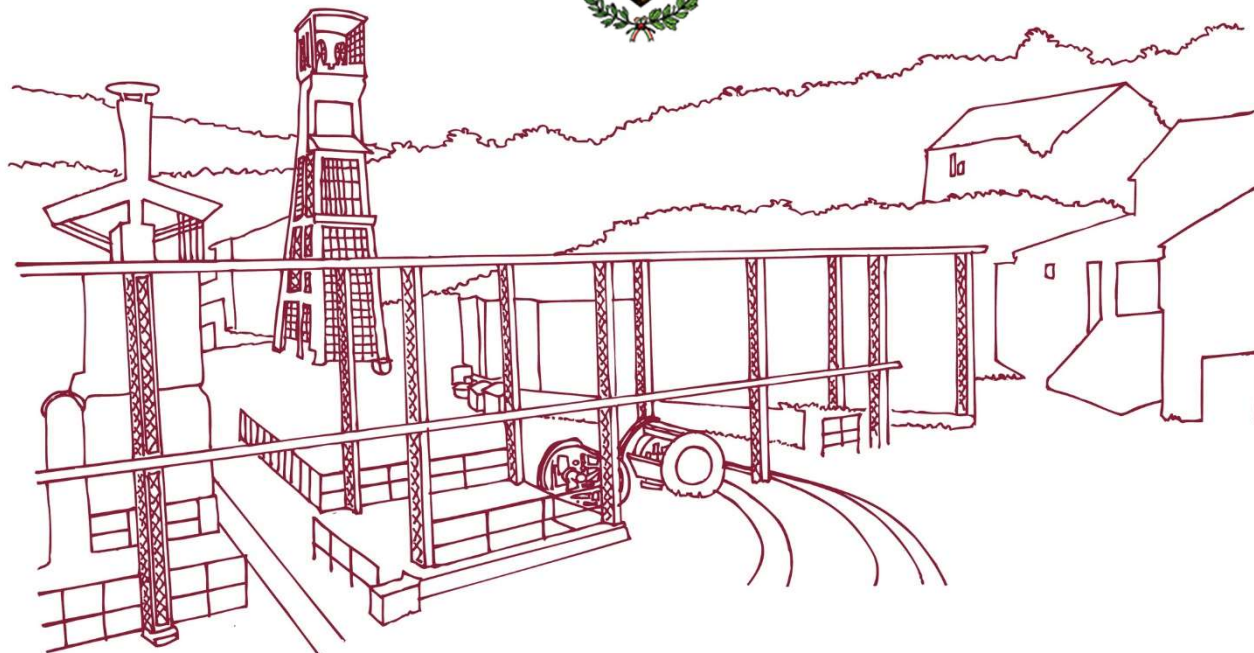


Comune di Abbadia San Salvatore

Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DICEMBRE 2024

PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sindaco

Niccolò Volpini

Ufficio di Piano

Antonio Petrucci - *Responsabile del Servizio edilizia e urbanistica*

Andrea Sabatini - *Responsabile del procedimento*

Sabrina Paradisi - *Garante dell'informazione e della partecipazione*

Progetto e

Procedura di VAS

Fabrizio Milesi

Aspetti del territorio fisico

Geoeco studio associato:

Roberto Neroni

Enrico Neroni



Studi idraulici

Andrea Sorbi

Niccolò Neroni

Aspetti archeologici

Archeòtipo Srl

Federico Salzotti

Stefano Bertoldi

Indice

1. INQUADRAMENTO GENERALE	4
2. IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	5
2.1 Avvio del procedimento	5
2.2 Conferenza di copianificazione.....	6
2.3 Conformazione al PIT/PPR.....	7
2.3 Attività di informazione e partecipazione	8
3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO	10
3.1 Disposizioni generali.....	11
3.2 Disciplina e interventi previsti nel Territorio rurale	13
3.3 Disciplina e interventi previsti nel Territorio urbanizzato.....	25
4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	32
5. STANDARD URBANISTICI	35

1. INQUADRAMENTO GENERALE

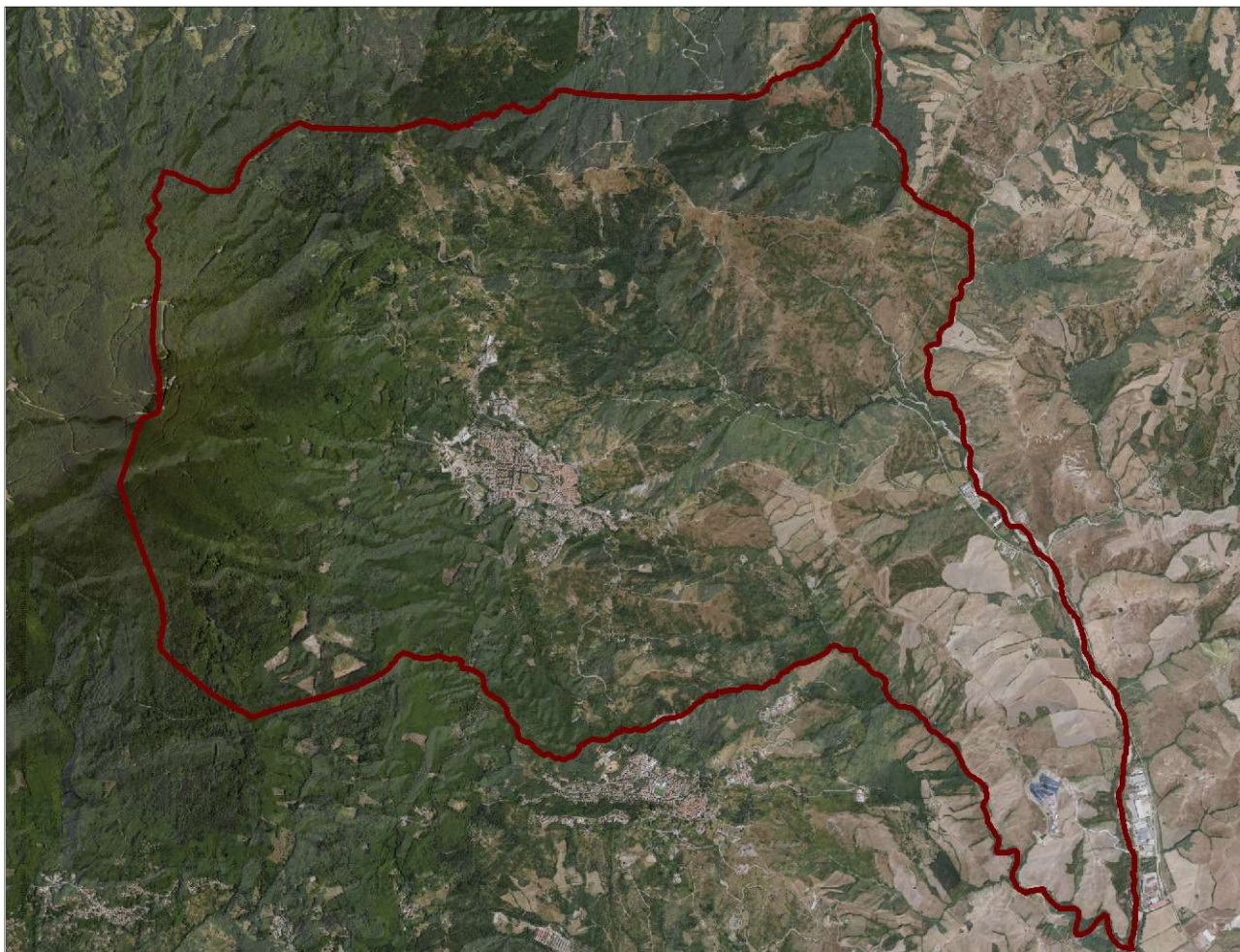
Il presente documento riporta una descrizione di sintesi dei contenuti del nuovo Piano Operativo (PO) del Comune di Abbadia San Salvatore, redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e avviato con Del. C.C. n. 53 del 29/08/2023.

Con l'adozione del nuovo PO l'Amministrazione comunale si dispone a completare il percorso di adeguamento dei propri strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale, intrapreso alla fine del 2020 con l'avvio del procedimento, con Del. C.C. n. 65 del 29/12/2020, del Piano Strutturale (PS), ai sensi delle sopravvenute *Norme per il governo del territorio* disposte dalla Regione Toscana.

Con Del. C.C. n. 16 del 31/01/2023 l'Amministrazione comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e, successivamente, la documentazione costituente il PS così controdedotto è stata trasmessa alla Conferenza paesaggistica, al fine della verifica della conformazione dei suoi contenuti alle disposizioni del Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014. La Conferenza, convocata in data 27/04/2023, si è svolta in quattro sedute delle quali l'ultima nel 14/07/2023. Il PS, con le modifiche e integrazioni richieste dalla Conferenza, è stato definitivamente approvato con Del. C.C. n. 52 del 29/08/2023. La Conferenza, nella seduta finale del 7/11/2023, si è espressa positivamente sulla conformazione del PS al PIT/PPR. Tale decisione è stata formalizzata con Decr. Dirig. del 21/11/2023.

Il PO costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica di livello comunale e sostituisce integralmente il Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Del. C.C. n. 9 del 13/03/2015.

Il PO è sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR).



Territorio del Comune di Abbadia San Salvatore. Elaborazione su ortofoto RT volo 2023.

2. IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo si configura, per definizione, quale atto di governo finalizzato a disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale e si compone di due parti: la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni definito dal PS.

Il processo di formazione del PO costituisce la 'naturale' prosecuzione del percorso di adeguamento degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale alle vigenti disposizioni in materia di governo del territorio, prefigurando la costituzione di uno strumento conforme al nuovo quadro normativo definito dalla L.R. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione e dal PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR).

2.1 Avvio del procedimento

Con l'avvio del procedimento del PO, formalizzato con Del. C.C. n. 53 del 29/08/2023, l'Amm. comunale ha individuato:

- gli obiettivi di piano e le azioni conseguenti, le ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi;
- il quadro conoscitivo di riferimento per la formazione del nuovo PO, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni, comprensivo della ricognizione dello stato di attuazione della pianificazione;
- gli enti e gli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico;
- gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il garante dell'informazione e della partecipazione e il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

In questa fase di avvio il PO ha definito gli obiettivi di indirizzo e le azioni da intraprendere nel quinquennio della sua attuazione; in linea generale, quindi, la definizione dei contenuti del nuovo PO costituisce una prima declinazione sul territorio del quadro definito dal nuovo PS conformato alla disciplina del PIT-PPR. In particolare, l'insieme delle previsioni di trasformazione definite in sede di stesura del nuovo PO si configura, attraverso la definizione dei singoli interventi e della relativa disciplina, quale prima attuazione riferita al prossimo quinquennio delle azioni strategiche individuate dal PS, in un quadro di sostenibilità e di coerenza con le disposizioni statutarie definite dallo stesso strumento comunale.

Questa attività di 'traduzione', d'altra parte, ha dovuto necessariamente confrontarsi con la situazione attuale e con gli scenari ipotizzabili per il breve periodo, attraverso il proseguimento dell'attività di analisi delle dinamiche territoriali avviata con la stesura del PS, al fine di valutarne potenzialità e criticità.

