

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA
PROVINCIA DI SIENA

PIANO STRUTTURALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DICEMBRE 2008

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

PIANO STRUTTURALE

NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

DR. FABIO SAVELLI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

GEOM. STEFANO PECCI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

RAG. ANTONIO FRANCHETTI

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE

DR. GIULIO NARDI

UFFICIO EDILIZIA E URBANISTICA

GEOM. STEFANO PECCI

UFFICIO LAVORI PUBBLICI

GEOM. TIZIANO PACINI

CONSULENTI URBANISTA

E COORDINATORE GENERALE

DR. ARCH. GIANNI NERI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

DR. GEOL. DANIELE NENCI

CONSULENTI AL PROGETTO

DR. ARCH. FABRIZIO MILESI

COLLABORAZIONE PER GLI ASPETTI DEL

TERRITORIO FISICO

DR. GEOL. ALESSANDRO BETTAZZI

SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO

E INDAGINI SUL TERRITORIO

DR. ARCH. PAOLA LOGLISCI

DR. ARCH. CLAUDIO PARRI

DR. ARCH. EVA DUROUSSY

SUPPORTO TECNICO AL S.I.T.

ETRURIA TELEMATICA

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE DI CASTIGLIONE D'ORCIA SONO COSTITUITE DALLA COPERTINA, DAL PRESENTE FOGLIO, DALL'INDICE COSTITUITO DA 3 FOGLI STAMPATI RECTO/VERSO E NUMERATI CON CIFRE LATINE DA I A V, DAL TESTO COSTITUITO DA FOGLI STAMPATI RECTO/VERSO E NUMERATI DA 1 A 189.

Indice**PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI****Titolo I**

COSTRUZIONE ED INQUADRAMENTO DEL PIANO.....	1
Art. 1 Principi, contenuti ed ambito di applicazione	1
Art. 2 Costruzione del PS	2
Art. 3 Elementi costitutivi	3
Art. 4 Atti di pianificazione e programmazione sovraordinata recepiti dal PS	4
Art. 5 Struttura normativa	5
Art. 5bis Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	5

Titolo II

DEFINIZIONI.....	6
Art. 6 Regolamento Urbanistico (RU)	6
Art. 7 Piano complesso d'intervento (PCI)	6
Art. 8 Area a prevalente od esclusiva funzione agricola.....	6
Art. 9 Risorse essenziali.....	6
Art. 10 Statuto del territorio	7
Art. 11 Invarianti strutturali	8
Art. 12 Obiettivo strategico.....	8
Art. 13 Sistemi e sottosistemi territoriali.....	8
Art. 14 Sistemi e sottosistemi funzionali	8
Art. 15 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).....	9
Art. 16 Perequazione urbanistica	9
Art. 17 Territorio rurale	10
Art. 18 Nuova edificazione. Interventi urbanistico-edilizi	10
Art. 19 Area di trasformazione integrata	10

Titolo III

GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
Art. 20 Strumenti e modalità di attuazione del PS	11
Art. 21 Requisiti delle trasformazioni previste dal PS	12
Art. 22 Eliminazione delle barriere architettoniche.....	12
Art. 23 Criteri di applicazione della compensazione ambientale	12
Art. 24 Valenze paesaggistiche delle NTA del PS	12
Art. 25 Salvaguardie sovracomunali	13
Art. 26 Salvaguardie comunali ai sensi dell'art.53 c.2 lett.h) della L.R.n°1 del 03.01.2005	13
Art. 27 Validità del PS e disposizioni di raccordo col RU	15
Art. 28 Variazioni del Quadro conoscitivo. Varianti al PS	16
Art. 29 Prescrizioni per il monitoraggio del PS.....	16
Art. 30 Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni.....	17

Titolo IV

OBIETTIVI E INDIRIZZI DEL PIANO	18
Art. 31 Le risorse ambientali paesaggistiche insediative. La sostenibilità dello sviluppo.	18
Art. 32 Obiettivi strategici del PS e criteri, indirizzi ed azioni per conseguirli.....	19
Art. 33 Obiettivi specifici	19

PARTE II - LA COMPONENTE STATUTARIA**Titolo I**

LE INVARIANTI STRUTTURALI.....	20
Art. 34 Natura, criteri di utilizzo e livelli prestazionali delle invarianti.....	20
Art. 35 Elenco delle invarianti riferite alle diverse tipologie di risorse	20

Titolo II**DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'IDENTITÀ CULTURALE DEL TERRITORIO. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse 22**

CAPO I RISORSA “INSEDIAMENTI URBANI”	22
Art. 36 Tessuti storici.....	22
Art. 37 Aree di interesse storico ambientale e insediativo	22
Art. 38 Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati.....	23
Art. 39 Beni e istituzioni culturali sociali. Manifestazioni tradizionali.....	23
CAPO II RISORSA “TERRITORIO RURALE”.....	25
Art. 40 Tessitura agraria a maglia fitta o media	25
Art. 41 Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d’acqua.....	25
Art. 42 Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio e siepi vive. Muretti di contenimento della terra, terrazzamenti e recinzioni in pietra murata a secco	26
Art. 43 Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti	26
Art. 44 Beni storico-architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza. Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico individuati dal PS..Aree di notevole interesse pubblico.	26
CAPO III RISORSA “RETE PER LE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ”	29
Art. 45 Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale	29
Art. 46 Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio.....	29

Titolo III**DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse 31**

CAPO I LO STATUTO DELL'ARIA	31
Art. 47 Profili generali dello Statuto. Obiettivi prestazionali e criteri di gestione	31
Art. 48 Inquinamento acustico.....	31
Art. 49 Inquinamento luminoso	31
Art. 50 Inquinamento elettromagnetico (radiazioni non ionizzanti)	32
Art. 51 Inquinamento atmosferico	32
CAPO II LO STATUTO DELL'ACQUA.....	33
Art. 52 Profili generali dello Statuto.....	33
Sezione I Prevenzione del rischio idraulico.....	33
Art. 53 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici	33
Art. 54 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione	34
Art. 55 Direttive per la formazione del RU	35
Sezione II Tutela delle acque di sottosuolo: la fragilità degli acquiferi.....	37
Art. 56 La risorsa acqua: tutela degli acquiferi	37
Art. 57 Zonizzazioni per grado di vulnerabilità degli acquiferi.....	37
Art. 58 Aree di salvaguardia.....	39
Art. 59 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione	40
CAPO III LO STATUTO DEL SUOLO	43
Art. 60 Profili generali dello Statuto. Prevenzione dei rischi territoriali	43
Sezione I Prevenzione del rischio geomorfologico	43
Art. 61 Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici	43
Art. 62 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione	44
Art. 63 Attività estrattive. Cave	44
Art. 64 Direttive per la formazione del RU	45
Sezione II Prevenzione del rischio sismico	45
Art. 65 Indirizzi e prescrizioni per le aree a rischio sismico	45
Sezione III Tutela delle emergenze naturali e delle biodiversità.....	46
Art. 66 Tutela e conservazione ambientale.....	46

