, il Comune di Castel del Piano presenta una **popolazione residente di 4.698** individui (2.258 maschi e 2.440 femmine) e un totale provvisorio di 4.710 residenti a maggio 2015.

La tabella sottostante riporta la variazione della popolazione residente a Castel del Piano al 31 dicembre di ogni anno: in estrema sintesi si osserva che i residenti al 31 dicembre del 2001 erano 4.321 e sono 4.698 al 31 dicembre 2014.

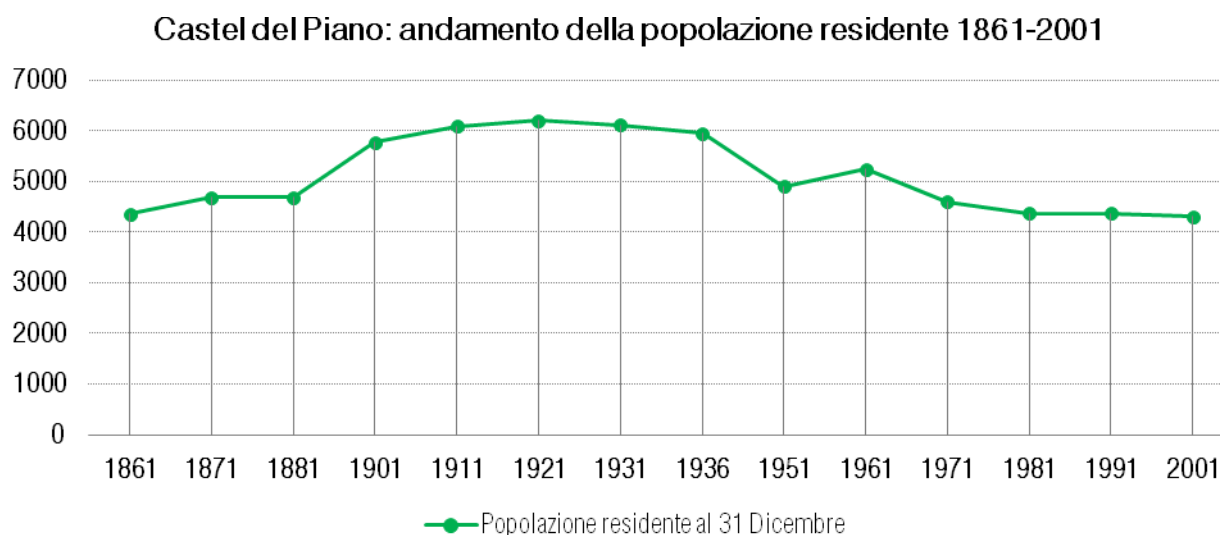
Castel del Piano: andamento della popolazione residente 2001-2014



Andamento della popolazione residente, dati ISTAT al 31 dicembre

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	4.321	-	-	-	-
2002	31 dicembre	4.405	+84	+1,94%	-	-
2003	31 dicembre	4.458	+53	+1,20%	2.003	2,21
2004	31 dicembre	4.517	+59	+1,32%	2.031	2,21
2005	31 dicembre	4.555	+38	+0,84%	2.078	2,18
2006	31 dicembre	4.571	+16	+0,35%	2.093	2,17
2007	31 dicembre	4.640	+69	+1,51%	2.158	2,14
2008	31 dicembre	4.671	+31	+0,67%	2.163	2,15
2009	31 dicembre	4.691	+20	+0,43%	2.162	2,16
2010	31 dicembre	4.700	+9	+0,19%	2.149	2,18
2011 (*)	31 dicembre	4.645	-55	-1,17%	2.141	2,17
2012	31 dicembre	4.654	+9	+0,19%	2.138	2,17
2013	31 dicembre	4.665	+11	+0,24%	2.164	2,15
2014	31 dicembre	4.698	+33	+0,71%	2.169	2,16

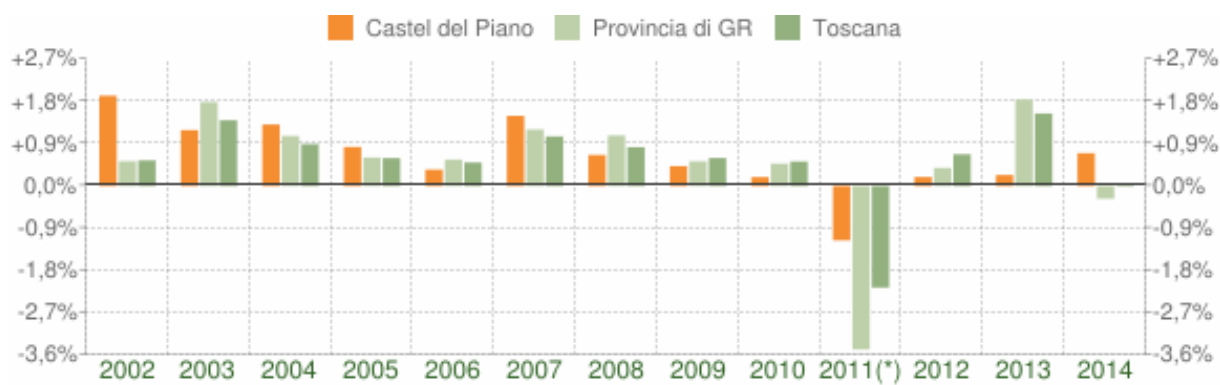
* la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010



Andamento della popolazione residente dal 1861 al 2001 (fonte: PS, Quadro Conoscitivo, Relazione)

Variazione percentuale della popolazione

La popolazione residente nel Comune di Castel del Piano è pari al 2,07 % del totale provinciale (da dati ISTAT, gli abitanti della Provincia di Grosseto al 1 gennaio 2014 sono 225.098) e pari al 0,12 % del totale regionale (da dati ISTAT, gli abitanti della Regione Toscana al 1 gennaio 2014 sono 3.750.511).