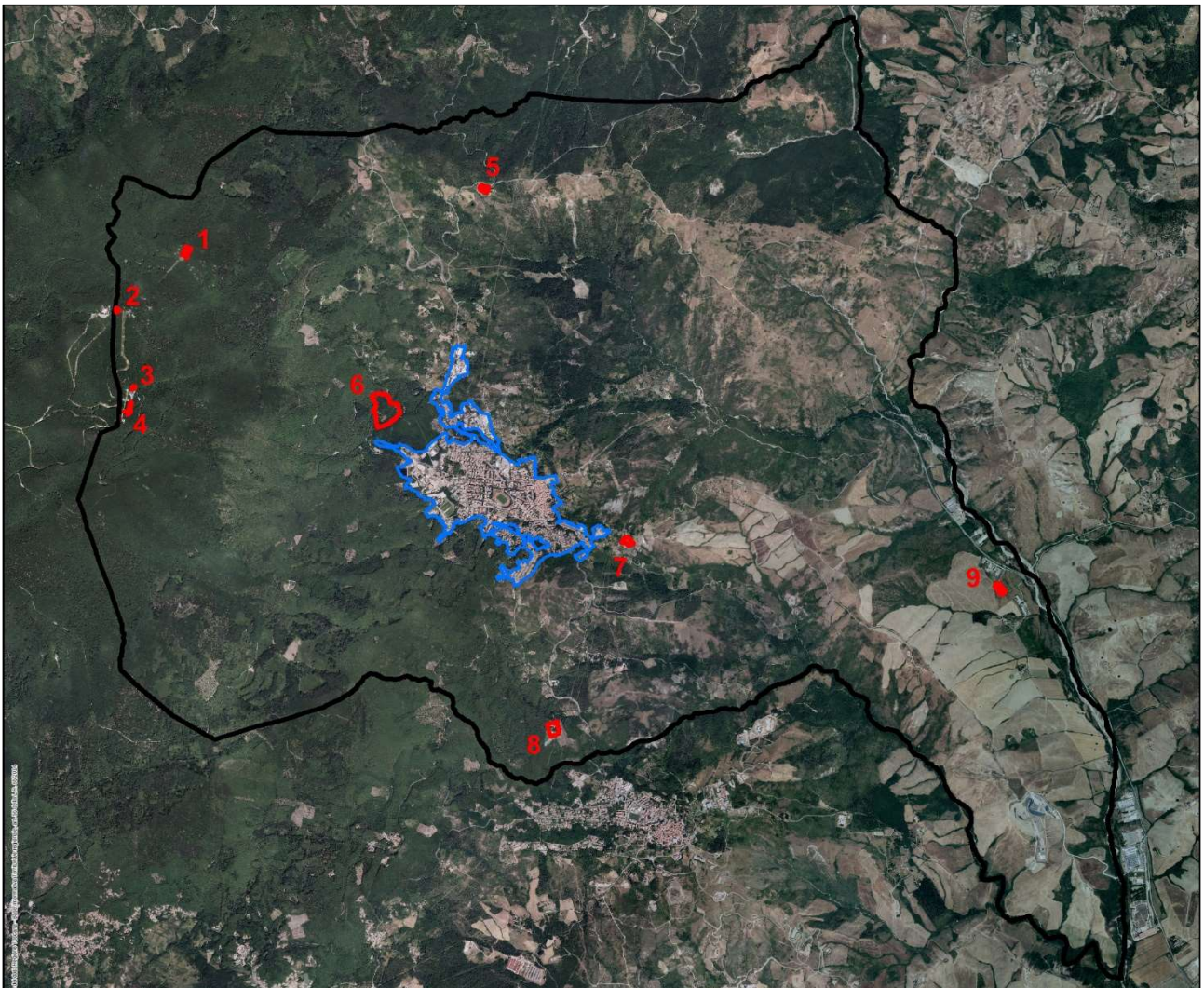
Inoltre, l'attività di formazione è stata necessariamente basata sull'analisi dei contenuti del RU previgente, sia a fronte del nuovo quadro normativo definito dalle sopravvenute *Norme per il governo del territorio* disposte dalla Regione Toscana, sia in relazione alla verifica della valenza di tali contenuti a fronte del mutato quadro di riferimento rispetto alle citate dinamiche territoriali. In particolare, occorre evidenziare che la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, disposta dalle nuove norme regionali, ha determinato, necessariamente, lo stralcio di tutte le previsioni a destinazione residenziale localizzate all'esterno di tale perimetro, in quanto non più compatibili con le vigenti disposizioni.

2.2 Conferenza di copianificazione

Contestualmente all'avvio del procedimento, sono stati individuati gli interventi suscettibili di determinare nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, subordinati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione:

1. Riqualficazione e potenziamento Primo Rifugio;
2. Nuovo esercizio commerciale Rifugio Gen. Cantore;
3. Attrezzature di servizio Rifugio Pianello;
4. Ampliamento parcheggio e adeguamento viabilità di servizio Rifugio Pianello;
5. Ampliamento struttura residenziale psichiatrica "I Prati";
6. Recupero dell'area 'Le Lame';
7. Ampliamento attività turistica presso P. Castagnatucci;
8. Ampliamento attività turistica presso P. San Lorenzo;
9. Nuova edificazione artigianale Val di Paglia.

La Conferenza, riunitasi in data 06/05/2024, ha ritenuto tali previsioni coerenti con la Disciplina del PIT/PPR, evidenziando le direttive e prescrizioni riferibili alle aree interessate in relazione ai beni paesaggistici potenzialmente coinvolti e definendo specifiche condizioni in relazione a ciascuno degli interventi esaminati, così come riportato nel relativo Verbale.



Localizzazione delle previsioni oggetto di copianificazione nel territorio comunale, con indicazione (in azzurro) del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Ha costituito un'eccezione il parere espresso in relazione all'intervento n. 9, relativo al recupero dell'area 'Le Lame': "[...] *La Conferenza evidenzia che la previsione, trovandosi ancora in una fase preliminare condizionata dalla definizione del progetto di bonifica del sito, non raggiunge un livello descrittivo degli interventi previsti compatibili con il dettaglio richiesto dalle valutazioni svolte alla scala del Piano Operativo. Di conseguenza si ritiene più opportuno non inserire nel PO la previsione e rimandare la definizione e gli approfondimenti di dettaglio in merito alla fattibilità dell'intervento ad un progetto di opera pubblica, che verrà introdotto in una fase successiva con una variante al PO. Si richiede pertanto di inserire nel PO soltanto l'individuazione dell'area attraverso una specifica destinazione d'uso e relativa disciplina d'intervento*".

Riguardo alle altre previsioni, queste trovano riscontro all'interno della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che costituisce il Titolo III delle NTA del PO, nel modo seguente:

- Le previsioni da 1 a 4, che riguardano interventi correlati alle strategie di riqualificazione ambientale e funzionale e di potenziamento degli insediamenti della Vetta dell'Amiata, definite dal PS per l'UTOE 1 – La Montagna, trovano corrispondenza con le seguenti *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle NTA del PO:
 - RQ1 Primo Rifugio;
 - TS1 Rifugio Cantore;
 - TS2 Rifugio Pianello;
 - TS3 Parcheggio Pianello.
- Le previsioni 5, 7 e 8, che riguardano interventi di iniziativa privata finalizzati al potenziamento di attività turistiche e socio-sanitarie già esistenti, trovano corrispondenza con le seguenti *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle NTA del PO:
 - TS4 I Prati;
 - TS6 Podere Castagnatucci;
 - TS7 Podere San Lorenzo.
- Le previsioni di cui al n. 9, che riguardano interventi di nuova edificazione a destinazione artigianale all'interno dell'insediamento della Val di Paglia, trovano corrispondenza con le seguenti *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle NTA del PO:
 - TA3 Val di Paglia;
 - TA4 Val di Paglia.

2.3 Conformazione al PIT/PPR

La procedura di conformazione del Piano Operativo alle disposizioni del PIT/PPR, prevista ai sensi dell'articolo 21 della disciplina dello stesso PIT/PPR e disciplinata *dall'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*, sottoscritto il 17 maggio 2018, si configura come prosecuzione della analoga procedura svolta contestualmente al procedimento di formazione del PS.

Tale procedura ha determinato, nel caso del PS, la definizione di un quadro generale di disposizioni statutarie e strategiche finalizzato ad assicurare la coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR in termini di perseguimento degli obiettivi, applicazione degli indirizzi per le politiche e le direttive, rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso, così come stabilito dall'art. 20, comma 1, della *Disciplina di Piano* del PIT-PPR, configurandosi, quindi, quale attività di 'declinazione' e approfondimento alla scala comunale dello strumento regionale.

A fronte dell'avvenuta conformazione del PS ai contenuti del PIT/PPR, le previste verifiche di coerenza delle disposizioni contenute nel PO sono state svolte in relazione al quadro statutario e strategico definito dallo strumento della pianificazione territoriale comunale.

Conseguentemente, la procedura di conformazione applicata al PO ha assunto sostanzialmente la forma di attività di controllo e verifica di coerenza delle previsioni di trasformazione definite dal PO, al fine di assicurarne la piena compatibilità con il quadro definito dal PS in termini di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale comunale, presupposto imprescindibile per l'attuazione di strategie sostenibili di sviluppo del territorio.

Le risultanze di tali verifiche sono riportate nel documento *Conformazione del PO alla disciplina del PIT/PPR*.

2.3 Attività di informazione e partecipazione

Il processo partecipativo costituisce il terreno di incontro tra amministrazione e collettività, chiamata a collaborare alla definizione dei contenuti dei piani.

La partecipazione rappresenta quindi uno strumento che incide nel processo decisionale di costruzione del piano, configurandosi quale fase procedimentale antecedente la sua adozione, per una migliore definizione dei suoi contenuti in fase della loro elaborazione.

D'altra parte, l'effettiva incidenza del processo di partecipazione sui contenuti del piano non può tradursi in un mero obbligo da parte del pianificatore di recepimento dei risultati di tale processo quanto, piuttosto, nell'attenta valutazione dei contributi pervenuti e nella motivazione delle scelte conseguentemente intraprese.

Nell'ambito del processo di adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale alle attuali disposizioni in materia di governo del territorio, l'Amministrazione ha intrapreso un percorso partecipativo finalizzato a stimolare una riflessione in merito alle questioni inerenti lo sviluppo del territorio a fronte degli scenari introdotti dall'approvazione del nuovo PS conformato alla disciplina del PIT-PPR.

Visti gli artt. 36 e 37 della L.R. 65/2014 e il Regolamento di attuazione emanato con D.P.G.R. 4/R del 14 Febbraio 2017 e le relative Linee guida sui livelli partecipativi disposte dalla Regione Toscana e approvate con D.G.R. n. 1112 del 16/10/2017, l'attività di informazione e partecipazione della cittadinanza si è svolta nel rispetto dei livelli prestazionali di cui all'art. 16, comma 2 del Regolamento 4/R citato:

- disponibilità ed accessibilità della documentazione del PO nelle sue fasi di formazione;
- attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati, in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici, ed anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio.

L'Amministrazione comunale ha attribuito grande importanza alle potenzialità insite nel processo di partecipazione della collettività alle scelte di governo del territorio, sia in termini di informazione e condivisione dell'articolato programma di iniziativa pubblica, sia in termini di indirizzo e stimolo dell'iniziativa privata alla definizione di proposte progettuali coerenti con il quadro strategico definito dal nuovo PS.