Art. 67 Aree boscate	46
Art. 68 Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi. Le reti ecologiche.....	48
Art. 69 Alberi monumentali.....	48
Art. 70 Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione	49
Art. 71 Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi	49
Art. 72 Rocce affioranti, costoni rocciosi.....	50
Art. 73 Emergenze orografiche e poggi	50
Art. 74 Aree interessate da emissioni gassose: "le Puzzolaie"	51
Art. 75 Siti di importanza regionale (SIR).....	52
Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo.	52
Riserva Naturale di "Lucciolabella"	52
CAPO IV LO STATUTO DELLE RETI.....	56
Art. 76 Profili generali ed articolazione dello Statuto	56
Art. 77 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione dei sistemi a rete.....	56

Titolo IV**SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI:**

OBIETTIVI PRESTAZIONALI.....	58
Art. 78 Profili generali e obiettivi generali dei Sistemi territoriali ed articolazione in Sottosistemi .	58
Sezione I Sistema delle Colline (A)	60
Art. 79 Obiettivi prestazionali e disciplina generale	60
Art. 80 Sottosistema de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo (A1): obiettivi	62
Art. 81 Sottosistema de La Rimbecca, Le Briccole e Ricorsi (A2): obiettivi	62
Art. 82 Sottosistema dell'Orcia, Vellora e Formone (A3): obiettivi.....	63
Sezione II Sistema dei Rilievi (B).....	63
Art. 83 Obiettivi prestazionali e disciplina generale	63
Art. 84 Sottosistema de La Ripa (B1): obiettivi	65
Art. 85 Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse (B2): obiettivi	66
Art. 86 Sottosistema di Grossola e Cecchivecchi (B3): obiettivi	67
Art. 87 Sottosistema delle Gole dell'Orcia e Pian di Meta (B4): obiettivi	67
Sezione III Sistema del Cono vulcanico (C)	68
Art. 88 Obiettivi prestazionali e disciplina generale	68
Art. 89 Sottosistema del Vivo, Ermicciolo e Granai (C1): obiettivi	69
Art. 90 Sottosistema di Campiglia, Case Montieri e Belvedere (C2): obiettivi.....	70
Art. 91 Sottosistema di Bagni San Filippo (C3): obiettivi	71

Titolo V**SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI:**

OBIETTIVI PRESTAZIONALI.....	73
Art. 92 Profili generali dei Sistemi funzionali ed articolazione in Sottosistemi	73
Sezione I Sistema funzionale degli insediamenti	73
Art. 93 Obiettivi prestazionali e disciplina	73
Art. 94 Sottosistema funzionale delle Aree urbane.....	74
Art. 95 Sottosistema funzionale degli Insediamenti a prevalente funzione rurale	77
Art. 96 Sottosistema funzionale degli Aggregati con compresenza di funzioni diverse.....	78
Sezione II Sistema funzionale della mobilità.....	79
Art. 97 Obiettivi prestazionali e disciplina	79
Sezione III Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione e il commercio.....	80
Art. 98 Obiettivi prestazionali e disciplina	80
Art. 99 Sottosistema funzionale delle Aree produttive industriali e artigianali	81
Art. 100 Sottosistema funzionale delle Aree e delle strutture per il commercio	82
Art. 101 Sottosistema funzionale delle Aziende agricole dotate di strutture..... per la produzione e la trasformazione.....	82
Sezione IV Sistema funzionale delle attrezzature e delle strutture per il turismo	83
Art. 103 Obiettivi prestazionali e disciplina	83
Art. 104 Sottosistema funzionale delle Strutture ricettive: strutture ricettive, terme, campeggio	84
Art. 105 Sottosistema funzionale delle Attività integrative dell'agricoltura: agriturismo.....	85
Sezione V Sistema funzionale delle aree, attrezzature e servizi d'interesse generale	86

Art. 106 Obiettivi prestazionali e disciplina	86
Art. 107 Sottosistema funzionale delle Aree e attrezzature per lo sport, la ricreatività ed il tempo libero.....	86
Art. 108 Sottosistema funzionale dei Parchi di pertinenza dei centri urbani e di interrelazione con il territorio rurale	87
Art. 109 Sottosistema funzionale delle Aree e delle strutture per l'istruzione, la cultura e attività socio-sanitarie	89
Art. 110 Sottosistema funzionale delle Aree cimiteriali.....	89
Art. 111 Sottosistema funzionale delle Aree e delle attrezzature di supporto alla mobilità	90
Art. 112 Sottosistema funzionale dei Servizi relativi alla sicurezza, alla difesa e alla protezione civile	91
Art. 113 Sottosistema funzionale delle Aree e delle attrezzature per servizi tecnologici.....	91

PARTE III - LA COMPONENTE STRATEGICA

Titolo I

LE STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO RURALE	92
Art. 114 Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole.....	92
Art. 115 Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario.....	93
Art. 116 PAPMAA: criteri per la redazione, contenuti e gestione. Superfici fondiarie minime.....	93
Art. 117 Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e degli annessi agricoli	96
Art. 118 Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico	101
Art. 119 Patrimonio boschivo e aree di interesse forestale	105
Art. 120 Norme specifiche per alcune colture	106
Art. 121 Nuovi vigneti: aree potenzialmente adatte all'impianto	112
Art. 122 Relitti di colture tradizionali	113

Titolo II

LE STRATEGIE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	114
Art. 123 Disciplina generale della trasformazione urbanistica ed edilizia.....	114
Art. 124 Parametri urbanistici.....	115
Art. 125 Strategie per l'evoluzione degli insediamenti urbani: le UTOE	115
Art. 126 Disciplina per l'edilizia diffusa in territorio rurale	115
Art. 127 Limiti alle trasformazioni nelle Aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei Beni storico architettonici (BSA) del PTC e per gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico individuati dal PS	117

Titolo III

LE STRATEGIE DI GOVERNO DEGLI ECOSISTEMI E DEL PAESAGGIO	120
Art. 128 Rafforzamento della rete ecologica territoriale: "Progetto reti ecologiche" dell'ANPIL;	120
Art. 129 Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo	120
Art. 129bis Tutela della qualità visiva del paesaggio	122

Titolo IV

LE STRATEGIE PER LA TUTELA DAGLI INQUINAMENTI E LA DIFESA DEL SUOLO.

LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	124
Art. 130 Livelli di criticità ambientale e livelli di potenzialità ambientale	124
Art. 131 Le misure di mitigazione e di compensazione ambientale. Il Piano di azione ambientale	125
Art. 132 Interventi di risanamento acustico. Verifica delle soglie di comfort acustico nelle trasformazioni.....	127
Art. 133 Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso.....	127
Art. 134 Pianificazione della raccolta e smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani	128
Art. 135 Interventi di adeguamento degli impianti di collettamento e depurazione	128
Art. 136 Interventi per l'abbattimento dello spreco della risorsa idrica	129

Art. 137 Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale dei terreni	129
Art. 138 Edilizia sostenibile. Risparmio energetico	130
Art. 139 Individuazione e classificazione delle aziende insalubri	130
Art. 140 La tutela sanitaria	130

Titolo V

LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE NEI SISTEMI COMPLESSI.....	132
Art. 141 Profili generali dei Sistemi complessi ed articolazione in componente territoriale e funzionale	132
Sezione I Il Sistema Complesso dell' "Anello dell'Amiata"	133
Art. 142 Componente territoriale	133
Art. 143 Componente funzionale	134
Sezione II Il Sistema Complesso della Via Cassia	139
Art. 144 Componente territoriale	139
Art. 145 Componente funzionale	140
Sezione III Il Sistema Complesso della Strada dei Crinali.....	146
Art. 146 Componente territoriale	146
Art. 147 Componente funzionale	146
Sezione IV Il Sistema Complesso della Strada dei Poderi.....	150
Art. 148 Componente territoriale	150
Art. 149 Componente funzionale	150
Sezione V Il Sistema Complesso della Strada della Ripa.....	153
Art. 150 Componente territoriale	153
Art. 151 Componente funzionale	153

Titolo VI

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE.	156
CAPO I DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI.....	156
Art. 152 Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali	156
Art. 153 Quantificazione delle previsioni per attività turistico-ricettive	157
Art. 154 Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi e commerciali	158
Art. 155 Dotazioni minime di servizi (standard)	159
CAPO II STRATEGIE DI SVILUPPO NELLE UTOE.....	160
Art. 156 UTOE 1 Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia	160
Art. 157 UTOE 2 Vivo d'Orcia	162
Art. 158 UTOE 3 Campiglia d'Orcia	164
Art. 159 UTOE 4 Bagni San Filippo e Pietrineri.....	166
Art. 160 UTOE 5 Gallina	169
Art. 161 UTOE 6 Le Masse (Poggio Rosa).....	170

TABELLE RIASSUNTIVE DEI DIMENSIONAMENTI DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

187

Titolo VII

ATTIVITÀ VALUTATIVA	185
Art. 162 Attività valutativa del PS.....	185
Art. 163 Attività valutativa del RU.....	185
Art. 164 Attività valutativa dei piani attuativi e dei piani di settore di competenza comunale.....	185

Titolo VIII

I RACCORDI DEL PS CON GLI STRUMENTI GESTIONALI E CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE.....	187
Art. 165 Prescrizioni per la programmazione delle Opere Pubbliche	187
Art. 166 Criteri ed indirizzi per i Piani e Programmi di settore comunali.....	187
Art. 167 Raccordi con il piano di gestione dell'ANPIL e con il piano di gestione del sito UNESCO	188
Art. 168 Ruolo funzioni ed impegni dell'Amministrazione comunale	189

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**TITOLO I****COSTRUZIONE ED INQUADRAMENTO DEL PIANO****Art. 1 Principi, contenuti ed ambito di applicazione**

1.01 Il Piano Strutturale (PS), insieme agli atti di governo del territorio correlati o da questo indotti, è lo strumento della pianificazione territoriale comunale attraverso il quale i cittadini e l'Amministrazione che li rappresenta disegnano il futuro proprio e del loro territorio, non solo in termini strettamente urbanistici, ma relativi all'insieme dei fatti sociali, economici, territoriali ed ambientali, ai sensi degli artt. 9, 52 e 53 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Il PS contiene il quadro delle conoscenze strutturate secondo una visione integrata tra componenti socio-economiche, paesistico-ambientali e di relazione con il sistema della pianificazione vigente, definisce pertanto le indicazioni strategiche e direzionali di carattere ambientale, infrastrutturale, insediativo e produttivo per il governo del territorio comunale, assicurando il confronto e la coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale e persegue le finalità espresse agli articoli 1, 2 e 3 della L.R. 03.01.2005 n. 1, esprimendo norme di tutela ed uso del territorio, per garantirne lo sviluppo sostenibile, che trovano riferimento nelle seguenti azioni progettuali:

- definizione di criteri di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, definite dall'insieme integrato delle componenti storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali, in quanto elementi d'identità del territorio e della comunità;
- tutela e valorizzazione nonché criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle risorse, condizione necessaria per la sostenibilità dello sviluppo economico e sociale della comunità locale;
- disegno del territorio, individuazione del suo "codice genetico", articolandolo in sistemi e sottosistemi territoriali a cui rapportare strutturalmente il complesso delle risorse, al fine di individuare tipi di salvaguardia e criteri di intervento urbanistici specifici, indirizzati alla loro tutela e valorizzazione;
- indicazione degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale costituita dal Regolamento Urbanistico (RU);
- definizione dei criteri e degli elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle scelte di trasformazione territoriale previste dal Piano.