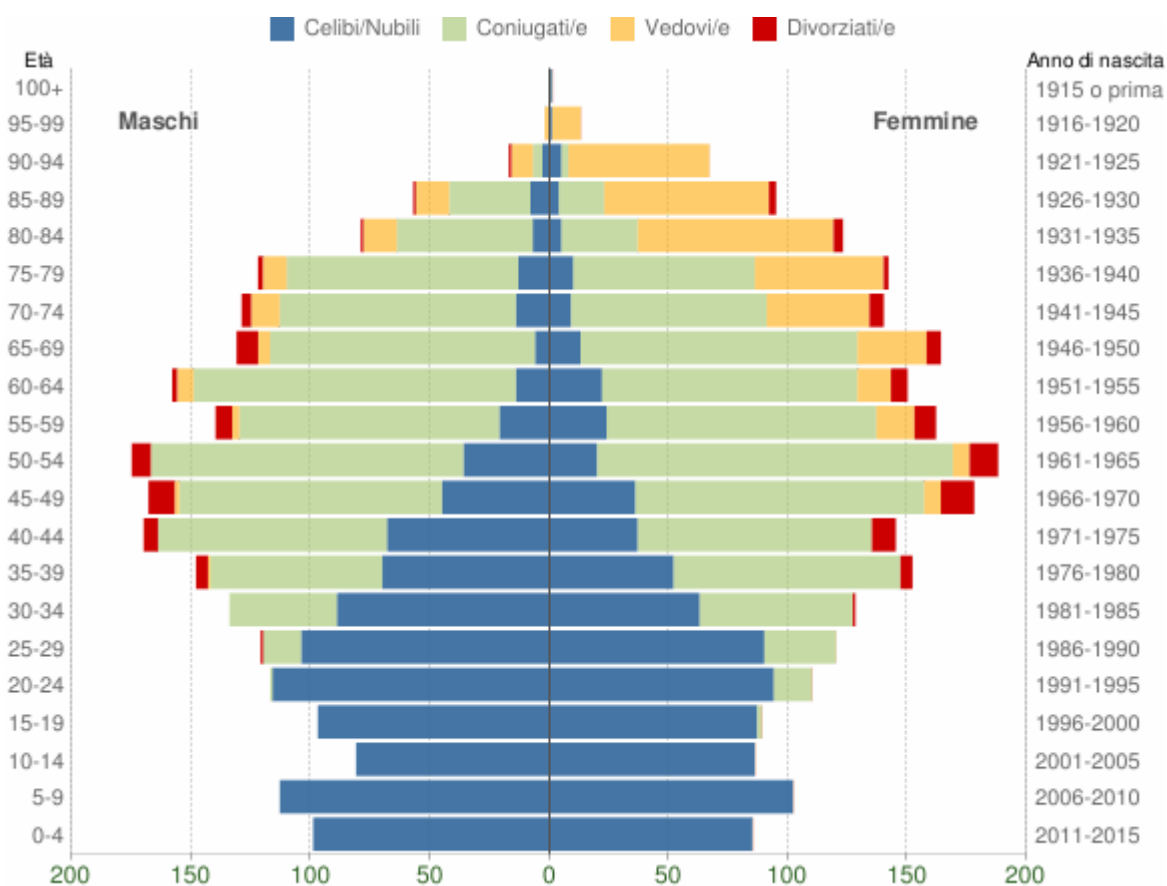
* post censimento

Variazione percentuale della popolazione, dati ISTAT al 31 dicembre (elaborazione: Tuttitalia.it)

Composizione della popolazione per classi di età, sesso e stato civile al 1° Gennaio 2015

Il grafico sottostante, definito Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Castel del Piano per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2015.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



Popolazione per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2015, dati ISTAT (elaborazione: Tuttitalia.it)

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	184	0	0	0	99	53,8%	85	46,2%	184	3,9%
5-9	215	0	0	0	113	52,6%	102	47,4%	215	4,6%
10-14	167	0	0	0	81	48,5%	86	51,5%	167	3,6%
15-19	184	2	0	0	97	52,2%	89	47,8%	186	4,0%
20-24	210	17	0	0	117	51,5%	110	48,5%	227	4,8%
25-29	194	46	0	1	121	50,2%	120	49,8%	241	5,1%
30-34	152	109	0	1	134	51,1%	128	48,9%	262	5,6%
35-39	122	167	1	10	148	49,3%	152	50,7%	300	6,4%

40-44	105	194	0	16	170	54,0%	145	46,0%	315	6,7%
45-49	81	231	9	25	168	48,6%	178	51,4%	346	7,4%
50-54	56	280	7	20	175	48,2%	188	51,8%	363	7,7%
55-59	45	222	19	16	140	46,4%	162	53,6%	302	6,4%
60-64	36	242	21	9	158	51,3%	150	48,7%	308	6,6%
65-69	19	227	34	15	131	44,4%	164	55,6%	295	6,3%
70-74	23	181	55	10	129	48,0%	140	52,0%	269	5,7%
75-79	23	173	64	4	122	46,2%	142	53,8%	264	5,6%
80-84	12	89	96	5	79	39,1%	123	60,9%	202	4,3%
85-89	12	53	83	4	57	37,5%	95	62,5%	152	3,2%
90-94	8	7	68	1	17	20,2%	67	79,8%	84	1,8%
95-99	1	0	14	0	2	13,3%	13	86,7%	15	0,3%
100+	1	0	0	0	0	0,0%	1	100,0%	1	0,0%
Totale	1.850	2.240	471	137	2.258	48,1%	2.440	51,9%	4.698	

Popolazione residente: bilancio demografico per l'anno 2014

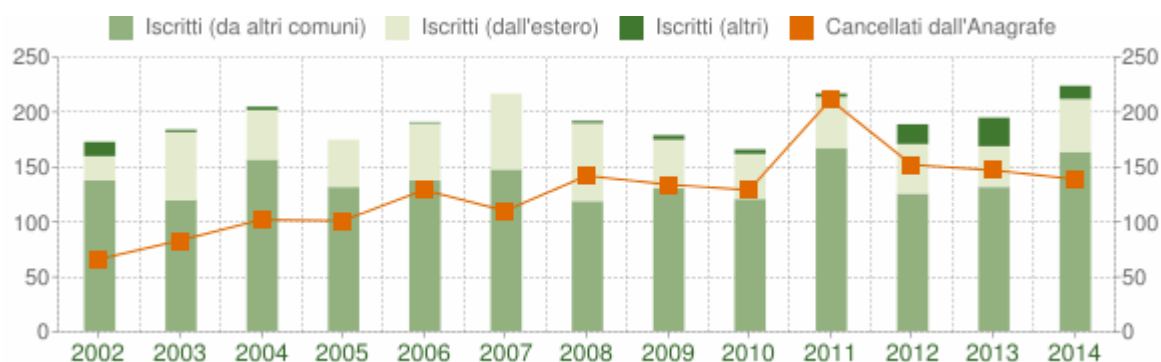
COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