In particolare, la partecipazione è stata intesa nella sua accezione più ampia e caratterizzata dalla massima inclusività, ossia aperta all'intervento di chiunque avesse il mero interesse a partecipare, a prescindere dallo status formale di cittadino residente nel Comune e/o dall'esistenza di titolarità di specifiche posizioni soggettive direttamente coinvolte dalla pianificazione, come avviene invece con le osservazioni sul piano adottato.

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. 65/2014, il Comune ha provveduto all'organizzazione di incontri pubblici svolti in presenza e trasmessi in diretta streaming sul canale youtube del Comune, dove sono state rese disponibili le relative registrazioni.

Tutte le iniziative sono state rese note con varie modalità:

- canali web, quali il sito istituzionale del Comune di Abbadia San Salvatore e i social network, dove sono state messe a disposizione le informazioni relative alle varie fasi di formazione del PO e dove sono state condivise e pubblicizzate le varie iniziative;
- canali tradizionali, come la stampa e la diffusione di materiale informativo cartaceo.

E' stata attivata, inoltre, una casella di posta dedicata per permettere ai cittadini di rivolgersi direttamente al garante della comunicazione. Si è registrato uno scarso utilizzo di questa modalità di comunicazione, poiché i cittadini hanno dimostrato di privilegiare altri canali di contatto con l'amministrazione.

Il primo incontro di presentazione e illustrazione del processo di formazione del nuovo PO si è svolto in data 21 novembre 2023. Tale incontro è stato finalizzato a illustrare il programma predisposto dall'Amministrazione per la formazione del nuovo PO sulla base del quadro strategico definito dal Piano Strutturale recentemente approvato e a definire le modalità per la formulazione di contributi e proposte.

Questa fase, svolta nel periodo compreso fra dicembre 2023 e febbraio 2024, ha visto la trasmissione di 43 contributi contenenti oltre 60 proposte, che sono state esaminate e valutate in termini di coerenza con le strategie e con la disciplina del Piano Strutturale e che hanno in gran parte contribuito alla definizione dei contenuti del nuovo PO.

Contestualmente, l'Amministrazione ha individuato nella Commissione urbanistica comunale il luogo dedicato al confronto e alla discussione delle scelte intraprese riguardo ai contenuti del nuovo PO nelle varie fasi della sua formazione.

In data 30 ottobre 2024 si è tenuto un nuovo incontro pubblico dove sono stati illustrati i contenuti del PO, ormai sostanzialmente completo nei suoi contenuti progettuali, e si è aperta una nuova fase di recepimento di contributi, chiusa in data 16 novembre 2024, che ha visto l'invio di 14 ulteriori proposte.

Contestualmente, si sono svolti i seguenti incontri:

- 7 Novembre 2024, incontro con i professionisti, tramite il contatto con i relativi ordini professionali (geometri, architetti, ingegneri);
- 14 Novembre 2024, incontro con operatori turistici;
- 21 Novembre 2024 incontro aperto alla cittadinanza.

Il PO, definitivamente completato ai fini della sua formale adozione, è stato presentato in un incontro pubblico svolto in data 19 Dicembre 2024.

Le funzioni di Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art. 37 della L.R. 65/2014 sono state svolte dall'Istruttore amministrativo Sabrina Paradisi, nominata con Del. di Giunta n. 180 del 22/12/2020.

3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, strumento della pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014, si configura, per definizione, quale atto di governo finalizzato a disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale.

Tale disciplina si compone di tre parti:

- Disposizioni generali (Titolo I);
- Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato (Titolo II);
- Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale (Titolo III).

Il Piano Operativo definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Il Piano Operativo è assoggettato a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010. I contenuti del relativo Rapporto ambientale costituiscono elemento costruttivo, valutativo, gestionale e di monitoraggio dei contenuti del Piano Operativo.

Il Piano Operativo è supportato da specifiche indagini specialistiche relative agli aspetti geologici, idraulici e sismici, svolte in conformità ai criteri stabiliti dal DPGR 5R/2020. Sulla base di tali indagini il PO definisce le condizioni di fattibilità, relative a tali aspetti, delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Piano Operativo è supportato da specifiche indagini specialistiche ai fini della prevenzione del rischio archeologico. Sulla base di tali indagini il PO definisce le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione al potenziale archeologico.

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale;
- Relazione Geologica;
- Relazione archeologica.
- Elaborati grafici:
 - TAV. PO1 - Beni paesaggistici e attestazioni archeologiche
 - TAV. PO2 - Carta del potenziale archeologico
 - TAV. PO3 - Disciplina del Territorio rurale
 - TAV. PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna
 - TAV. PO3.2 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia
 - TAV. PO4.1 - Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest
 - TAV. PO4.2 - Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est
 - TAV. G1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
 - TAV. G2 - Carta della pericolosità sismica di base
 - TAV. G3 - Carta della vulnerabilità sismica
 - TAV. G4 - Carta della esposizione sismica
 - TAV. G5 - Carta del rischio sismico
 - TAV. ID01 - Carta della aree esposte a rischio idraulico
- Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) e relativi allegati e elaborati grafici.

3.1 Disposizioni generali

Il Piano Operativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni in esso contenute, fa diretto riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi, alle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e alle definizioni relative a elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, così come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione (DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R) operando quindi, in questo senso, un aggiornamento rispetto ai contenuti del previgente RU.

Il Piano Operativo utilizza, inoltre, le seguenti definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi:

- a) *Unità abitativa*: unità immobiliare utilizzata a fini abitativi, ivi compresa la residenza rurale;
- b) *Edificio/i principale/i*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d);
- c) *Edificio originario*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d) e dei volumi di cui alla lettera e);
- d) *Volumi secondari*: manufatti collocati in aderenza all'edificio principale o isolati all'interno del lotto urbanistico di riferimento; comprendono, oltre alle pertinenze propriamente dette, le volumetrie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio comunque individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive rispetto all'edificio principale di riferimento. Vi sono ricompresi i manufatti localizzati nel territorio rurale che, seppur utilizzati a fini abitativi, risultino gerarchicamente subalterni, per caratteristiche dimensionali e/o funzionali, all'edificio principale, quali manufatti destinati ad attività ricettiva extra-alberghiera, foresterie, dependance, ecc.
- e) *Superfetazioni*: porzioni dell'edificio principale, utilizzate a fini abitativi, che risultino documentabili o comunque chiaramente distinguibili come aggiunte successive al suo completamento per differenti caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive.

Gli interventi ammessi in relazione agli insediamenti esistenti si attuano, di norma, mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato o meno alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti, sulla base dell'acquisizione del titolo abilitativo previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti in relazione a ciascuna tipologia di intervento ammesso. Il PO individua specifiche casistiche di interventi la cui attuazione è subordinata alla redazione di un Progetto unitario convenzionato.

Con l'obiettivo di rendere più agevole l'applicazione delle disposizioni del PO e maggiormente comprensibili e valutabili anche dai non addetti ai lavori, si è ritenuto utile operare una semplificazione rispetto al gran numero di tipologie di intervento contemplate dalle normative vigenti, riducendole alle seguenti:

- a) **TUTELA**: Interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di manutenzione straordinaria intesi a garantire la sostanziale conservazione o il ripristino delle caratteristiche dell'intero organismo edilizio e di tutte le sue parti, nei loro aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti che li qualificano a livello architettonico o ambientale, nonché nei loro consolidati caratteri tipologici legati alle funzioni storiche che ne hanno caratterizzato nel tempo l'uso.

Gli interventi di tutela sono finalizzati alla conservazione o al recupero dell'integrità materiale, dell'efficienza funzionale e dell'identità dell'organismo edilizio e delle sue parti, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Gli interventi di tutela comprendono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibile con tali elementi e caratteri tipologici, anche attraverso l'adattamento degli altri elementi, considerando comunque eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia finalizzato alla salvaguardia o al ripristino della funzionalità dell'organismo edilizio. L'eventuale inserimento di elementi accessori o impianti richiesti dalle esigenze d'uso è ammesso purché non comporti alterazione degli elementi tipologici formali e strutturali oggetto di tutela.

b) **CONSERVAZIONE**: Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela di cui alla lett. a) e interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti nel rispetto della sagoma, senza incrementi volumetrici, con esclusione di interventi che comportino l'integrale demolizione del fabbricato.

Comprendono interventi che prevedano incrementi della Superficie calpestabile (SCal), mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma, eseguiti con soluzioni progettuali e materiali coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio oggetto dell'intervento.

Sono fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Sono fatti salvi, inoltre, gli interventi di demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

c) **ADEGUAMENTO**: Interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato, eseguiti nel sostanziale rispetto delle sue caratteristiche morfotipologiche. Tali interventi possono prevedere incrementi di volumetria limitatamente ai seguenti interventi:

1. Tamponamento di logge, porticati o tettoie. Tali interventi, se realizzati su fronti prospettanti lo spazio pubblico, sono ammessi esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata.
2. Tamponamento di balconi, esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata, esclusi quelli non completamente coperti da un balcone soprastante o, per i balconi localizzati al piano sottotetto, da aggetti di gronda.
3. Interventi che determinano modeste traslazioni degli elementi costitutivi dell'involucro edilizio, ivi compresi gli interventi di sopraelevazione della quota di gronda e/o di colmo fino a un massimo di cm 50, senza modifiche significative delle linee originarie di pendenza delle falde, esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera copertura del fabbricato. Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del VE esistente alla data di adozione del PO.
4. Interventi di demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, con incremento volumetrico fino a un massimo del 10% del volume demolito.

Gli interventi di adeguamento possono comprendere, se espressamente specificato nelle presenti norme, interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti nel sostanziale rispetto delle caratteristiche morfotipologiche originarie, ammettendo esclusivamente modeste rotazioni o traslazioni dell'involucro edilizio e del sedime originari, senza incrementi dell'altezza massima (HMax). Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del VE esistente alla data di adozione del PO.

d) **SOSTITUZIONE**: Interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Gli interventi di sostituzione possono determinare, se espressamente specificato nelle presenti norme, incrementi della volumetria complessiva degli edifici.

e) **AMPLIAMENTO**: Interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti, comunque configurati, realizzati mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

Gli interventi di ampliamento, se espressamente specificato nelle presenti norme, possono comprendere la realizzazione di nuove volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.

Al fine di consentire, in ogni caso, di ricondurre tali tipologie di intervento a quelle definite dalla L.R. 65/2014, si è proceduto alla definizione di una tabella comparativa, riportata in appendice al presente documento.

Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, opera la seguente ripartizione del territorio comunale:

- a) **Territorio rurale:** la porzione del territorio comunale non compresa nel territorio urbanizzato, che costituisce ambito di applicazione delle norme regionali vigenti in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali;
- b) **Territorio urbanizzato:** l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

3.2 Disciplina e interventi previsti nel Territorio rurale

La disciplina relativa al territorio rurale, che costituisce il Capo I del Titolo II delle NTA del PO, si configura quale sostanziale recepimento delle disposizioni regionali di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione n. 63/R.

Il Piano Operativo, in coerenza con le vigenti normative regionali e con i contenuti del Piano Strutturale, riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva e persegue la qualità del territorio rurale e il contenimento del consumo di suolo agricolo, con riferimento ai seguenti obiettivi specifici:

- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.






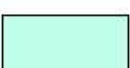

Il Piano Operativo definisce specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale, da attuarsi contestualmente all'esecuzione degli interventi ammessi in relazione alla tipologia e alle caratteristiche degli stessi, sulla base dell'analisi del contesto oggetto di tali interventi (art. 16, comma 2 delle NTA).

Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina del territorio rurale, individua le seguenti tipologie di intervento (art. 18 delle NTA):

- costruzione di nuovi edifici rurali, distinguendo:
 - a) Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA;
 - b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA;
 - c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA.
- installazione di manufatti aziendali temporanei;
- realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici;

Il Piano Operativo ha individuato, all'interno del Territorio rurale, la seguente ripartizione in ambiti omogenei, che trova un riscontro grafico nei contenuti della Tav. PO3 – Disciplina del Territorio rurale, che riporta una mappa in scala 1:10.000 del territorio comunale:

Aree rurali

-  Aree agricole (art. 19)
-  Aree agricole caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (art. 19, c.8)
-  Aree forestali (art. 20)
-  Aree boscate di rilevante valore naturalistico e paesaggistico (art. 20, c.9)
-  Radure presenti all'interno della matrice forestale (art. 20, c.10)
-  Aree perifluviali (art. 21)
-  Specchio d'acqua

All'interno delle Aree agricole, riconosciute dal PO quali componenti di caratterizzazione paesaggistica e ambientale, tutti gli interventi sono eseguiti nel rispetto delle norme statutarie del PS, assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

Il PO definisce le condizioni di ammissibilità rispetto alle tipologie di intervento sopraelencate; la realizzazione di nuovi edifici rurali mediante approvazione del PAPMAA è ammessa in linea generale ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.

Il PO definisce i limiti dimensionali dei manufatti temporanei realizzabili dalle aziende agricole e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici, ivi compresi i box per cavalli.

Il PO definisce criteri localizzativi e progettuali per la realizzazione di nuovi fabbricati rurali e definisce le categorie di intervento ammesse sui fabbricati esistenti.

Il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle *Aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali*, dove l'attuazione di interventi ammessi è subordinata al rispetto di specifiche condizioni.

All'interno delle Aree forestali, che comprendono le aree costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali boschi, macchie e cespuglieti, formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi, aree calanchive, formazioni rocciose, arbusteti e aree a pascolo naturale, ivi compresi i castagneti da frutto, gli impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.

Il PO definisce le condizioni di ammissibilità e criteri localizzativi e progettuali rispetto alle tipologie di intervento sopraelencate; la realizzazione di nuovi edifici rurali a uso abitativo non è ammessa, la costruzione di nuovi annessi agricoli stabili è ammessa esclusivamente se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno delle stesse aree forestali.

Il PO definisce i limiti dimensionali dei manufatti temporanei realizzabili dalle aziende agricole e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale.




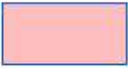

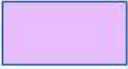
Il PO recepisce dal PS la perimetrazione delle *Aree boscate di rilevante valore naturalistico e paesaggistico* che caratterizzano figurativamente il territorio comunale e delle *Radure presenti all'interno della matrice forestale*, dove l'attuazione di interventi ammessi è subordinata al rispetto di specifiche condizioni.

Il PO individua specifiche azioni di mitigazione e/o compensazione da attuarsi contestualmente agli interventi ammessi all'interno delle aree forestali in relazione alle caratteristiche degli interventi e del contesto interessato.

All'interno delle Aree perifluviali, riconosciute dal PO quali elementi di elevato valore naturalistico e paesaggistico, con ruolo strategico di connessione ecologica, gli interventi ammessi sono limitati alla costruzione di nuovi annessi agricoli mediante approvazione del PAPMAA, esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, e a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, nel rispetto dei seguenti parametri. Il PO definisce i limiti dimensionali dei manufatti temporanei realizzabili dalle aziende agricole e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale.

Il PO definisce specifiche condizioni alle trasformazioni, finalizzate alla tutela del carattere di naturalità delle aree perifluviali.

Insedimenti sparsi del territorio rurale

	Insedimenti di particolare valore storico-architettonico (art.23)
	Insedimenti di impianto storico (art.24)
	Insedimenti di impianto storico da recuperare (art.25)
	Insedimenti sparsi (art.26)
	Insedimenti periurbani (art.27)
	Insedimenti sottoposti a disciplina specifica (art.28)

Il territorio comunale presenta un sistema degli insediamenti sparsi del territorio rurale relativamente poco sviluppato, prevalentemente distribuito lungo la direttrice nord-sud rappresentata dalla S.P. 18/a del Monte Amiata. Si tratta, con alcune eccezioni, di un patrimonio edilizio costituito da manufatti di valore architettonico mediamente modesto, composto principalmente di insediamenti isolati e privo di aggregazioni complesse, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati, che presenta diverse situazioni di cattiva manutenzione, se non di vero e proprio degrado. D'altra parte, si registra una relativa conservazione dei principi insediativi e della trama viaria storicizzata, pure a fronte di diversi casi di abbandono di insediamenti di matrice storica.

Gli unici insediamenti di particolare valore storico-architettonico presenti sono rappresentati dalla Chiesa di Santa Maria dell'Ermeta e dal contiguo Mausoleo.

Su un totale di circa 100 insediamenti esistenti, 43 risultano di impianto storico, di cui 15 in stato di abbandono, spesso ormai ridotti a ruderi.

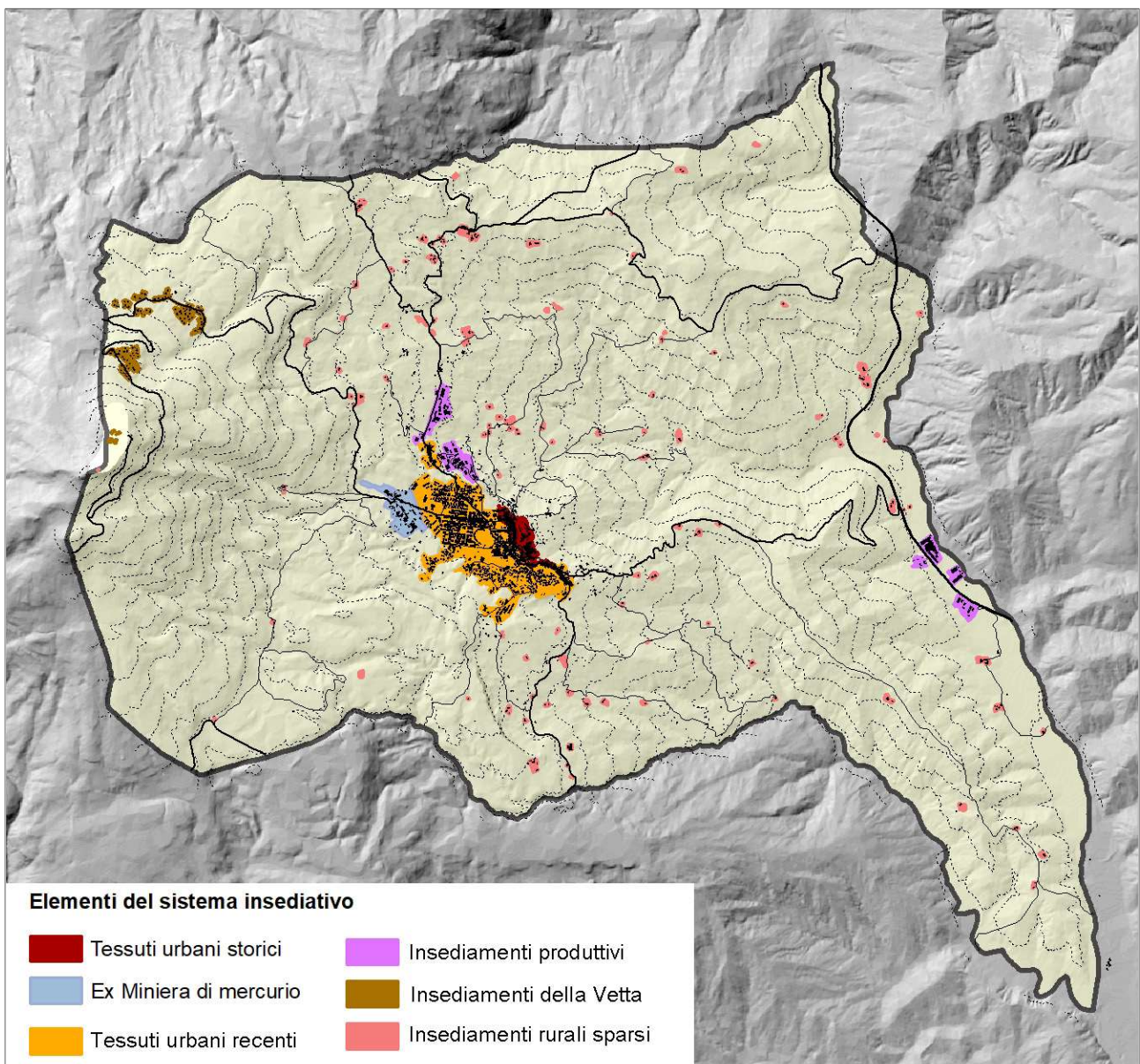
Fra i rimanenti insediamenti sparsi il PO distingue gli insediamenti periurbani (21 insediamenti), che presentano caratteristiche riconducibili alla loro localizzazione in prossimità del capoluogo e che risultano per la maggior parte deruralizzati.

Per ciascuna delle tipologie di insediamento individuate il PO definisce gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, garantendo la conservazione dei fabbricati principali presenti negli insediamenti di impianto storico e dei volumi secondari realizzati antecedentemente al 1954 che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale e ammettendo interventi di adeguamento negli altri casi.

Il PO disciplina gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici, definendo specifiche disposizioni per la loro attuazione, e regola la realizzazione di piscine a uso privato.

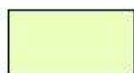
Tutti gli interventi sono indirizzati alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.

Il PO individua, infine, alcuni insediamenti sottoposti a specifica disciplina in conseguenza dell'accoglimento di proposte formulate durante il processo partecipativo.