1.02 Il PS si applica all'intero territorio del Comune di Castiglione d'Orcia ed è redatto con i contenuti, le definizioni e le indicazioni espressi all'art. 53 della L.R. 03.01.2005 n. 1, in considerazione dei contenuti della D.G.R. 03.11.2003 n. 1130 *"Istruzioni Tecniche per la predisposizione, ed informazione degli atti di pianificazione territoriale..."*, e secondo le modalità e le disposizioni procedurali di cui agli articoli 15, 16, 17 e 52 comma 1 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Le norme del PS si ispirano a criteri di efficacia, economicità, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 07.08.1990 n. 241, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

1.03 Il PS, ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, al fine di delineare le strategie dello sviluppo territoriale definisce:

- gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio;
- le unità territoriali organiche elementari che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sottosistemi, nel rispetto del Piano di indirizzo territoriale e del Regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 06.08.1967, n. 765) e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'art. 41 sexies della L. 17.08.1942 n. 1150 (Legge urbanistica) come da ultimo modificato dalla L. 24.03.1989 n. 122;
- le aree di cui all'art. 48 comma 4 lettera c) della L.R. 03.01.2005 n. 1, ovvero gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale, e all'art. 51 comma 3 lettera b) della L.R. 03.01.2005 n. 1, ovvero le prescrizioni degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale ai sensi della stessa legge e del Regolamento di attuazione del Titolo V della stessa legge, con efficacia immediata;

- le prescrizioni di cui all'art. 52 comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1 per l'approvazione degli atti di governo del territorio, di cui all'art. 10 comma 2 della stessa legge;
- i criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- la disciplina della valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana di cui all'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1, ai sensi dell'articolo 14 della stessa legge;
- le misure di salvaguardia, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del RU.

1.04 Il PS, oltre alle azioni tecniche normative relative alle indicazioni ed alle definizioni di cui al precedente comma 3, contiene:

- il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare o recuperare le identità locali integrandosi, a tale scopo con quello delle risorse individuate dal Piano territoriale di coordinamento;
- la ricognizione delle prescrizioni del Piano territoriale di coordinamento e del Piano di indirizzo territoriale;
- i criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale, in conformità alla normativa nazionale e regionale in materia.

1.05 Il PS, ai fini delle prescrizioni per gli atti di governo del territorio definisce ed individua:

- le quantità, con riferimento alle Unità territoriali organiche elementari, sistemi e sottosistemi, da rispettare con il RU, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale;
- gli eventuali interventi da realizzare mediante i piani complessi per le trasformazioni del territorio, che richiedono l'esecuzione programmatica e contestuale di interventi pubblici e privati, di cui all'articolo 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

1.06 Due principi fondamentali hanno guidato la costruzione del PS:

- attivare la partecipazione della comunità locale al suo processo di formazione, ovvero alle scelte sulla conservazione e valorizzazione delle risorse e del paesaggio e sullo sviluppo economico e sociale del territorio, consci che a tale processo vi concorrono anche le valutazioni espresse dalle popolazioni in base alle aspirazioni che esse hanno nei confronti del loro contesto di vita;
- garantire la sostenibilità attraverso un modello metodologico che privilegi la dimensione progettuale nella tutela degli equilibri dell'ecosistema, ovvero che punti ad una tutela attiva del territorio, certi che le risorse ambientali e paesistiche non possono essere conservate congelando lo stato di fatto ma attuando interventi in grado di mantenere in equilibrio gli ecosistemi ambientali e dare sostegno all'economia ad essi compatibile.

Art. 2 Costruzione del PS

2.01 I momenti della costruzione del PS, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo, sono stati organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale segnata da distinte e consecutive fasi e trovano diretto riferimento nelle componenti del PS:

- la costruzione del quadro conoscitivo: ovvero il riordino delle conoscenze esistenti e di acquisizione di nuove relativamente a tutti gli aspetti storici, sociali, economici, insediativi, geologici, rurali del territorio;
- il riconoscimento dei sistemi e sottosistemi territoriali: ovvero, la suddivisione del territorio in ambiti in base ad analoghe caratteristiche insediative, paesistiche ed ambientali, per ciascuno dei quali è stato definito uno specifico e diverso scenario possibile;
- la costruzione delle carte di sintesi del patrimonio rurale: sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità;
- l'individuazione delle invarianti strutturali: ovvero di quegli elementi da sottoporre ad una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale;
- la definizione dello statuto del territorio: dove sono esplicitate le buone regole, condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio;
- la costruzione degli elementi del PS, specificati i percorsi e gli obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali, sempre in armonia e in assoluta coerenza con lo Statuto dei luoghi;
- l'individuazione delle Unità territoriali organiche elementari, le UTOE, ove trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali sopportabili dal territorio assieme all'indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare;
- la costruzione delle Norme del PS; in tale fase sono state codificate le relazioni necessarie e virtuose tra PS e RU.

2.02 Il PS è articolato nelle seguenti componenti:

- il quadro conoscitivo, che raccoglie l'insieme degli studi interdisciplinari e di settore redatti al fine di disporre di uno stato dinamico del territorio e dell'ambiente, costituisce la base di conoscenze della struttura del territorio da cui derivano gli obiettivi generali e che sarà riferimento per la verifica degli obiettivi assunti;
- il quadro degli obiettivi strategici e specifici, con valore di indirizzo per la redazione di ogni successivo atto di pianificazione urbanistica e di settore;
- le Invarianti strutturali dello Statuto del territorio, con valore prescrittivo per ogni ulteriore strumento di pianificazione territoriale e di settore;
- i sistemi territoriali, funzionali e complessi, con valore prescrittivo in quanto elementi di specificità nella tutela e uso delle risorse del territorio;
- le unità territoriali organiche elementari, col dimensionamento degli insediamenti e degli standard minimi;
- l'attività valutativa che si esprime nella Valutazione integrata ai sensi del Titolo II Capo I della L.R. 03.01.2005 n. 1, con valore di direttiva per la redazione del RU e di indirizzo per piani e programmi di settore e ogni altro atto di competenza comunale avente effetto sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio.

2.03 Variazioni del Quadro conoscitivo. Gli uffici comunali, oltre a seguire l'attuazione del PS mediante un'azione di verifica e di controllo delle disposizioni ivi contenute e riportate ed attuate dal RU, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del quadro conoscitivo con un costante monitoraggio e conseguente aggiornamento e a segnalare all'Amministrazione comunale le variazioni di tale quadro, nonché quello delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi che possono comportare varianti al PS vigente. Solo l'aggiornamento del quadro conoscitivo o la modifica o integrazione dell'insieme degli obiettivi del PS può comportare varianti al PS.