	Totale
Popolazione al 31 dicembre 2014	4.679
Nati vivi	4
Morti	9
Saldo Naturale	-5
Iscritti da altri comuni	22
Cancellati per altri comuni	4
Saldo migratorio interno	18
Iscritti dall'estero	4
Cancellati per l'estero	0
Saldo migratorio estero	4
Saldo Migratorio	22
Iscritti per altri motivi	2
Cancellati per altri motivi	0
Saldo per altri motivi	2
Saldo migratorio per altri motivi	24
Totale iscritti	32
Totale cancellati	13
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0
Saldo totale (incremento o decremento)	19
Popolazione fine periodo	4.698
Numero di famiglie	--
Popolazione residente in famiglia	--
Numero medio di componenti per famiglia	--
Numero di Convivenze	--
Popolazione residente in convivenza	--

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico sottostante evidenzia il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Castel del Piano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione, dati ISTAT 1 gennaio-31 dicembre (elaborazione:Tuttitalia.it)

La tabella sottostante, invece, riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2014. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

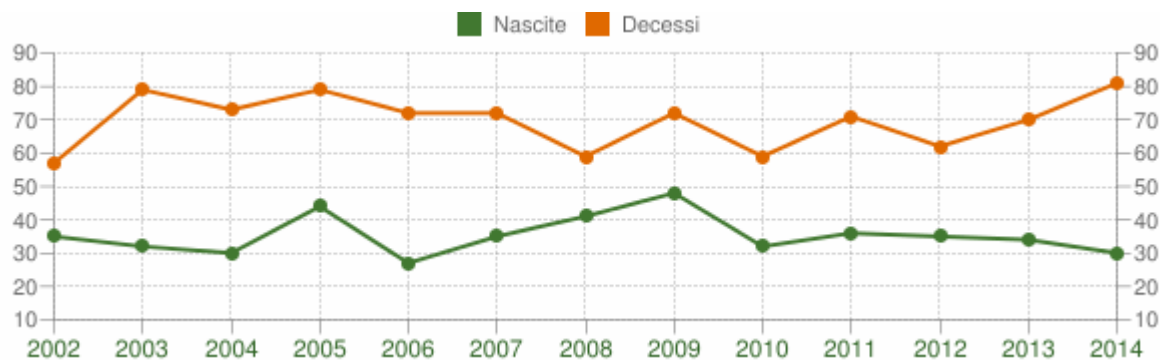
Anno 1 gen 31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	137	22	13	61	1	4	+21	+106
2003	119	62	2	78	5	0	+57	+100
2004	156	45	3	94	6	2	+39	+102
2005	131	43	0	98	3	0	+40	+73
2006	137	52	1	118	10	1	+42	+61
2007	147	69	0	89	19	2	+50	+106
2008	118	71	2	135	7	0	+64	+49
2009	130	44	4	116	11	7	+33	+44
2010	120	41	4	99	18	12	+23	+36
2011 ⁽¹⁾	166	47	3	152	37	22	+10	+5
2012	125	45	18	135	12	5	+33	+36
2013	131	37	26	109	32	6	+5	+47
2014	163	48	12	124	15	0	+33	+84

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative

⁽¹⁾ bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione, Dati ISTAT 1 gennaio-31 dicembre (elaborazione:Tuttitalia.it)

Stranieri e immigrati residenti

Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

	ANNO			
	2012	2013	2014	2015
Toscana	322.811	350.761	387.350	395.573
Provincia di Grosseto	17.248	18.794	21.215	21.702
Castel del Piano	593	625	649	729

Figura 1 – Stranieri e immigrati residenti al 31 dicembre, dati ISTAT



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera, dati ISTAT (elaborazione:Tuttitalia.it)

Gli stranieri residenti a Castel del Piano al 1° gennaio 2015 sono 729 e rappresentano il 15,5% della popolazione residente. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Albania con il 27,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Romania (14,8%) e dal Marocco (13,3%).

Patrimonio edilizio esistente

La relazione di accompagnamento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale contiene una disamina essenzialmente quantitativa del patrimonio edilizio esistente. Le analisi di supporto al PS, a cui si rimanda per il dettaglio delle informazioni, riguardano in particolare gli anni dal 1961 al 2001, con una cadenza decennale:

- La variazione delle abitazioni occupate e non occupate
- La variazione dell'incidenza delle abitazioni occupate e non occupate
- Il numero di stanze per abitazione occupata o occupare per ogni componente
- Il numero di abitazioni occupate per titolo di godimento (dati aggiornati al 1991)
- L'epoca di costruzione delle abitazioni occupate (dati aggiornati al 1991)
- Il numero e la percentuale delle abitazioni occupate costruite a partire dal 1946
- Il numero e la percentuale delle abitazioni occupate per numero di stanze (dati aggiornati al 1991)
- Il numero, la percentuale e la tipologia di servizi presenti (dati aggiornati al 1991) nelle abitazioni occupate e non occupate: acqua potabile, gabinetto, bagno, riscaldamento, acqua calda
- Il numero e la percentuale di incidenza dell'utilizzo delle abitazioni non occupate (dati aggiornati al 1991): vacanza, studio o lavoro, altri motivi, non utilizzabile

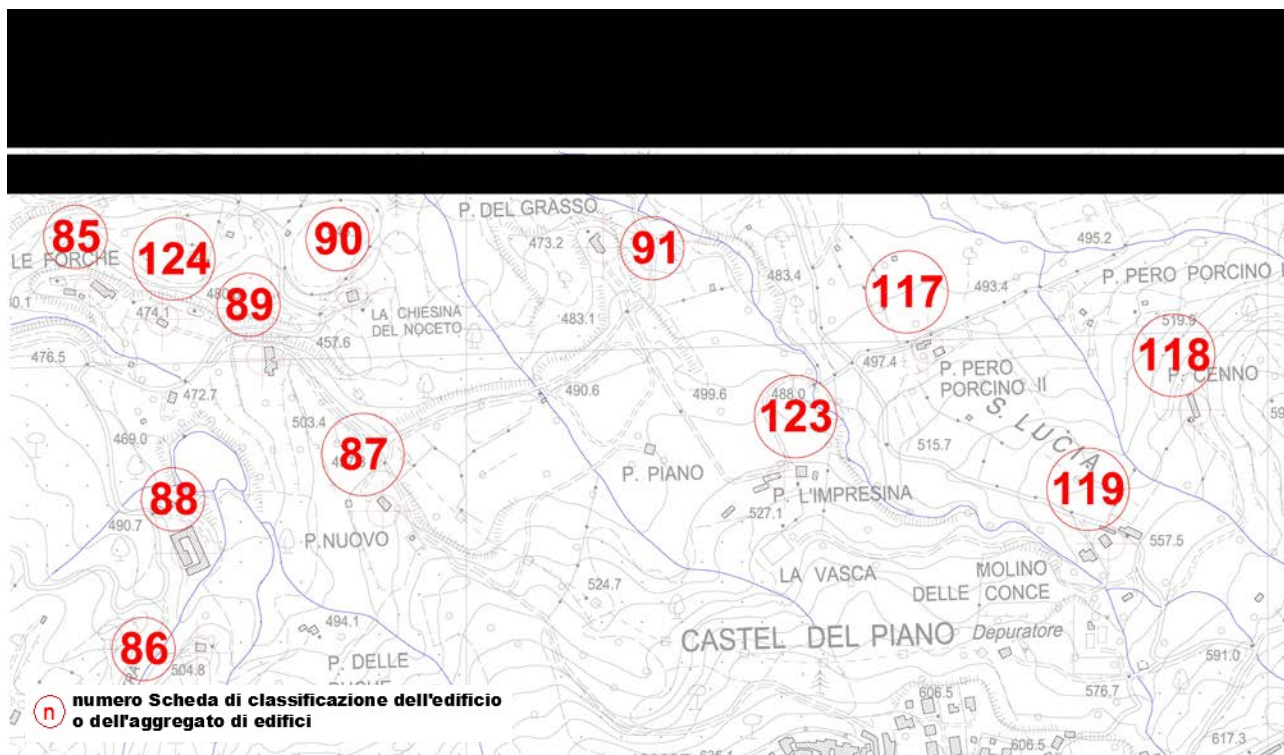
Le analisi di cui sopra, ovviamente, fotografano una situazione ben precisa, ma ferma ormai a quasi quindici anni fa. Per comprendere appieno le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente da gestire con il nuovo Piano Operativo, si dovranno integrare e aggiornare i dati già a disposizione tenendo conto delle risorse economiche necessarie e disponibili per questi approfondimenti e le banche dati a disposizione.