Mappa di sintesi delle componenti del sistema insediativo

Ambiti di pertinenza degli insediamenti



Ambiti di pertinenza del Centro storico (art.30)

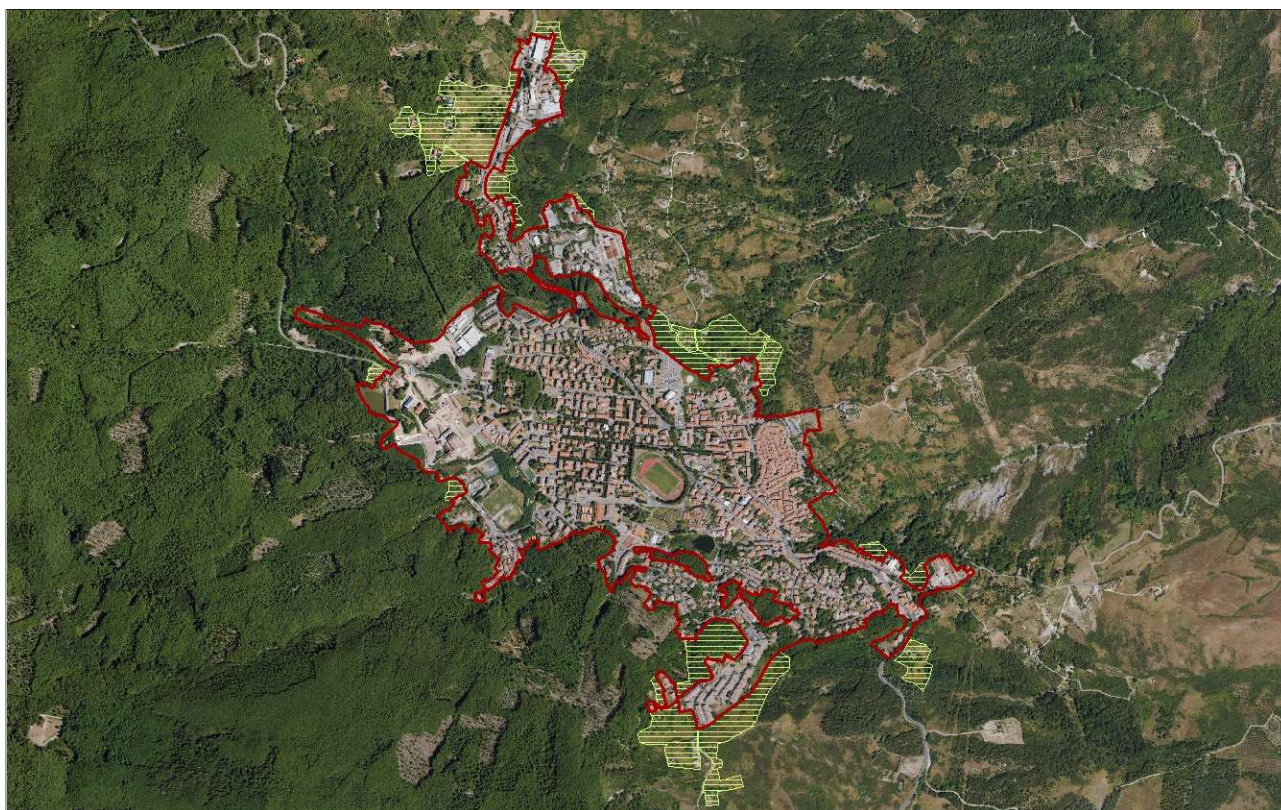


Ambiti periurbani (art.31)

Il PO individua gli Ambiti di pertinenza del Centro storico quali aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il Centro storico del capoluogo, indirizzando tutti gli interventi ammessi alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.

Vi sono ammessi interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, anche nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, attraverso il ricorso a soluzioni formali, materiali e cromie compatibili con il contesto, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, frazionamenti o interruzioni dell'unità formale e l'introduzione di elementi di finitura e/o di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. All'interno di tali aree gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla realizzazione di piccoli annessi agricoli stabili o di manufatti precari realizzati in legno o con altri materiali leggeri ecocompatibili, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.

Il PO individua gli Ambiti periurbani quali aree in stretta relazione con i contigui tessuti urbanizzati, distinguendo gli ambiti da riqualificare, caratterizzati da situazioni di degrado e/o incongruenza con il contesto di riferimento. Tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto al centro abitato.







Ambiti periurbani individuati dal PO. In rosso, il perimetro del territorio urbanizzato.



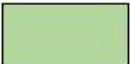
All'interno del territorio rurale, il PO ha individuato le Aree a funzione non agricola, che trovano un riscontro grafico nei contenuti della Tav. PO3 – Disciplina del Territorio rurale, articolati nel modo seguente.




Gli insediamenti della Montagna e della Val di Paglia sono rappresentati in scala di maggior dettaglio (1:2.000) nelle Tavole PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna e PO3.2 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia.

Insediamenti della Montagna

-  Aree a prevalente funzione residenziale (art.32, c.2)
-  Aree a destinazione Turistica e/o commerciale (art.32, c.3)
-  Aree sciistiche (art.32, c.4)
-  Aree per impianti di radiocomunicazione (art.32, c.6)

Insediamenti della Val di Paglia

-  Aree a prevalente funzione artigianale (art.33, c.2)
-  Area deposito gas metano (art.33, c.3)
-  Verde di connessione ecologica (art.33, c.4)

-  Aree per impianti tecnologici e di servizio (art. 34)
-  Area "Le Lame" (art. 35)
-  Area camping (art. 36)

Gli interventi ammessi all'interno degli Insediamenti della Montagna sono riconducibili alla strategia definita dal PS e finalizzata alla generale razionalizzazione della stazione turistica in termini di conseguimento di una fruizione continuativa e destinata principalmente alle famiglie, attraverso una gestione integrata delle risorse presenti, che permetta di soddisfare i bisogni sociali ed economici preservando l'integrità culturale, gli ecosistemi, la biodiversità.

Gli insediamenti esistenti, di impianto relativamente recente, sviluppatosi lungo la S.P. 81 che collega Abbadia alla Vetta (realizzata nel 1935), si presentano articolati in tre agglomerati posti a quote differenti, in corrispondenza dei rifugi. L'insediamento esistente alla quota del Primo rifugio, ricompreso in una fascia altimetrica tra i 1.260 e i 1.300 metri, è costituito quasi unicamente da fabbricati residenziali isolati su lotto che compongono un tessuto a bassa densità articolato lungo strade private disposte a pettine lungo la S.P. 81. Unica eccezione è costituita dalla presenza del Rifugio amiatino, destinato ad attività ricettiva e di

ristorazione, localizzato in posizione baricentrica al margine di un ampio piazzale asfaltato, in corrispondenza del tratto di pista oggi dismesso.

L'insediamento esistente alla quota del rifugio Cantore (m 1.420 slm), che presenta caratteristiche insediative analoghe al precedente, si caratterizza per una maggiore articolazione funzionale, con la presenza degli impianti di risalita, di strutture ricettive e di spazi per il commercio al dettaglio.

In Loc. Pianello, a quota 1.670 slm, l'insediamento è costituito dalle quattro strutture ricettive disposte ai margini della pista da sci. Poco più a valle, l'area occupata dai numerosi impianti di telecomunicazione presenti, diffusi anche, in maniera più caotica, alle quote più alte.

In linea generale, pur rilevando una diffuso senso di obsolescenza, con conseguente esigenza di interventi di adeguamento e riqualificazione, si registra una discreta integrazione con il contesto paesaggistico e ambientale, dominato dalla presenza della faggeta e sostanzialmente privo di elementi incongrui, fatta eccezione per la imponente presenza degli impianti di radiocomunicazione.

Il PO definisce gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in termini di adeguamento, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico, fino al 20% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO. Per gli edifici a destinazione residenziale tali ampliamenti sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda il contestuale avvio o il mantenimento di attività turistiche extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione per un periodo non inferiore a 10 anni.

All'interno delle Aree sciistiche tutti gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione delle funzioni in atto e al loro adeguamento alle mutate esigenze connesse al settore turistico, attraverso interventi rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e al miglioramento della qualificazione, fruibilità dei manufatti esistenti e degli spazi scoperti. È ammessa l'installazione di manufatti precari di servizio alle attività sportive, ricreative e turistiche, realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri ecocompatibili, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla realizzazione di un progetto unitario esteso all'intera area, subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale sono disciplinate le modalità attuative dell'intervento, le caratteristiche dimensionali dei manufatti, strettamente determinate dagli usi previsti, le forme di utilizzazione, necessariamente rivolte al mantenimento di destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento delle attività turistiche, sportive e ricreative proprie del contesto territoriale, le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

All'interno dell'insediamento localizzato alla quota più bassa, il PO prevede un intervento di riqualificazione paesaggistica e funzionale delle aree che costituiscono il "Primo Rifugio", attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui presenti lungo il lato nordovest dell'area e la riqualificazione del piazzale di accesso, garantendone l'uso pubblico, attraverso il miglioramento dei livelli di permeabilità e la razionalizzazione degli spazi di sosta (Scheda RQ 1).

Alla quota del Rifugio Cantore il PO prevede interventi di ampliamento dei fabbricati di servizio esistenti (fabbricato destinato all'alloggiamento degli impianti di servizio alla seggiovia e locale di rimessaggio mezzi spalaneve), anche con integrale demolizione e contestuale ricostruzione, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, della funzionalità e dell'integrazione con il contesto paesistico e ambientale di tali manufatti.

È prevista, inoltre, la realizzazione di un nuovo fabbricato, disposto su due piani con SE non superiore a mq 300, destinato ad attività commerciale di vicinato, da localizzarsi sul tratto di sedime stradale dismesso in corrispondenza della viabilità di accesso al Rifugio (Scheda TS 1).



Tavola PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna. Estratto. Insediamento alla quota del Primo rifugio.



Tavola PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna. Estratto. Insediamento alla quota del Rifugio Cantore.

Alla quota del Rifugio Pianello il PO prevede la riqualificazione dei manufatti di servizio esistenti, attraverso un intervento di sostituzione edilizia e contestuale ampliamento per la realizzazione di volumetrie destinate a ospitare locali attrezzati per interventi di primo soccorso, la sede della scuola di sci, un ufficio informazioni, servizi igienici di uso pubblico e uno spazio adibito a officina e rimessaggio dei mezzi battipista e delle attrezzature stagionali correlate alla fruizione delle piste da sci, fino a un massimo di SE ricostruita, con Altezza massima non superiore a m 4,50 (Scheda TS.2). È previsto, inoltre, l'ampliamento del parcheggio esistente, con contestuale adeguamento della viabilità di servizio di collegamento con la Vetta (Scheda TS.3).



Tavola PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna. Estratto. Insediamenti alla quota del Rifugio Pianello e della Vetta dell'Amiata.

Il PO persegue la razionalizzazione del sistema degli impianti di radiocomunicazione presenti sulla Vetta dell'Amiata in termini di riduzione dell'impatto visivo, dei livelli di emissione elettromagnetica e di dispersione localizzata.

L'installazione di nuovi impianti, ovvero l'adeguamento di quelli esistenti è ammessa, fatte salve le disposizioni di cui alle normative nazionali e regionali vigenti in materia, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- In caso di installazione di nuovi impianti su supporti già esistenti, dovrà essere documentata la riduzione del livello di emissioni elettromagnetiche rispetto allo stato di fatto;
- In caso di interventi che prevedano nuove occupazioni di suolo, dovrà essere documentata la riduzione del livello di emissioni elettromagnetiche rispetto allo stato di fatto e la riduzione globale dell'impatto visivo degli impianti esistenti attraverso la contestuale dismissione di altri impianti presenti all'interno dell'UTOE.

Gli interventi ammessi all'interno degli Insediamenti della Val di Paglia sono riconducibili alla strategia definita dal PS e finalizzata al recupero funzionale e morfologico, alla riqualificazione ambientale, alla trasformazione e potenziamento dell'insediamento produttivo.

In questo senso, occorre rilevare che la mancata realizzazione, allo stato attuale, della prevista centrale per lo sfruttamento della risorsa geotermica, ha determinato una limitazione rispetto all'attuazione di tale strategia, che avrebbe dovuto prevedere la definizione di un progetto organico incentrato, appunto, sulle potenziali ricadute positive conseguenti alla realizzazione della nuova centrale. In particolare, il PO limita gli interventi ammessi alle aree già urbanizzate, escludendo espansioni dell'insediamento esistente.

Sui fabbricati esistenti, compatibilmente con le condizioni di rischio idraulico rilevate nell'ambito, sono ammessi interventi di ampliamento o sostituzione, ivi compresi gli interventi di integrale demolizione e contestuale ricostruzione, con incrementi volumetrici fino al raggiungimento di un indice di copertura non superiore al 40% della SF, senza incrementi dell'altezza massima.