Art. 3 Elementi costitutivi

3.01 Il PS è costituito da tre gruppi di documenti ed elaborati tecnici: avvio del procedimento, quadro conoscitivo e progetto di piano.

3.02 L'Avvio del procedimento è costituito dalla Relazione programmatica e dal relativo atto.

3.03 Il Quadro conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. QC 1	Carta della morfologia del territorio: altimetria e modello tridimensionale	1:25.000
Tav. QC 2 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo al 1830	1:10.000
Tav. QC 3 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo al 1954	1:10.000
Tav. QC 4 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo: stato attuale	1:10.000
Tav. QC 5	Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree produttive agricole.	1:25.000
Tav. QC 6	Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree naturali.	1:25.000
Tav. QC 7 (1.2.3.4)	Emergenze del paesaggio agrario	1:10.000
Tav. QC 8 (1.2.3.4)	Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio	1:10.000
Tav. QC 9 (1.2.3.4)	Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio	1:10.000
Tav. QC 10 (1.2.3.4)	Carta delle infrastrutture a rete	1:10.000
Tav. G 1 (1.2.3.4)	Carta geologica	1:10.000

Tav. G 2 (1.2.3.4)	Carta litotecnica	1:10.000
Tav. G 3 (1.2.3.4)	Carta delle pendenze	1:10.000
Tav. G 4 (1.2.3.4)	Carta geomorfologica	1:10.000
Tav. G 5 (1.2.3.4)	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
Tav. G 6 (1.2.3.4)	Carta delle azioni sismiche	1:10.000
Tav. G 7 (1.2.3.4)	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
Tav. G 8 (1.2.3.4)	Carta pericolosità geologica	1:10.000
Tav. G 9 (1.2.3.4)	Carta pericolosità idraulica	1:10.000
Tav. G 10 (1.2.3.4)	Carta di adeguamento al P.A.I.	1:10.000
Tav. G 11 (1.2.3.4)	Carta della sensibilità degli acquiferi	1:10.000

3.04 Il Progetto di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione descrittiva interpretativa

Relazione Geologica di supporto

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione di sintesi della Valutazione Integrata

Tav. PS 1 (1.2.3.4)	Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente	1:10.000
Tav. PS 2 (1.2.3.4)	Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente	1:10.000
Tav. PS 3	Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi	1:25.000
Tav. PS 4 (1.2.3.4)	Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali	1:10.000
Tav. PS 5 (1.2.3.4)	Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità	1:10.000
Tav. PS 6 (1.2)	Attività valutativa del PS. Carta delle Unità territoriali organiche elementari (UTOE)	1:5.000

3.05 Costituiscono ulteriori elementi di conoscenza del territorio, utili per la formazione degli atti gestionali e per i piani e programmi di settore comunali, i seguenti documenti, dati e cartografie di diversa natura e provenienza:

- Mappe del Catasto Leopoldino (originali in scala 1:5.000 oltre agli sviluppi a scale diverse);
- Schedature del patrimonio edilizio rurale;
- Documentazione fotografica del patrimonio edilizio rurale e foto aree del territorio;
- Elaborazione dati censuari 1971, 1981, 1991, 2001.

Art. 4 Atti di pianificazione e programmazione sovraordinata recepiti dal PS

4.01 Il PS recepisce il contenuto dei seguenti atti di programmazione e pianificazione a carattere sovracomunale vigenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione (PIT) approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTC) approvato con deliberazione C.P. 20.09.2000, n. 109;
- Piano Provinciale per lo Smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani;
- Piano Regionale delle Attività estrattive di recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperati (PRAER);
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Ombrone.

Art. 5 Struttura normativa

5.01 Il PS, in quanto strumento della pianificazione territoriale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 03.01.2005 n. 1, non è dotato di uno specifico apparato normativo ma contiene gli indirizzi normativi sulla base dei quali dovranno essere redatte le norme di attuazione degli atti del governo del territorio, come indicati all'art. 10 della stessa legge. Trattandosi di indirizzi la coerenza tra le previsioni del PS e gli atti di governo del territorio dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.

Gli atti di governo, di cui all'art. 10 commi 1 e 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, modificativi del PS, sono soggetti alla valutazione integrata, di cui all'art. 11, salvo quanto previsto all'art. 14 della stessa legge in relazione ai criteri per l'applicabilità della valutazione integrata.

5.02 Il PS contiene: vincoli, prescrizioni, indirizzi e salvaguardie.

Sono vincoli quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore.

Sono prescrizioni le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da piani e programmi di settore di livello sovracomunale.

Sono indirizzi le disposizioni che orientano la parte gestionale e l'attuazione del PS, costituite da RU e dal PCI, piani e programmi pubblici e privati.

Sono salvaguardie le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del RU, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il PS.

- prescrizioni direttamente preceutive ed operative relativamente al coordinamento delle politiche di settore della Regione, in funzione dello sviluppo territoriale, alla finalizzazione ed al coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della Provincia, nonché alla localizzazione sul territorio degli interventi di relativa competenza dei due Enti, ai sensi dell'art. 48 comma 4 lettere a), b), c), e), e dell'art. 51 comma 3 lettere a), b) della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PS:
- l'individuazione delle Invarianti e la relativa disciplina;
- la disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio;
- la disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali;
- la disciplina degli assetti territoriali;
- indirizzi inerenti le disposizioni di orientamento, le indicazioni di obiettivi e di strategie, per la parte gestionale del PS, nonché i criteri per la definizione e valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, aventi effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- salvaguardie direttamente operative, da rispettare sino all'approvazione del RU, aventi lo scopo di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del PS.

Art. 5bis Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

5bis.01 In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra la normativa tecnica e gli elaborati cartografici del PS dovranno ritenersi applicabili le norme tecniche.

5bis.02 In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra i diversi elaborati cartografici del PS, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, salvo i casi in cui obbiettivi o finalità del PS, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.

5bis.03 In presenza di eventuali incongruenze o difformità riguardo a singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva, salvo i casi in cui obbiettivi o finalità del PS, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.

5bis.04 Al fine di una corretta applicazione del criterio teleologico di cui ai precedenti commi 2 e 3, il competente Ufficio Tecnico può fare richiesta alla Giunta comunale di specifici atti di indirizzo.

**TITOLO II
DEFINIZIONI***Art. 6 Regolamento Urbanistico (RU)*

6.01 Il RU è l'atto obbligatorio per rendere operativo il PS, mediante il quale l'Amministrazione comunale disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del proprio territorio.