Il R.U. suddivide il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale in cinque classi⁴²:

- 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.
- 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

⁴² RU, NTA art.28 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- 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.



Regolamento Urbanistico - Tav. 02 Classificazione del patrimonio edilizio esistente (estratto)

D) STRUTTURA AGROFORESTALE

Boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, manufatti dell'edilizia rurale

"Il Comune di Castel del Piano ha una superficie territoriale di circa 67,79 Km², che si estende dalla vetta del Monte Amiata allungandosi verso la parte collinare di Montegiovì e Montenero, fino a confinare con il fiume Orcia e quindi con la Provincia di Siena, con una quota che va dai 1.738 metri della vetta Amiata ai 93 metri della valle dell'Orcia.

Già da queste pochi notizie si evidenzia un territorio con caratteristiche alquanto variabili, facilmente suddivisibile e classificabile sia come clima che vegetazione, che hanno conseguentemente condizionato anche gli insediamenti antropici e le relative influenze di questi sul territorio. [...] Appare più giusto da un punto di vista geomorfologico, oltre che vegetazionale, ma anche dal lato agricolo, contraddistinguere la parte della vetta e delle sue pendici dalle colline di Montenero e Montegiovì e di tutta la valle dell'Orcia⁴³".

⁴³ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione

In corrispondenza delle vulcaniti sulla vetta del Monte Amiata predomina una copertura forestale costituita soprattutto da castagneti (*Castanea sativa*) tra i 700 e 1.100 metri s.l.m. e da faggi (*Fagetum*) tra i 1.100 e i 1.700 metri s.l.m. con presenza di conifere impiantate artificialmente tra le due serie. Questo assetto è strettamente connesso alle caratteristiche del clima, alla presenza di terreni molto acidi e dall'assenza di acque superficiali che impediscono la pratica delle colture ortive o la riduzione dei boschi presenti in favore del pascolo o dei seminativi.

A quote più basse delle precedenti e in corrispondenza di terreni di natura arenacea, argillitica o calcarea, si trovano boschi misti di cerro (*Quercus cerris*) e rovere (*Quercus petraea*), coltivi, seminativi, prati e pascoli.

“La sistematica integrazione tra risorsa bosco (faggio/castagno e/o cerro) e suoli agricoli genera non solo un insediamento accentrato, ma evidenzia diversi assetti agrari a seconda delle combinazioni tra le diverse componenti naturali (geologiche, altimetriche, ecc.)⁴⁴”.

Tra Seggiano, Castel del Pano, Montelaterone (Comune di Arcidosso), Monticello Amiata (Comune di Cinigiano) e Montegiovi predominano mosaici agricoli complessi, anche su ciglioni o terrazzamenti, caratterizzati dalla coltura promiscua di vite e olivo e da aree a seminativo e/o o prati e pascoli organizzate in campi chiusi.

“[Gli] Annessi rurali (seccatoi e casotti) o unità poderali, che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiorenti locali, [sono] dislocati direttamente lungo la viabilità principale o su piccole diramazioni necessarie alla raggiungibilità dei fondi⁴⁵”.

I rilievi compresi, invece, tra Monticello Amiata, Montegiovi, Arcidosso e Monte Labbro (Comune di Roccalbegna) sono caratterizzati dalla presenza di prati e pascoli, alberi isolati oppure a gruppi, seminativi e vegetazione rada di tipo arbustivo, estesi boschi di castagni, querce e faggi e parti di seminativo sulle arenarie.

In corrispondenza dei centri abitati di Montegiovi e Tepolini o nelle loro immediate vicinanze permangono colture ortive, vigneti di piccole dimensioni e oliveti talvolta ciglionati o terrazzati con muri a secco.

Nell'area compresa tra Seggiano, Castel del Piano e Montegiovi, sono in aumento le superfici occupate da colture specializzate di vite e olivo. Il patrimonio edilizio esistente è sempre più soggetto a interventi di deruralizzazione connessi allo sviluppo del turismo rurale e dell'agriturismo.

Il patrimonio boschivo del Monte Amiata è gestito dal Consorzio Forestale del Monte Amiata nato nel 1958 per volontà dei Comuni dell'Amiata Grossetano con il compito di gestire il patrimonio boschivo di proprietà comunale. Ai fondatori, ovvero al Comune di Arcidosso, Seggiano, Santa Fiora, Castell'Azzara e Castel del Piano, si è aggiunta nel 2000 la Comunità Montana Amiata Grossetano divenuta Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, conferendo in gestione le proprie foreste, quelle del demanio della Regione Toscana e quelle private della Provincia Toscana San Francesco Stigmatizzato.

Anche se non apportano superfici forestali, ma partecipano comunque alle attività consortili, fanno parte del Consorzio l'Associazione della castagna del Monte Amiata I.G.P. e il Consorzio Olio extravergine oliva Seggiano D.O.P..

Il Consorzio forestale dell'Amiata è stato uno dei primi Enti a redigere ed applicare piani di gestione forestale (i primi risalgono al 1968).