Insedimento produttivo della Val di Paglia. Indicazione degli interventi di trasformazione definiti dal PO. Con il retino rigato rosso sono evidenziate le aree destinate alla realizzazione della nuova centrale geotermica, con il retino rigato verde le aree verdi di connessione ecologica.

Tali interventi sono finalizzati all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza, alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche, al miglioramento dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione, il PO prevede un intervento di riqualificazione di un lotto esistente, attraverso la sostituzione edilizia con ampliamento della SE legittima esistente alla data di adozione del PO fino a un massimo di mq 500, con altezza massima (HMax) non superiore a m 6,50 (Scheda RQ 5), un intervento di nuova edificazione di completamento di un lotto già edificato, per una SE non superiore a mq 1.500 (Scheda TA2) e interventi di nuova edificazione all'interno di aree inedificate già servite dalle opere di urbanizzazione, per una SE complessiva pari a mq 4.000, SC non superiore a mq 3.000 e altezza massima non superiore a m 10,00 (Schede TA 3 e TA 4).

All'interno dell'insediamento il PO individua aree verdi che costituiscono elementi dell'infrastrutturazione ecologica, fondamentali per la conservazione della biodiversità, in grado di stabilire connessioni ecologiche, fisiche e visuali tra il tessuto edificato e le circostanti aree rurali. Il PO definisce gli interventi ammessi in termini di conservazione o integrazione dei livelli di naturalità presenti, con caratteristiche di totale reversibilità e usi compatibili con la natura dei luoghi, favorendo azioni finalizzate ad incrementare l'accessibilità, la fruibilità, le relazioni funzionali e l'interconnessione fra le componenti della rete.



L'area destinata alla realizzazione di un campeggio, localizzata lungo la S.P. del Monte Amiata (N.18/a)

Fra le Aree a funzione non agricola, il PO individua le aree occupate da impianti tecnologici e di servizio localizzate nel territorio rurale, che comprendono la centrale idroelettrica, il depuratore e altre aree che ospitano impianti tecnologici a servizio delle reti infrastrutturali. All'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente interventi funzionali al mantenimento, all'adeguamento e/o al potenziamento delle funzioni in atto, in coerenza con le vigenti normative di settore.

Fra le Aree a funzione non agricola, il PO individua, inoltre, un'area dove è ammessa la realizzazione di un campeggio nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti di cui al *Testo unico del sistema turistico regionale* e relativo *Regolamento di attuazione*. Le strutture destinate ai servizi e di uso comune e gli eventuali accessori dei mezzi di pernottamento saranno realizzate in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, escludendo la realizzazione di manufatti edilizi con caratteristiche di stabilità.

All'interno del territorio rurale, in prossimità del confine ovest del capoluogo, il PO definisce due interventi di trasformazione di iniziativa pubblica destinati alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper e di un'area attrezzata per la realizzazione di un campo scuola per la pratica della Mountain Bike, da realizzarsi con semplici movimenti terra, con carattere di reversibilità al fine di garantire il ripristino dell'area a seguito di un'eventuale cessazione dell'attività, escludendo modifiche significative alla morfologia del terreno e limitando al necessario le opere di scavo e rinterro. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione per la realizzazione di strutture a carattere permanente. È ammessa l'installazione di manufatti a carattere temporaneo a servizio dell'attività sportiva, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, caratterizzati da facile amovibilità e realizzati con materiali ecocompatibili (schede TP 8 e TP 9).

Il PO favorisce interventi di fruizione sostenibile, correlati alla valorizzazione e ampliamento della sentieristica per la fruizione pedonale e ciclabile, anche con realizzazione di nuovi percorsi. Gli interventi ammessi sono limitati a quelli strettamente necessari a consentire la percorribilità pedonale e/o ciclabile dei tracciati.



Le aree destinate alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper (TP 8) e di un'area attrezzata per la realizzazione di un campo scuola per la pratica della Mountain Bike (TP 9), localizzate lungo la S.P. Vetta dell'Amiata (N.81a) in prossimità del confine ovest dell'area della ex miniera di mercurio.

Gli interventi sinteticamente sopradescritti si configurano quale attuazione della strategia definita dal PS per l'UTOE 1 - La Montagna, di valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico finalizzata a favorire interventi di fruizione sostenibile, correlati alla valorizzazione e ampliamento della sentieristica, alle attività turistiche e ricreative, alle attività integrative e connesse all'agricoltura.

Sono riconducibili all'attuazione della medesima strategia anche i seguenti interventi individuati nel territorio rurale:

- Podere Castagnatucci: ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente con realizzazione di nuovi volumi da destinare alla ricettività, da realizzarsi prevalentemente in legno o altri materiali ecocompatibili nella porzione ovest dell'insediamento, disposti su un piano con SE complessiva non superiore a mq 150 (Scheda T6).
- Podere San Lorenzo: ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente con realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare alla ricettività, disposto su due piani con SE complessiva non superiore a mq 500, da realizzarsi in posizione isolata rispetto ai fabbricati esistenti, a valle del fabbricato principale (Scheda T7).
- Podere L'Accoria: realizzazione di una struttura leggera con le caratteristiche del dehors, da realizzarsi in legno o altri materiali ecocompatibili e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, funzionale all'attività di ristorazione svolta nella struttura, per una superficie coperta non superiore a mq 150 e un'altezza massima non superiore a m 3,50 (Insediamenti sottoposti a disciplina specifica, lett. c).
- Podere Cipriana: realizzazione di un nuovo fabbricato funzionale all'attività dell'azienda agricola insediata, per una SE non superiore a mq 65 (Insediamenti sottoposti a disciplina specifica, lett. e).

3.3 Disciplina e interventi previsti nel Territorio urbanizzato

La disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti all'interno del territorio urbanizzato, che costituisce il Capo II del Titolo II delle NTA del PO, e la definizione di interventi di trasformazione, si configurano quale sostanziale attualizzazione di disposizioni e previsioni già in buona parte contenute nel RU previgente.

In particolare, le previsioni, rimaste inattuato nel quinquennio precedente, sono state riconsiderate sulla base della loro compatibilità con le vigenti norme regionali, con le strategie definite in sede di PS per il capoluogo e, in ultima istanza, sulla base dei contenuti dei contributi pervenuti durante il processo partecipativo.

Il Piano Operativo ha individuato, all'interno del Territorio urbanizzato, la seguente ripartizione in ambiti omogenei, che trova un riscontro grafico nei contenuti delle TAVV. PO4.1 – Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo Ovest e PO4.2 – Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo Est, in scala 1:2.000:

Tessuti insediativi storici

- A** Centro storico (art. 39)
- A1** Tessuti urbani di impianto storico (art. 40)

Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

- B1** Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (art. 42)
- B2** Tessuto ad isolati aperti (art. 43)
- B3** Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata (art. 44)
- B4** Tessuto lineare (art. 45)
- B5** Tessuto sfrangiato (art. 46)

Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica

- D1** Aree a prevalente funzione artigianale (art. 47)
- D2** Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (art. 48)
- D3** Aree a funzione turistico-ricettiva (art. 49)

Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

- F1** Aree per attrezzature di interesse comune (art. 50)
- F2** Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (art. 51)
- F3** Aree per impianti tecnologici e di servizio (art. 52)

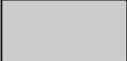
Rete ecologica urbana

V1 Verde a fruizione pubblica (art. 54)


V2 Verde pertinenziale (art. 55)


V3 Verde di connessione ecologica (art. 56)

Sistema della mobilità

 Viabilità urbana (art. 57)

P Parcheggi pubblici (art. 58)

 Percorsi pedonali (art. 59)

 Canale a cielo aperto

All'interno del Centro storico, riconosciuto dal PO quale componente fondamentale dell'identità storico-culturale del territorio, tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti.

Il PO individua gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico dove sono ammessi esclusivamente interventi comunque orientati essenzialmente alla tutela e/o al ripristino dei valori originari o comunque storicizzati del fabbricato, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari e dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico, prendendo a riferimento sotto il profilo metodologico i criteri e le tecniche progettuali del restauro architettonico. Sugli altri edifici e complessi edilizi, oltre a quanto previsto per gli edifici sopradescritti, sono ammessi interventi comunque finalizzati al conseguimento di soluzioni architettoniche di maggiore coerenza con il contesto quali la demolizione e ricostruzione di volumi che si configurino chiaramente come superfetazioni, la riconfigurazione delle facciate per quegli edifici estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, ovvero profondamente e gravemente alterati in relazione alla loro configurazione originaria. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al ripristino dell'unitarietà formale e percettiva storicizzata, attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi che concorrono a definirne il valore identitario, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario di tali aree. Non sono ammessi interventi che comportino frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza attraverso la realizzazione di recinzioni, muretti ovvero altre separazioni fisiche permanenti.

Il PO individua i Tessuti urbani di impianto storico, vale a dire i tessuti urbani disposti principalmente lungo la via Cavour e lungo la direttrice via Roma-via Matteotti-via Remedi. Allo stesso modo sono stati classificati i tessuti edilizi localizzati lungo la via Esassetta, dove è ancora riconoscibile il piccolo nucleo storico omonimo, oggi inglobato all'interno del centro abitato, che presenta un'espansione di tipo lineare, con presenza di addizioni singole di realizzazione recente. All'interno dei tessuti urbani di impianto storico il PO ammette interventi di conservazione, finalizzati al mantenimento, ovvero al ripristino dell'organismo edilizio nei suoi

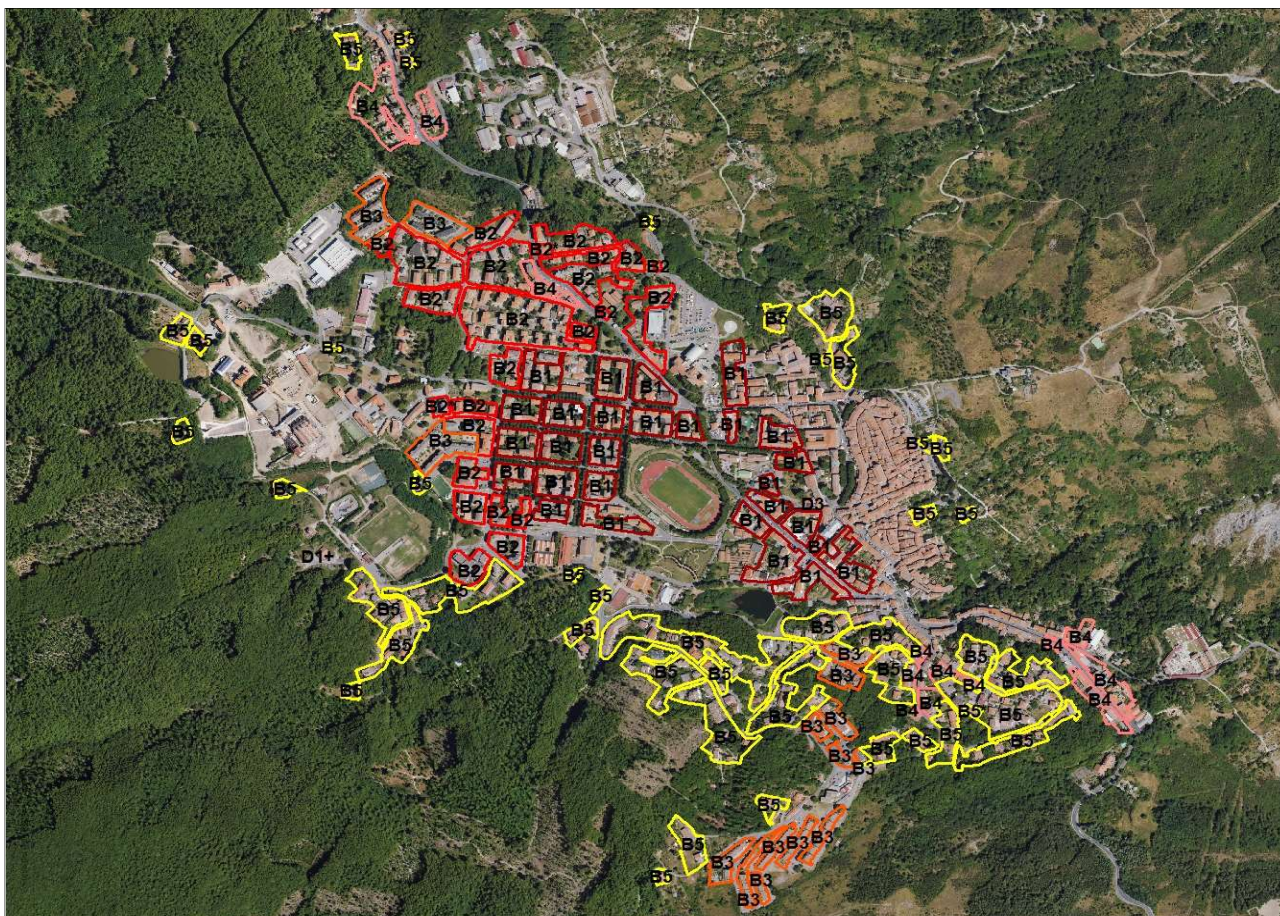
aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.