Il PS riserva al RU una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i suoi contenuti statutari e strategici ed in via esclusiva la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie.

6.02 Il RU attua i principi, le direttive e gli indirizzi contenuti nel PS, specifica le prescrizioni con riferimento fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, determinando gli elementi indicati all'art. 55 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.01.2005 n. 1, e in particolare:

- destinazione d'uso
- tipologia di intervento
- assetto morfologico e principio insediativo
- strumenti di attuazione

6.03 Per le aree che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata, il RU rinvia l'attuazione degli interventi alla redazione di Piani complessi d'intervento (PCI).

6.04 Il RU può essere approvato ed attuato in più fasi.

Art. 7 Piano complesso d'intervento (PCI)

7.01 Il PCI, parte integrante degli atti di governo del territorio, si propone di favorire una maggiore integrazione funzionale ed il coordinamento progettuale, finanziario e gestionale tra interventi pubblici e privati. Esso è definito in conformità al PS, ne specifica obiettivi e prescrizioni, disciplinando le trasformazioni del territorio da realizzare entro il termine di efficacia previsto dall'art. 57 comma 1 L.R. 03.01.2005 n. 1.

7.02 Il PCI definisce gli interventi e le opere da realizzare in coerenza con le risorse disponibili del territorio, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con la valutazione della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con il piano della mobilità e con i criteri di perequazione.

7.03 Il PCI è promosso all'interno di perimetri definiti dal RU.

Art. 8 Area a prevalente od esclusiva funzione agricola

8.01 Le aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle in cui la quasi totalità del terreno è destinata all'attività agricola; sono in esse ricomprese quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata e le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.

8.02 Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle caratterizzate da unità aziendali di limitata estensione e da elevata frammentazione produttiva, e che risentono fortemente della presenza degli insediamenti urbani, con limitato impegno di lavoratori salariati.

8.03 Il PS ai sensi dell'art. 40 della L.R. 03.01.2005 n. 1, classifica in via transitoria l'intero territorio rurale a esclusiva funzione agricola, così come specificato all'art. 114 delle presenti Norme.

Art. 9 Risorse essenziali

9.01 Le risorse essenziali individuano i beni comuni del territorio comunale che costituiscono patrimonio della collettività e che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale.

9.02 L'insieme delle risorse essenziali è costituito da:

- aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- città e sistemi degli insediamenti;
- paesaggio e documenti della cultura;
- sistemi infrastrutturali e tecnologici.

9.03 La prestazione derivante dalla risorsa essenziale è il beneficio ricavabile dalla risorsa medesima nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Art. 10 Statuto del territorio

10.01 Lo statuto del territorio, di cui all'art. 5 ed all'art. 53 comma 1 della L.R. 03.01.2005 n. 1, contenuto nel PS in quanto strumento della pianificazione in relazione al territorio comunale, costituisce il riconoscimento dell'esistenza di un patrimonio collettivo in cui la comunità si riconosce, fatto di elementi (mutevoli) e legato alle molteplici espressioni della comunità: al modo di pensare, di rapportarsi col proprio territorio, di produrre ecc., per cui il territorio è diverso dagli altri; è stato anche interpretato come la proiezione nel futuro delle regole non negoziabili, volendo in tal modo assegnare al valore immutabile degli elementi e dei riconosciuti fattori di identità locale caratterizzanti il territorio (pertanto irrinunciabili) una sorta di mutevolezza avvertibile solamente nella lunga durata.

Definisce pertanto la carta dei diritti e dei doveri nei confronti delle diverse parti del territorio stabilendo dei principi e delle regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli fondata su un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale e di azioni specifiche mirate a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali delle funzioni individuate nel territorio.

10.02 Gli obiettivi e gli indirizzi strategici per la programmazione del governo del territorio comunale, come delineati dal PS ai sensi dell'articolo 53 comma 2 lettera a) della L.R. 03.01.2005 n. 1, sono definiti nel rispetto ed in stretta relazione con i principi contenuti nello Statuto del territorio del PS medesimo.

La strategia complessiva di sviluppo del territorio comunale, delineata dal PS, garantisce in particolare il rispetto delle disposizioni statutarie relative a:

- a) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali del territorio, di cui all'articolo 3 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- b) il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità delle risorse essenziali medesime;
- c) le regole relative all'uso delle Invarianti strutturali del territorio, individuate ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché le forme di tutela e valorizzazione dei relativi livelli prestazionali e di qualità;
- d) gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti, articolati per Sistemi e Sottosistemi territoriali.

Lo Statuto del territorio individua pertanto le Invarianti strutturali nonché le regole, i vincoli e le prescrizioni di tutela e di gestione dei caratteri precipui dell'ambiente e del territorio comunale e fissa le norme a difesa e per la gestione delle Invarianti strutturali e dei Sistemi e Sottosistemi territoriali. Più precisamente individua:

- le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'identificazione dei Sistemi e dei Sottosistemi territoriali e funzionali;
- le Invarianti strutturali del territorio, quali strumenti cardine dell'identità dei luoghi, costituiti dalle risorse, dai beni e dalle regole relative all'uso, nonché dai livelli di qualità e dalle relative prestazioni minime;
- i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità (si definisce prestazione il beneficio ricavabile dalla risorsa medesima, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile), con riferimento a ciascuno dei Sistemi territoriali e funzionali, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
- i principi del governo del territorio;
- la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del PIT e del PTC, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

10.03 Lo statuto del territorio, che assume e ricomprende le Invarianti strutturali, è costituito da:

- disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente
- disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità culturale del territorio
- sistemi e sottosistemi territoriali
- sistemi e sottosistemi funzionali

Art. 11 Invarianti strutturali

11.01 Le risorse, i beni e le regole relative all'uso, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, costituiscono le Invarianti strutturali del territorio, di cui all'art. 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Per rendere più comprensibile il concetto possiamo riferirci all'insieme degli elementi territoriali fisici (areali puntuali lineari), economici, sociali e culturali ed alle loro relazioni, che sono da considerare l'espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato la costruzione del territorio stesso conferendogli identità e inconoscibilità; una sorta di manifestazione localizzata delle risorse essenziali del territorio comunale, beni comuni e patrimonio della collettività, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio.