Le proprietà attualmente in gestione coprono una superficie di circa 3.200 ettari di boschi tutti certificati PEFC (certificazione del 100% della superficie) che svolgono egregiamente il compito di protezione, produzione e quello turistico-ricreativo. Tra le foreste in gestione si inseriscono anche quelle delle Riserve Naturali Provinciali del Monte Penna, del Monte labbro e del Bosco della Santissima Trinità, i Biotopi censiti dalla Società Botanica Italiana e di

⁴⁴ Provincia di Grosseto, PTC 2010, Schede, p.172

⁴⁵ Ibidem

Acero sp., presso il Bosco della Fonte nel Complesso demaniale del Monte Penna, ed infine il Parco Faunistico del Monte Amiata⁴⁶.

La vetta, praticamente in tutta la sua area boscata è inoltre classificata dal PTC vigente come Ambito a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) e Area a Tutela Specifica (A.T.S.) in quanto Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C. - L.R. 56/00), Sito Bioitaly – Natura 2000.

La parte centrale del territorio di Castel del Piano è da sempre l'area agricola dei vigneti e oliveti a servizio degli insediamenti posti ad un quota più elevata: Castel del Piano, Collevergari, Pian del Ballo e Montegiovi.

“Rappresenta la fascia di passaggio dal castagneto e bosco ceduo misto o di castagno all'oliveto ed ai seminativi per lo più caratterizzati da pascoli. Viste le quote ancora elevate gli oliveti presenti sono tutti caratterizzati dalla presenza della sola cultivar di olivastra seggianese, l'unica che riesce a resistere alle temperature rigide invernali. La proprietà agraria è caratterizzata da una grande frammentazione fondiaria, subito visibile dai piccoli appezzamenti coltivati, con colture che variano continuamente e che caratterizzano il paesaggio agrario dei Tepolini, Pian del Ballo e Montegiovi”⁴⁷

La parte settentrionale del territorio di Castel del Piano è invece caratterizzata dalla presenza di boschi di roverella o leccio e aree agricole o destinate al pascolo. I suoli di natura più argillitica presenti in questa parte di territorio sono per lo più poveri di coltivazioni arboree e di aree boscate: qui si alternano, infatti, basse colline e valleciole.

I mosaici agricoli complessi di oliveti e vigneti sulla sommità delle colline o sui crinali si alternano ad aree a seminativo o a pascolo, secondo una maglia a “campi chiusi” o a “prati pascoli”, alberi isolati o macchie boscate in corrispondenza del piede delle colline o nei fondovalle.

“L'assetto agrario [è] contrassegnato da alberi isolati e dal disegno strutturante delle folte siepi alberate coincidente con gli impluvi delimitanti gli appezzamenti a prato-pascolo e/o seminativo”⁴⁸.

Gli insediamenti presenti sono sparsi, in stretto rapporto funzionale e visivo con il centro di Montenero e dislocati sulla viabilità secondaria legata alla fruizione dei fondi coltivati. Si rileva qui la presenza di annessi rurali o edifici, anche di origine non rurale, ma le cui origini sono comunque collegate all'assetto proprietario di epoca medievale.

Montenero si configura quale insediamento dall'impianto urbano accentrato collocato su un affioramento di rocce arenacee (macigno) sovrastante le colline di argille plioceniche della bassa Val d'Orcia. Un sistema di olivi terrazzati fa da corona al paese alla base della collina e aree a seminativo e/o a prato pascolo contraddistinguono l'assetto dei suoli pliocenici dei fondovalle.

“[Le] rade unità poderali [sono] poste sulla sommità dei colli, [e] facevano capo all'immenso latifondo dei Belanti Piccolomini. Le poche case dell'aggregato di castello [di Montenero] funzionavano da residenza per i salariati della fattoria. La strutturazione urbana di Montenero avviene solo nel XX secolo conseguentemente ai nuovi assetti proprietari e sociali determinatisi contestualmente alla Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma”⁴⁹.

La Fattoria di Montenero ha avuto un ruolo strutturante nella definizione dell'assetto dell'appoderamento delle colline argillose tra l'800 e il '900. Le colline presenti, infatti, sono caratterizzate dalla “presenza di seminativi alternati a prati-pascoli con scansione fondiaria generalmente organizzata nella maglia dei “campi chiusi” o dei “prati pascoli” con alberi isolati e a gruppi. La vasta dimensione dei campi a seminativo e a pascolo genera un

⁴⁶ Fonte: www.consorzioforestaleamiata.it

⁴⁷ Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo, Relazione

⁴⁸ Provincia di Grosseto, PTC 2010, Schede, p.134

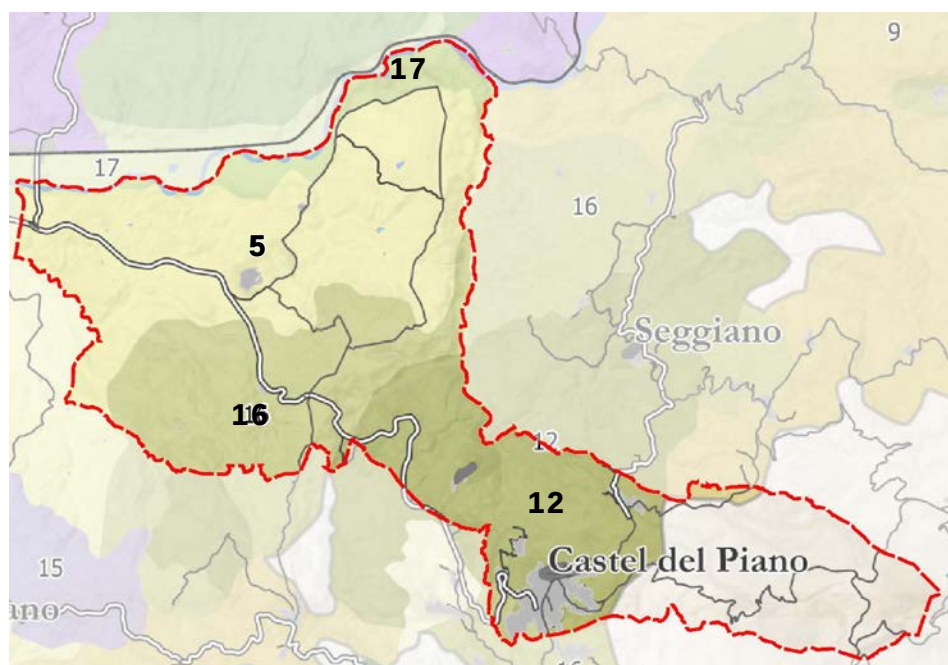
⁴⁹ Ibidem

insediamento sparso debole e diradato situato sulla sommità dei colli, dove il rischio di frane e smottamenti è ridotto al minimo, mentre la viabilità segue le linee di crinale⁵⁰.