All'interno dei Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista il PO opera la seguente articolazione, derivata dalla classificazione in *morfortipi urbani* operata dal PS:

- Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (B1);
- Tessuto ad isolati aperti (B2);
- Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata (B3);
- Tessuto lineare (B4);
- Tessuto sfrangiato (B5).

Rispetto all'articolazione operata dal previgente RU, che individuava due sottoambiti (zone B e zone B*) distinti sostanzialmente dalla possibilità o meno di operare ampliamenti della superficie edificata esistente, si è ritenuto di ricorrere a una classificazione maggiormente articolata, così da ampliare e diversificare le categorie di intervento ammesse al fine di agevolare interventi di miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati, garantendo comunque la coerenza con le regole insediative e l'unità formale proprie dei tessuti urbani di appartenenza e la tutela delle visuali panoramiche verso il Monte Amiata e verso valle, preservando i varchi e i principali punti di vista presenti.

Anche in relazione ai Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione produttiva e specialistica si è proceduto a una classificazione maggiormente articolata, distinguendo le aree dove sono ammessi interventi di adeguamento con possibilità di incrementi volumetrici fino al 10%, aree dove gli interventi sono finalizzati alla sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, aree dove gli interventi sono necessariamente limitati in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) rilevate.



Localizzazione e articolazione in zone omogenee dei Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista.

Per quanto riguarda in particolare le attività turistico-ricettive, invece, si è ritenuto di riproporre quanto disposto dal RU previgente, confermando le disposizioni che prevedono la redazione di uno specifico *Regolamento* finalizzato a disciplinare il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, delle strutture esistenti per l'insediamento di funzioni extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, attività di interesse pubblico.

Anche per quanto riguarda l'articolazione e la disciplina relativa al Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale, il PO ripropone sostanzialmente contenuti analoghi a quanto disposto dal RU previgente.

Differente, invece, l'approccio rispetto agli ambiti inedificati presenti all'interno del territorio urbanizzato, costituiti da spazi aperti prevalentemente non impermeabilizzati (Verde a fruizione pubblica, Verde pertinenziale, Verde di connessione ecologica, Aree forestali intercluse che non costituiscono territorio urbanizzato), che sono state considerate in termini di *Rete ecologica urbana*, quali elementi fondamentali per la conservazione della biodiversità, in grado di stabilire connessioni ecologiche, fisiche e visuali tra il tessuto urbanizzato e le circostanti aree rurali. Tutti gli interventi suscettibili di interessare gli elementi della Rete devono assicurare la conservazione o l'integrazione dei livelli di naturalità presenti, escludendo riduzioni significative della consistenza, dell'indice di permeabilità e del ruolo di connettività ecologica di tali aree, prediligendo interventi con caratteristiche di totale reversibilità e usi compatibili con la natura dei luoghi, favorendo azioni finalizzate ad incrementare l'accessibilità, la fruibilità, le relazioni funzionali e l'interconnessione fra le componenti della rete, prevedendo contestuali misure di compensazione in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.

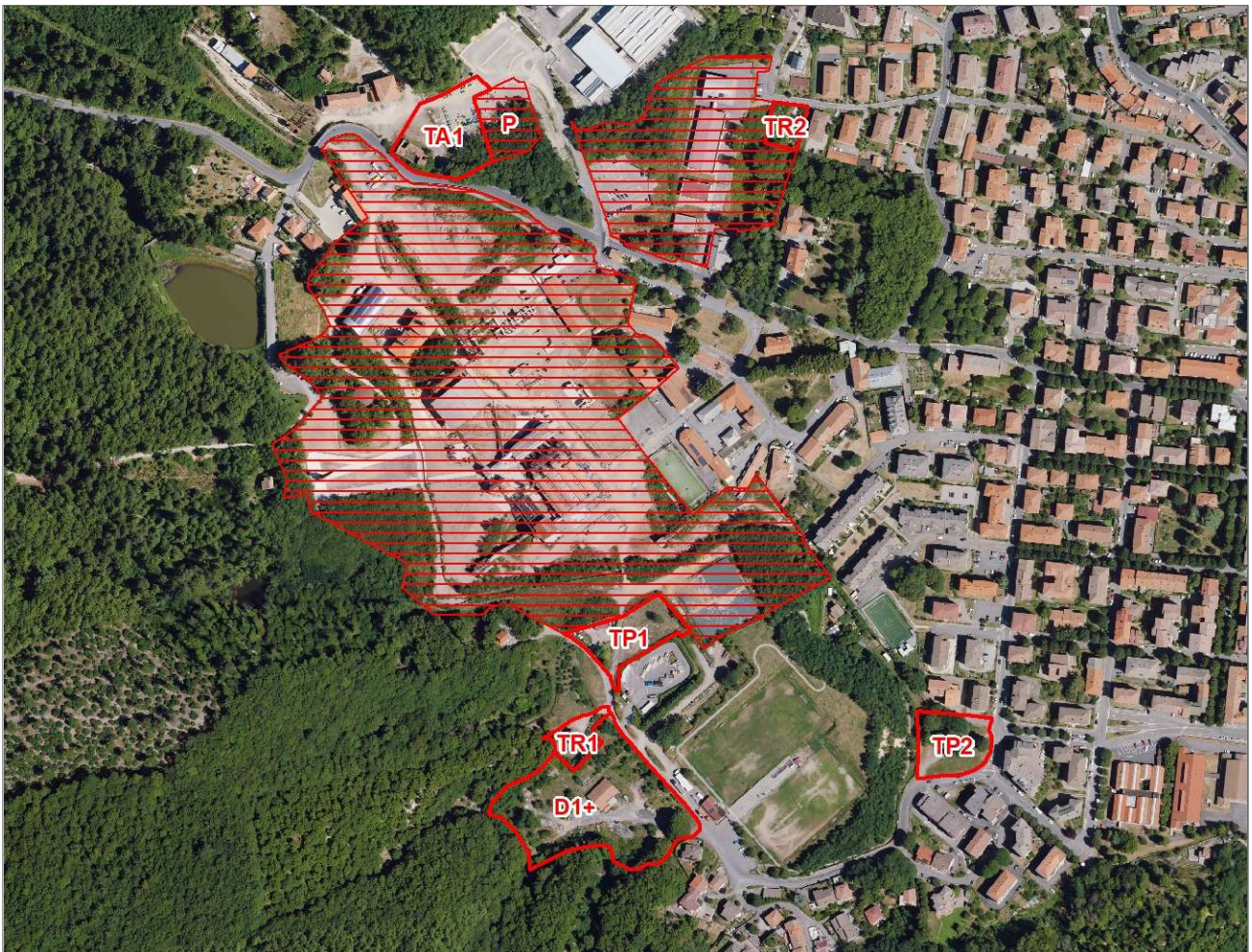


La Rete ecologica urbana.

Per quanto riguarda le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, gli interventi individuati e disciplinati dal PO prefigurano l'attuazione delle azioni strategiche definite dal PS in relazione all'obiettivo di generale innalzamento della qualità dei tessuti urbani e delle contigue aree rurali, finalizzato al consolidamento e al potenziamento dell'identità del capoluogo quale luogo centrale nel contesto amiatino.

1. Attuazione di una strategia organica che ricomprenda in un unico tema la parte occidentale dell'abitato, incentrata intorno all'area della ex miniera, destinata alla realizzazione, in parte già avviata, del Parco Museo minerario, e alla realizzazione del nuovo plesso scolastico in via Hamman, giunto alla progettazione esecutiva. Il PO individua una serie di interventi puntuali che comprendono: interventi di iniziativa pubblica destinati al potenziamento e qualificazione dell'area che ospita il Centro operativo di Protezione civile (TP1) e alla realizzazione di una nuova area di verde pubblico attrezzato (TP2); un intervento di nuova edificazione di completamento dell'insediamento artigianale esistente, finalizzato all'insediamento di funzioni di servizio alle attività produttive insediate, con contestuale riqualificazione dell'ingresso nord all'area della ex miniera (TA1); interventi di iniziativa privata di riqualificazione degli spazi aperti e del margine urbano, correlati a premialità volumetriche per contenuti ampliamenti dei fabbricati esistenti (TR1 e D1*).

2. Recupero delle aree produttive dismesse presenti all'interno dell'abitato per l'insediamento di funzioni diversificate, favorendo destinazioni d'uso di interesse collettivo e di servizio che prevedono il recupero delle aree dismesse localizzate in via Trento (ex falegnameria), in via Adua (ex Niccolini) e in via Gorizia (ex ITIS), disciplinati dalle *Schede normative e di indirizzo progettuale* RQ 2, RQ 3 e RQ 4.



La aree di intervento definite dal PO nella parte ovest dell'abitato. Con il retino rigato sono indicati gli ambiti disciplinati da altri atti di governo del territorio (PP del Parco Museo, Progetto esecutivo del nuovo Plesso scolastico e parcheggio previsto dall'attuazione di una Variante al RU approvata ai sensi dell'art. 35 del L.R. 65/2014).