11.02 La conservazione, la tutela e la valorizzazione delle Invarianti e dei loro reciproci rapporti costituiscono le condizioni necessarie per la sostenibilità dello sviluppo locale; pertanto il PS tutela la permanenza o il naturale processo evolutivo delle Invarianti strutturali riconosciute attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, il complesso di vincoli e prescrizioni previsti dalle presenti norme al fine di salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse e preservare l'identità del territorio, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Art. 12 Obiettivo strategico

12.01 Le strategie di sviluppo del territorio comunale, contenute nel PS, sono articolate per Sistemi e Sottosistemi.

Il PS individua gli obiettivi strategici dei Sistemi e dei Sottosistemi territoriali e funzionali mediante la determinazione del livello minimo delle loro prestazioni e della loro qualità.

Art. 13 Sistemi e sottosistemi territoriali

13.01 Per sistemi territoriali si definiscono gli ambiti omogenei di territorio, riconosciuti nella loro individualità, caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito fra gli elementi territoriali, fisiografici (clima, formazione geologica, parametri litologici, forme) e geografici, fra gli elementi funzionali e le comunità presenti nel contesto, in relazione all'uso e all'atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo; tali ambiti sono cartograficamente individuati anche con riferimento alle Unità di paesaggio individuate dal PTC.

13.02 Per sottosistemi territoriali s'intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano.

13.03 Il PS determina per ciascun sistema e sottosistema territoriali, obiettivi generali, prestazioni e criteri di gestione.

Art. 14 Sistemi e sottosistemi funzionali

14.01 I Sistemi funzionali comprendono parti di territorio comunale non necessariamente contigue e rappresentabili in cartografia, caratterizzate dalla prevalenza di determinati elementi urbani e funzioni, alle quali viene riconosciuta una comune identità; tali parti di territorio sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie e le prescrizioni cui sono collegati gli obiettivi e le scelte di tutela e di sviluppo determinati dalle strategie generali del PS.

14.02 I Sistemi funzionali sono individuati e normati per tematiche diverse: insediamenti, produzione e commercio, attrezzature e strutture diversificate per il turismo, attrezzature e servizi d'interesse generale, mobilità; si articolano in sottosistemi funzionali.

14.03 I Sottosistemi funzionali costituiscono specifiche articolazioni dei sistemi funzionali e sono caratterizzati dalla loro omogeneità.

14.04 I Sistemi ed i Sottosistemi funzionali stabiliscono condizioni qualitative e localizzative ed individuano gli obiettivi strategici al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. Il RU provvede alla individuazione nel dettaglio delle aree e degli ambiti definendo specifica disciplina in accordo con le disposizioni previste dal PS.

Art. 15 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

15.01 Le Unità territoriali organiche elementari costituiscono le articolazioni e la suddivisione elementare del territorio comunale dotate di una loro autonomia, all'interno delle quali devono trovare soluzione i problemi territoriali che vi si producono e che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Al fine di conferire maggiore efficacia alle scelte di pianificazione operativa contenute nel RU il Piano Strutturale può definire obiettivi specificamente riferiti alle singole Unità territoriali organiche elementari (UTOE) individuate dal piano medesimo.

15.02 Il PS individua le UTOE in base ai caratteri ambientali, territoriali ed insediativi.

Il PS per ciascuna UTOE determina:

- le strategie di sviluppo e le azioni da attuare;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari;
- gli indici di controllo della qualità insediativa, comprensivi delle dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;
- la qualificazione dei servizi.

Art. 16 Perequazione urbanistica

16.01 La Perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile del governo del territorio, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal PS, pertanto è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edili del territorio comunale. L'ipotesi a suo fondamento è che la modifica delle regole di socializzazione del valore che il Piano determina possa rendere gli strumenti urbanistici più equi, meno conflittuali e più efficaci.

Essa costituisce il principio in base al quale è riconosciuto a tutti i terreni destinati ad usi urbani intensivi e a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali omogenee (la perequazione interviene solo sulle aree che il piano destina da agricole a urbane e sulle aree del centro urbano per le quali sia prevista la radicale riforma della struttura urbanistica) un diritto edificatorio equiparato allo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del Piano.

16.02 La disciplina della Perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal PS e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale.

16.03 Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica sono individuati dal Comune con il RU o con i PCI, nel rispetto degli indirizzi dettati dal PS.

16.04 Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della Perequazione urbanistica il RU o il PCI individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il RU o il PCI prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

16.05 L'applicazione della Perequazione viene attuata secondo le modalità disciplinate dal RU; laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale è previsto il ricorso a forme di compensazione, in base alle quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei valori immobiliari.

16.06 La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a Perequazione urbanistica presuppone la redazione di un Piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i

soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui ai commi precedenti.

16.07 La Perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative previste nel RU. Per tali finalità il Comune dispone con il RU gli schemi convenzionali necessari per l'applicazione della perequazione. L'istituto perequativo disciplina in modo specifico tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori.

Qualora i privati interessati da aree soggette a Perequazione non assumano le iniziative idonee alla realizzazione degli interventi previsti nel RU o nel PCI entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune potrà procedere alla sua attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica.

Art. 17 Territorio rurale

17.01 Il PS individua come territorio rurale quella parte di territorio comunale esterno al perimetro delle UTOE di cui alla Parte III, Titolo VI delle presenti Norme. Il RU, nell'individuare il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi, ridefinisce alla scala adeguata i confini del territorio rurale. Tale ridefinizione non comporta variante per il PS.

Art. 18 Interventi urbanistico-edilizi. Definizioni e criteri per il dimensionamento.

18.01 Il PS prevede i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- recupero edilizio
- completamento e recupero urbanistico
- nuova urbanizzazione.

18.02 Gli interventi di recupero edilizio sono:

- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- il restauro e risanamento conservativo
- la ristrutturazione edilizia

18.03 Gli interventi di completamento e recupero urbanistico sono:

- la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria e/o modifica della sagoma preesistente
- l'ampliamento di edifici all'esterno della sagoma esistente
- la nuova edificazione di completamento ossia su aree intercluse nell'edificato esistente e già urbanizzate
- la nuova edificazione in area agricola concessa nell'ambito di PAPMAA e comunque in area da non urbanizzare
- la ristrutturazione urbanistica.