Punti fondamentali per il settore agricolo sono i riconoscimenti di qualificazione dei prodotti agricoli, quali la DOC Montecucco, la Castagna del Monte Amiata IGP e la DOP Olivastra Seggianese.

La DOC di Montecucco comprende le zone vocate dei comuni di Cinigiano, Civitella Paganico, Campagnatico Castel del Piano, Roccalbegna, Arcidosso e Seggiano. Il suo territorio, quindi, si estende ai piedi dell'Amiata in quella fascia di terra compresa tra il fiume Orcia a Nord, che la divide dal territorio di Montalcino, e il territorio del Morellino di Scansano a sud. Il disciplinare della DOC Montecucco è stato approvato con D.D. 30 luglio 1998 ed è in vigore dalla vendemmia del 1998.

La zona di produzione della castagna del Monte Amiata, invece, comprende l'intera circoscrizione comunale dei comuni di Arcidosso, Castel del Piano, Santa Fiora e Seggiano in provincia di Grosseto e parte del territorio dei comuni di Cinigiano e Roccalbegna in provincia di Grosseto e dei comuni di Castiglione d'Orcia, Abbadia S. Salvatore e Piancastagnaio in provincia di Siena. Le varietà utilizzate per la produzione della castagna dell'Amiata IGP sono: marrone, bastarda rossa e cecio; per l'immissione al consumo, però, i frutti devono appartenere ad una sola delle tre varietà con divieto assoluto di mescolare fra loro le partite di varietà diverse⁵¹.



Morfotipi rurali

- 5. Seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- 12. Olivicoltura
- 16. Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17. Seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari

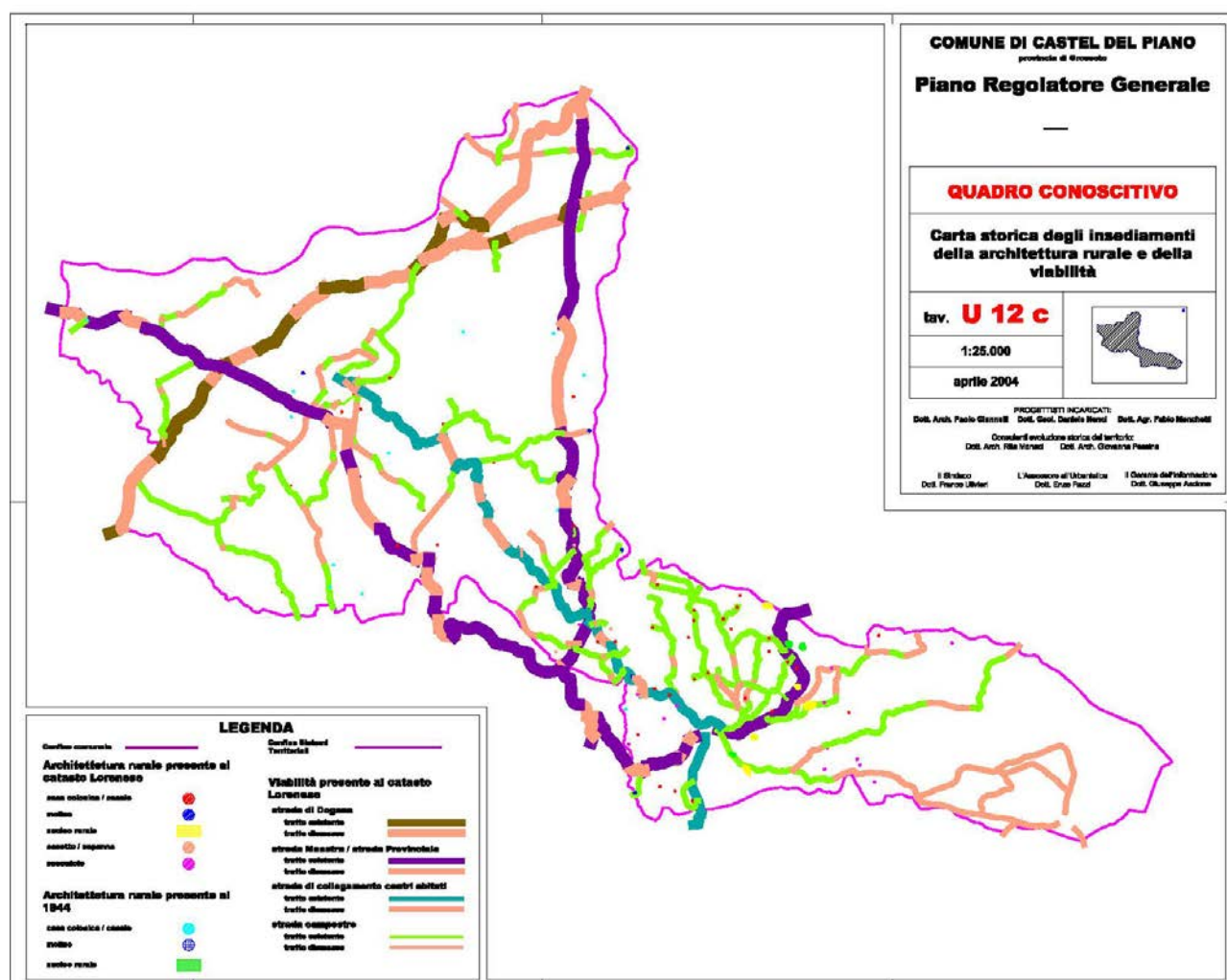
PIT/PPR - Carta dei Morfotipi rurali (estratto)

⁵⁰ Provincia di Grosseto, PTC 2010, Schede, p.134

⁵¹ <http://www.regione.toscana.it/-/castagna-del-monte-amiata-igp>

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, riporta nella Tav. U12 *Carta storica degli insediamenti, dell'architettura rurale e della viabilità*, la distribuzione territoriale dei manufatti di origine rurale presenti nel Catasto Lorenese (e viabilità relativa) e quelli presenti al 1944. In particolare, la legenda della tavola riporta la localizzazione di:

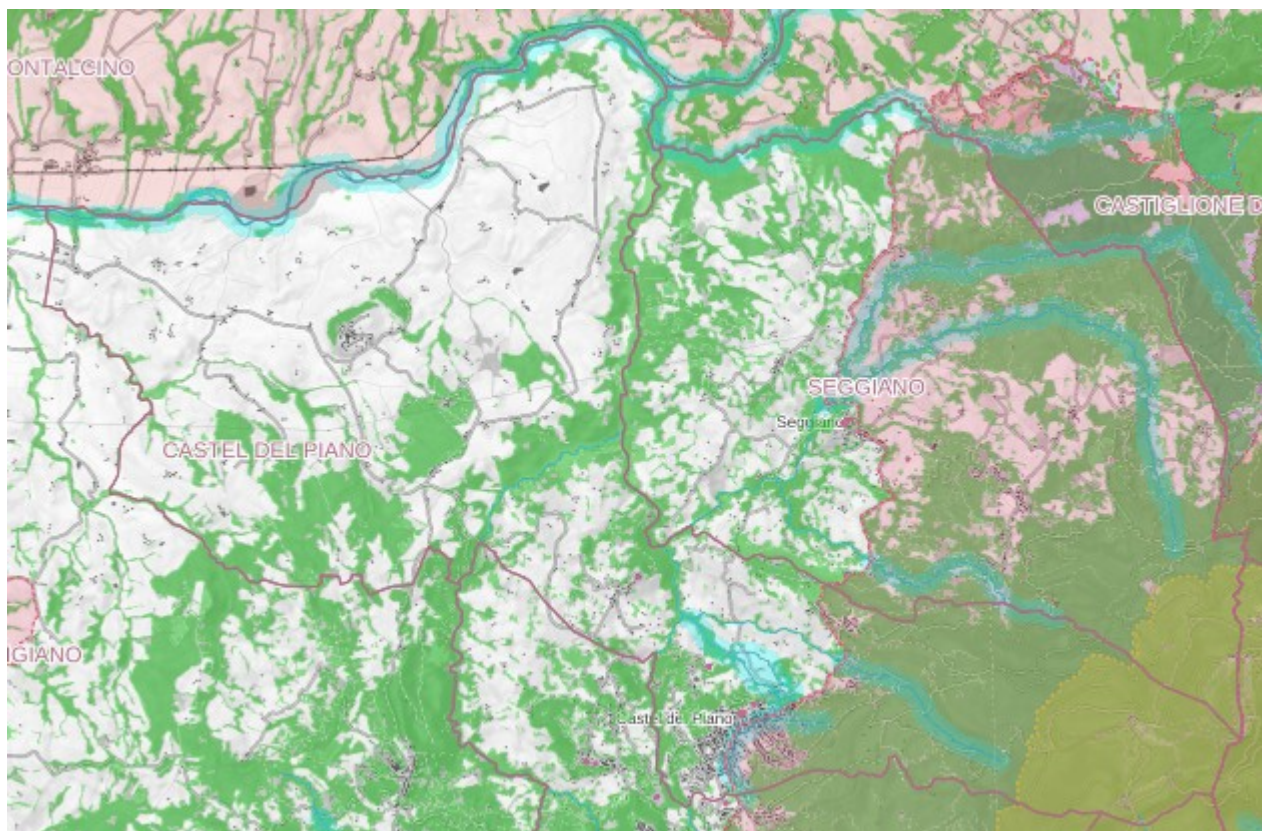
- L'architettura rurale presente al Catasto Lorenese:
 - Casa colonica/casale
 - Molino
 - Nucleo rurale
 - Casotto/capanna
 - Seccatoio
- Architettura rurale presente al 1944
 - Casa colonica/casale
 - Molino
 - Nucleo rurale



Piano Strutturale - Quadro Conoscitivo, Tav. U 12 Carta storica degli insediamenti, dell'architettura rurale e della viabilità

E) PATRIMONIO CULTURALE

Beni culturali e paesaggistici



PIT/PPR - Beni paesaggistici, <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>, (estratto)

Il PIT/PPR individua per Castel del Piano le seguenti tipologie di beni e vincoli:

▪ **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – D.Lgs. 42/2004, art. 136**



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

La porzione di territorio comunale compresa tra il centro abitato di Castel del Piano e la vetta del Monte Amiata è un'area assoggettata a vincolo paesaggistico (ex L.1497/39), in quanto area di notevole interesse pubblico: **Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Seggiano, Castel del Piano, Arcidosso e Santa Fiora** – codice identificativo 129-1959: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con il suo fitto manto boschivo costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama fino al mare e all'arcipelago Toscano⁵²”.

⁵² PIT/PPR, scheda analitico - descrittiva beni paesaggistici, Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei comuni di Seggiano, Castel del Piano, Arcidosso e Santa Fiora – codice identificativo 129-1959

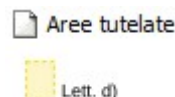
▪ **Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142**

Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua



Rientrano in questa classificazione il Fiume Orcia, il Torrente Zanca, il Fiume Ente, il Fosso Ella, il Fosso dei Cani, il Fosso Quattro Cerri e Sorgente Monistaldo.

Lett. d) – Le montagne per la parte eccedente 1.200 m slm



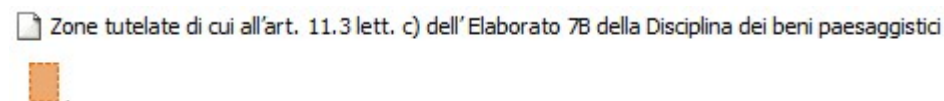
Lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi



Lett. h) – Le zone gravate da usi civici

Il Comune di Castel del Piano è classificato come un “Comune con presenza accertata di usi civici”.

Lett. m) – Zone di Interesse archeologico



Beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della parte seconda del codice che presentano valenza paesaggistica e come tale sono individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice (Allegato I).

A Castel del Piano, in località Noceto è individuata un'area archeologica con resti di strutture romane e di un luogo di culto medievale – codice del bene: ARCHEO340, identificativo del bene: 90530040362.

▪ **Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004**



Per Castel del Piano sono individuati i seguenti beni culturali immobili:

- AVANZI DELL'ANTICO CASSERO IN VIA DEL CASSERO 19 (Castel del Piano)
- TARGA, NICCHIA E ARCHITRAVE IN VIA NERUCCI N 3 (Castel del Piano)
- CONVENTO DI SANTA CROCE (porzione del Palazzo Nerucci a Castel del Piano)
- PORTALE DEL SEC. XVI (in Piazza Colonna n.4, Castel del Piano)
- PALAZZO CERBONI POI MONACI (Castel del Piano)
- CHIESA DI SANTA FIORA A NOCETO (lungo la Strada Comunale di Montegiovi)
- CASA CANONICA ANNESSA ALLA CHIESA DI SAN MARTINO A MONTEGIOV (Piazza San Martino – Viale della Rimembranza)

F) PAESAGGIO

Le analisi di supporto alla definizione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale sono dense di informazioni su molti aspetti specifici del territorio di Castel del Piano. Ogni aspetto approfondito, consente, se messo a sistema con gli altri, di ricostruire o quanto meno di “intuire” un’immagine rappresentativa del paesaggio di Castel del Piano. Il PS, in particolare ha indagato da un punto di vista qualitativo e quantitativo il sistema delle risorse naturali presenti (acqua, aria, caratteri morfologico-funzionali del suolo, flora e fauna), i caratteri agro-forestali del territorio (individuando le caratteristiche dei terreni agricoli e della vegetazione boschiva), la frammentazione fondiaria del territorio rurale, il sistema degli insediamenti (evoluzione storica, principi e modelli insediativi, percezione del rapporto con il paesaggio circostante) e delle infrastrutture, i caratteri del patrimonio edilizio esistente, i beni storico-culturali e paesaggistici presenti, le attività produttive principali.