- 3. Recupero dell'area occupata delle ex scuole di via della Pace per la realizzazione di uno spazio pubblico multifunzionale, con contestuale riconfigurazione della contigua Piazza F.lli Cervi. Si prevede la integrale demolizione del fabbricato delle ex scuole e la realizzazione di un progetto unitario esteso all'intera area finalizzato alla realizzazione di uno spazio pubblico multifunzionale integrato, con riconfigurazione degli spazi aperti, delle aree di sosta e di relazione. Il progetto, che potrà prevedere l'installazione di strutture leggere funzionali allo svolgimento delle attività previste, dovrà garantire un adeguato livello di organicità del disegno complessivo e delle caratteristiche formali e materiche degli elementi di arredo urbano, favorendo l'uso di materiali ecocompatibili adeguati al contesto di riferimento e prevedendo sistemazioni a verde secondo un disegno coerente orientato al potenziamento della rete ecologica urbana, limitando allo stretto necessario la costituzione di superfici impermeabili (Scheda TP3)
- 4. Recupero dell'area dell'ex mulino. Si prevedono interventi di riqualificazione delle area, per la realizzazione di un parco pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici, finalizzato allo svolgimento di attività culturali e ricreative (Scheda TP5).
- 5. Realizzazione di un intervento di edilizia sociale e contestuale qualificazione del margine urbano e del sistema degli spazi scoperti nella zona di S. Andrea (Scheda TP7).
- 6. Interventi di adeguamento della viabilità urbana. Si prevede la realizzazione di un di tratto stradale di collegamento tra via della Rupe e via del Paretaio e di parcheggi pubblici lungo via della Rupe (Scheda TP6). Si prevede, inoltre, contestualmente alla realizzazione di un intervento di iniziativa privata destinato alla nuova edificazione a destinazione residenziale, l'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po (Scheda TR5)
- 7. Adeguamento delle canalizzazioni esistenti nella parte sudovest dell'abitato, finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico. Il PO recepisce il *Progetto di realizzazione del by-pass idraulico dell'invaso del Muraglione.*

Inoltre, i sopracitati interventi di recupero delle attività produttive dismesse (Schede RQ3 e RQ4) e di recupero dell'area occupata delle ex scuole (TP3), unitamente agli interventi elencati di seguito, prefigurano un progetto organico di riqualificazione e di potenziamento del sistema di spazi pubblici o di interesse pubblico che caratterizza la parte centrale dell'abitato:

- Intervento di iniziativa pubblica finalizzato alla riqualificazione delle aree limitrofe al laghetto della Gora, con sistemazione degli spazi scoperti per favorire attività sportive e ricreative e contestuale installazione di strutture leggere, da realizzarsi con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie e con materiali ecocompatibili, escludendo modifiche significative alla conformazione e ai livelli di permeabilità dei suoli (Scheda TP4).
- Intervento di iniziativa privata finalizzato all'ampliamento della struttura sociosanitaria esistente 'Casa Fabbrini' per una SE massima non superiore a mq 300.

Gli interventi di trasformazione previsti all'interno del territorio urbanizzato comprendono, infine, oltre ai sopracitati interventi previsti in via Altone (Scheda TR1) e in via Po (scheda TR5), i seguenti interventi di iniziativa privata di nuova edificazione di completamento a destinazione residenziale:

- TR2 Strada Privata M. Amiata, per una SE pari a mq 180;
- TR3 Via Trento, per una SE pari a mq 400;
- TR4 Via Bolzano, per una SE pari a mq 150;
- TR6 Via del Paretaio per una SE pari a mq 250.



Interventi di trasformazione previsti dal PO nella parte centrale dell'abitato

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Le dimensioni degli interventi di trasformazione previsti dal PO all'interno del territorio urbanizzato, espresse in mq di Superficie edificabile (SE) e distinte per categorie funzionale, sono riportate nella tabella seguente. La destinazione d'uso relativa alla categoria 'Commerciale all'ingrosso e depositi' è stata assimilata alla categoria 'Industriale e artigianale'.

Le quantità relative agli interventi di recupero (Schede RQ) sono da riferirsi al riuso di fabbricati esistenti non utilizzati. Inoltre, in riferimento agli interventi RQ2 e RQ4, la SE prevista è stata attribuita alla destinazione d'uso residenziale, ma tali quantitativi sono utilizzabili anche per le categorie Commerciale al dettaglio e Direzionale e di servizio. In questi due casi, le quantità sono state indicate fra parentesi.

INTERVENTI	DESTINAZIONE D'USO				
	Residenziale	Industriale artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettiva	Direzionale e di servizio
RQ2 Via Trento	1.500	0	(1.500)	0	(1.500)
RQ3 Ex Niccolini	1.500	0	1.500	0	1.500
RQ4 Ex ITIS	2.000	0	(2.000)	0	(2.000)
TA1 Via Hamman	0	1.300	0	0	0
TR1 Via Altone	200	0	0	0	0
TR2 Strada Privata M. Amiata	180	0	0	0	0
TR3 Via Trento	400	0	0	0	0
TR4 Via Bolzano	150	0	0	0	0
TR5 Via Po;	100	0	0	0	0
TR6 Via del Paretaio	250	0	0	0	0
TOTALI	6.280	1.300	1.500	0	1.500

La verifica del rispetto dei quantitativi di SE resi disponibili dal PS è riportata nella tabella seguente.

	Residenziale	Industriale artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettiva	Direzionale e di servizio
PIANO STRUTTURALE	10.000	8.500	5000	5.000	1.500
PIANO OPERATIVO	6.280	1.300	1.500	0	1.500
RESIDUO	3.720	7.200	3.500	0	0

Facendo riferimento a quanto precedentemente espresso rispetto agli interventi RQ2 e RQ4, si rileva che, nel caso si determinasse l'utilizzo della SE disponibile per un suo utilizzo a destinazione commerciale al dettaglio, questo determinerebbe l'esaurimento della SE resa disponibile dal PS. Nel caso di utilizzo a destinazione direzionale e di servizio, il quantitativo sarebbe prelevato dalla SE resa disponibile per la categoria industriale e artigianale, come previsto dalla disciplina del PS.

Il PO prevede la formazione di nuova SE anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Le dimensioni di tali interventi di trasformazione, espresse in mq di Superficie edificabile (SE) e distinte per categoria funzionale, sono riportate nella tabella seguente.

L'intervento RQ1 consente di destinare indistintamente la SE prevista alle funzioni Commerciale al dettaglio, Turistico-ricettiva o Direzionale e di servizio, pertanto, nella tabella le quantità sono indicate fra parentesi. Conseguentemente, i totali previsti per tali categorie funzionali e riportati in tabella sono da intendersi come minimi o massimi in funzione delle effettive destinazioni d'uso assegnate contestualmente all'attuazione dell'intervento RQ1.

INTERVENTI	DESTINAZIONE D'USO				
	Residenziale	Industriale artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettiva	Direzionale e di servizio
RQ1 Primo Rifugio	0	0	(350)	(350)	(350)
RQ5 Val di Paglia	0	500	0	0	0
TS1 Rifugio Cantore	0	0	300	0	0
TS2 Rifugio Pianello	0	0	0	0	350
TS6 Pod. Castagnatucci	0	0	0	150	0
TS7 Pod. San Lorenzo	0	0	0	500	0
TA2 Val di Paglia	0	1.500	0	0	0
TA3 Val di Paglia	0	2.000	0	0	0
TA4 Val di Paglia	0	2.000	0	0	0
TOTALI	0	6.000	350 (650)	400 (750)	350 (700)

Gli interventi riportati nella tabella sono localizzati nel modo seguente:

- Insediamenti della Montagna: interventi RQ1, TS1 e TS 2.
- Territorio rurale: interventi TS6 e TS7.
- Insediamenti della Val di Paglia: interventi RQ5, TA 2, TA3 e TA4.

Il PS ha definito i dimensionamenti massimi ammissibili esclusivamente in riferimento agli Insediamenti della Val di Paglia relativi agli interventi a destinazione industriale e artigianale, fissati in un massimo di mq 13.000 di SE. Pertanto, l'attuazione del PO determina una quota residua di pari a mq 7.000 destinabili a tale categoria funzionale.

Nella pagina seguente si riporta una tabella riepilogativa dei dimensionamenti complessivi determinati dall'attuazione del PO, redatta in coerenza con le indicazioni di cui all'Allegato 2C alla Delibera n. 682 del 26/06/2017.

Si chiarisce che nella tabella seguente le quantità previste per gli interventi RQ2 e RQ4 sono state assegnate alla destinazione residenziale, mentre le quantità previste per l'intervento RQ1 sono state assegnate alla destinazione turistico-ricettiva.

Piano Operativo - Attuazione - Sintesi

TERRITORIO COMUNALE							
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	mq di SE			mq di SE			mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R Riuso	TOT (NE+R)	NE	R	TOT	NE
RESIDENZIALE	1.280	5.000	6.280		0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	1.300	0	1.300	6.000	0	6.000	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	1.500	1.500	350	0	350	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	750	0	750	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	1.500	1500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	2.580	8.000	10.580	7.100	0	7.100	0

5. STANDARD URBANISTICI

Come evidenziato nella tabella riportata di seguito, la dotazione di aree destinate a standard urbanistici presenti nel Comune, così come definiti dal D.M. 1444/68, risulta abbondantemente superiore ai minimi fissati dallo stesso D.M. I dati calcolati in sede di PS sono stati aggiornati in relazione alla lieve variazione intercorsa sul numero della popolazione residente al 31.12.2023 e all'incremento delle aree destinate all'istruzione, determinata dall'approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione del nuovo polo scolastico in via Hamman.

Popolazione residente: 6.128			
Aree per attrezzature	Tipo attrezzature	Sf mq	mq/ab.
Aree per l'istruzione	Scuola materna	3.000	5,8
	Scuola elementare e media	19.800	
	Scuole superiori	12.500	
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature amministrative	1.200	5,8
	Attrezzature per il culto	4.400	
	Attrezzature sanitarie	17.000	
	Attrezzature per la difesa e la prot. civile	2.700	
	Attrezzature culturali e ricreative	3.000	
	Attrezzature sociali e assistenziali	7.200	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	33.700	18,6
	Spazi attrezzati per lo sport	62.000	
	Parco dei daini	18.400	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	25.800	4,2
TOTALE			34,4

Per il calcolo delle aree da destinare a standard di cui al D.M. 1444/68, si è considerata una SE pari a mq 30 per ogni abitante insediabile.

A fronte delle previsioni a destinazione residenziale individuate dal PO, per un totale complessivo pari a mq 6.280 di nuova SE, si ottiene un incremento di 209 nuovi abitanti insediabili, pari al 3,41% della popolazione attualmente residente nel Comune.

Considerando, invece, i dati sul numero dei componenti medi del nucleo familiare (2,3), e assegnando mq 90 di SE per ogni nuovo alloggio previsto dal PO, tale numero si riduce a 161, con un incremento della popolazione pari al 2,63 %.

Prendendo comunque a riferimento 209 nuovi abitanti insediabili, la dotazione minima di standard urbanistici prevista dalle norme vigenti in relazione alle aree residenziali, fissata in mq 18 per abitante insediabile, ammonta quindi a **mq 3.762**.

La realizzazione di nuove aree destinate a standard previste dal PO in relazione agli interventi previsti è sintetizzata nella tabella riportata nella pagina seguente, che evidenzia una previsione di aree destinate a standard molto più consistente dei minimi previsti dalle norme vigenti.

NUOVE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI DAL PO

INTERVENTO	AREA mq	TIPO STANDARD
TP1 Via Altone	150	Attrezzature
TP2 Via XXV Aprile	2.860	Verde pubblico e parcheggi
TP5 Ex mulino	3.780	Verde pubblico e parcheggi
TP7 ERP Via dei Bucaneve	5.380	ERP, Verde pubblico e parcheggi
TP8 Area Camper	4.600	Parcheggi
TP9 Area Mountain Bike	17.000	Aree attrezzate per lo sport
TP10 Parcheggio Cimitero	340	Parcheggi
TA1 via Hamman	200	Attrezzature
TR2 Strada Privata M. Amiata	50	Parcheggi
TR6 Via del Paretaio	100	Parcheggi
TOTALE	34.460	