Sulla base di queste indagini il Piano Strutturale ha individuato tre Sistemi Territoriali: il **Sistema Paesaggistico**, i **Borghi Rurali** e le **U.T.O.E.** Il Sistema Paesaggistico, come si è già avuto modo di indicare, comprende sei Sottosistemi Paesaggistici che coincidono con l’articolazione delle **Unità di Paesaggio del P.T.C. 1999**.

Il territorio comunale, quindi, è classificato sulla base di considerazioni di ordine paesaggistico e ambientale nel modo seguente:

Sistema Paesaggistico

- Sottosistema Paesaggistico “La vetta”
 - Ambito della Faggeta
 - Ambito del Castagneto
- Sottosistema Paesaggistico “Il Cono dell’Amiata”
- Sottosistema Paesaggistico “Le Pendici dell’Amiata”
- Sottosistema Paesaggistico “Monte Aquilaia”
- Sottosistema Paesaggistico “I Poggi di Montenero”
- Sottosistema Paesaggistico “Le Valli di Paganico”

I Borghi Rurali

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

Le U.T.O.E.

- Castel del Piano
- Montegiovi
- Montenero

Per ogni Sistema Territoriale e relative articolazione il PS indica, oltre a una descrizione (geologica, urbanistica, agronomico-vegetazionale), i caratteri identitari (di carattere paesaggistico, antropico), la vocazione strategica, le invarianti fisiche, gli obiettivi locali, le azioni di tutela e i criteri di trasformazione e infine il dimensionamento.

Quanto riconosciuto dal PS, rappresenta senza dubbio, un orientamento importante per la definizione dei caratteri del paesaggio di Castel del Piano, ma le analisi, per quanto utili a tal fine, se confrontate con gli approfondimenti

del PIT/PPR sembrano oggi poco “mature” e non approdano alla restituzione di una “immagine” complessa e unitaria di paesaggio.

Il PTC 2010 della Provincia di Grosseto, anche se elaborato dopo l’approvazione del PS e con una scala di approfondimento diversa, contribuisce ad integrare la conoscenza degli aspetti paesaggistici del territorio, pur non avendo predisposto degli elaborati specifici in tal senso.

Il PTC, infatti, suddivide il territorio provinciale in **Unità Morfologiche Territoriali** (U.M.T.): aree articolate per morfologia ed uso del suolo, caratterizzate da specifiche problematiche in ordine alla gestione ed alla riproducibilità delle risorse naturali ed antropiche in essi presenti, nonché ai temi inerenti l’organizzazione del sistema insediativo.

Come si è già avuto modo di precisare, 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”**.

Per ciascuna U.M.T. il PTCP indica un inquadramento territoriale, i settori morfologici presenti (assetti del soprassuolo e categorie geomorfologiche), le dinamiche in atto, indirizzi operativi, identità da rafforzare e le vocazioni da sviluppare.

Appare quindi evidente che, al fine della ricognizione del patrimonio territoriale per gli aspetti del paesaggio, oltre alla ricognizione dei quadri conoscitivi degli strumenti sovraordinati, un importante contributo viene soprattutto dal PIT/PPR e, in particolare, da quanto espressamente contenuto nella **Scheda d’Ambito n.19 “Amiata”**, già indicato al capitolo 1 della presente relazione, dai materiali consultabili e scaricabili su GEOscopio (<http://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>).



PIT/PPR - Patrimonio territoriale e paesaggistico (estratto Scheda d’Ambito n.19 Amiata)


Strutture ed elementi di contesto

- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale


Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Diretrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Diretrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi
- Aree carsiche

- Praterie e pascoli di media montagna
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi di Castagno
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

3.8. IL PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

La LR 65/2014 al Titolo II, Capo V disciplina gli **Istituti della partecipazione** all'interno del procedimento 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 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.

Fino all'entrata in vigore del Regolamento di cui all'art. 36 comma 4 della LR 65/2014, resta in vigore il **DPGR 39/R /2006** - Regolamento di attuazione degli articoli 19 e 20, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio". Istituzione del garante della comunicazione e disciplina delle funzioni.

3.8.2 Programma delle attività di informazione e di partecipazione

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

Le attività saranno 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.

Saranno quindi 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 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, assuma 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 che sopraggiungeranno in seguito, saranno oggetto di verifiche e valutazioni rispetto agli obiettivi programmatici del nuovo Piano Operativo. Le istanze riguardano 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
- Modifiche puntuali o integrazioni alle NTA, in particolare per il territorio aperto

3.8.4 Attività di partecipazione ai sensi della LR 10/2010

Il Piano Operativo di Castel del Piano è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per cui le attività di informazione e partecipazione dovranno essere coordinate con quelle previste alla LR 10/2010, con il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del pubblico, nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art.36 comma 6 della LR 65/2014.

In particolare, il Documento di Avvio ed il Documento Preliminare di VAS, come già precisato, saranno inviati contemporaneamente ai soggetti interessati, sarà data contestuale pubblicità dei contenuti del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale e saranno coordinate le modalità di “osservazione”, “controdeduzione” e “approvazione” del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale. Le attività di informazione e partecipazione programmate come già specificato avranno per oggetto tanto i contenuti del Piano Operativo che quelli della VAS.

3.9. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Unione Comuni Amiata-Grossetano
- Uffici comunali
- ASL n.9
- ARPAT – Dipartimento provinciale
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Genio Civile di Grosseto
- Comuni limitrofi
- ATO Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque)
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia

3.10. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del POC, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- ASL n.9
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana

- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Genio Civile di Grosseto

3.11. TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo per la redazione del nuovo Piano Operativo è stabilito in **45 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Gli atti di assenso comunque denominati dovranno pervenire entro **60 giorni** dal deposito della documentazione completa all'ente o organismo pubblico interessato.