18.04 Per nuova urbanizzazione s'intendono gli interventi edili che comportano la realizzazione di nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni, degli ampliamenti che non comportano la creazione di nuove unità immobiliari e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, in quanto assimilabili a ristrutturazione edilizia e per questo soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

18.05 Il PS indica i dimensionamenti massimi ammissibili, di cui al Capo I, Titolo VI, Parte III delle presenti Norme, relativamente agli interventi di cui ai commi 3 e 4. Gli interventi di cui al comma 2, per la loro specificità, saranno definiti e disciplinati in sede di RU in accordo con le disposizioni del PS.

Art. 19 Area di trasformazione integrata

19.01 Le aree di trasformazione integrata sono finalizzate alla realizzazione di insediamenti caratterizzati da una molteplicità di funzioni la cui disciplina comporta il ricorso a piani attuativi o, in casi di particolare rilevanza, al Piano complesso d'intervento, di cui agli artt. 7 e 20 delle presenti Norme.

TITOLO III
GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO
EFFICACIA DELLE NORME

Art. 20 Strumenti e modalità di attuazione del PS

20.01 Il PS si attua mediante il RU di cui all'art. 55 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Il RU definisce le eventuali trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante Piani complessi d'intervento (PCI) di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1; in caso di ricorso alla programmazione complessa, il RU definisce e specifica i perimetri ove le trasformazioni, stante la loro complessità, sono suscettibili di essere attuate mediante PCI.

Il RU e i PCI, pertanto, definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili in relazione alle condizioni di sostenibilità indicate dal PS, con particolare riferimento alla compatibilità con i sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature. In caso di assenza o carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.

20.02 Le previsioni del RU o dei PCI, al fine di assicurare il coordinamento degli interventi sul territorio, possono attuarsi attraverso appositi piani di dettaglio aventi i contenuti e l'efficacia dei Piani attuativi previsti dalla vigente legislazione:

- Piani Particolareggiati (PP), di cui all'art. 13 della L. 17.08.1942 n. 1150;
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PdZ), di cui alla L. 18.04.1962 n. 167;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865;
- Piani di Lottizzazione (PdL), di cui all'art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150;
- Piani di Recupero (PdR), di cui all'art. 28 della L. 05.08.1978 n. 457;
- Programmi di Recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. Lgs. 05.10.1993 n. 398;
- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art. 42 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

20.03 Le previsioni normative e cartografiche del PS vengono attuate dal RU mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediativa sostenibili, così come definite in base alle valutazioni del fabbisogno contenute nel quadro conoscitivo del RU e come determinate dal presente PS, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.

Il PS individua nelle indagini geologiche e idrauliche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. 17.04.1984 n. 21, dalla D.C.R. 12.02.1985 n. 94, dal PIT e dal PTC; esso rinvia la predisposizione delle Indagini di Fattibilità, come previsto dalla stessa legge regionale, al RU ed agli altri atti di gestione.

20.04 Il primo RU sarà orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia.

Il RU verificherà la disponibilità dei servizi e dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per gli insediamenti esistenti e di previsione con priorità al completamento ed alla organizzazione degli insediamenti esistenti.

Il RU darà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal PS, concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze che vengano manifestate dagli operatori, dando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio.

20.05 Ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del RU, di cui all'articolo 55 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1, l'Amministrazione Comunale può emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal PS nel rispetto del suo dimensionamento.

In tal caso l'Amministrazione Comunale da atto, nel provvedimento di adozione del RU, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute; tali valutazioni attengono, prioritariamente:

- alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del PS;
- alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
- ai tempi di realizzazione previsti;
- ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;
- agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

La presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso di cui al presente comma ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del RU da parte del Comune.

Art. 21 Requisiti delle trasformazioni previste dal PS

21.01 Le trasformazioni previste dal PS, programmate attraverso i RU, terranno conto degli esiti delle valutazioni di cui alla *Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata* di corredo alla documentazione del PS.

21.02 Il RU disciplina l'edificabilità dei suoli e individua le aree di trasformazione assicurando il perseguitamento degli obiettivi del PIT e del PTC in materia di tutela del paesaggio.

21.03 Al fine di realizzare tessuti urbani compatti e contenere il consumo di suolo, nelle aree di trasformazione integrata il RU persegue nelle nuove edificazioni, ed ove possibile nelle operazioni di recupero, l'obiettivo di prevedere densità abitative non inferiori a 100 abitanti/ha, in presenza di esclusiva destinazione residenziale, nonché indici di fabbricabilità territoriale non inferiori a 1,25 mc/mq in presenza di una pluralità di funzioni.

Art. 22 Eliminazione delle barriere architettoniche

22.01 Il RU assicura il miglioramento della qualità insediativa dei residenti attraverso una disciplina che individui le priorità in merito alla eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità ai disposti della L.R. 09.09.1991 n. 47 così come modificata dalla L.R. 20.03.2000 n. 34, dalla L.R. 29.12.2003 n. 66 e dalla L.R. 03.01.2005 n. 1.

Art. 23 Criteri di applicazione della compensazione ambientale

23.01 Gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a Piani attuativi o a PCI sono soggetti a compensazione ambientale, da prevedersi in funzione dell'incisività della trasformazione e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.

23.02 Il RU definisce gli aspetti quantitativi e qualitativi delle compensazioni stesse, assicurando l'equilibrio tra superfici da urbanizzare e superfici da rinaturalizzare, in una logica di coerenza con la disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 74 a 87 delle presenti Norme.

Art. 24 Valenze paesaggistiche delle NTA del PS

24.01 La disciplina di Piano del PIT contempla, come sua parte integrante, la disciplina dei paesaggi, la quale assume, previa intesa con le competenti autorità statali, valore di Piano paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Le componenti del PS richiamate nei commi seguenti interpretano la natura della disciplina del PIT per assicurare, in sinergia e complementarietà con il PTC e con gli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio dei Comuni della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia, la sostenibilità ambientale e sociale delle politiche pubbliche miranti all'incremento e al miglioramento delle condizioni di competitività e di attrattiva del sistema economico toscano.

24.02 I Sistemi ed i Sottosistemi territoriali, di cui all'art. 78 delle presenti Norme, costituiscono *ambiti paesaggistici* per i quali sono riconosciuti valori relativi alla qualità ambientale, storico culturali ed estetico percettivi, ed i loro obiettivi prestazionali, di cui agli artt. 79, 83 e 88, costituiscono *prescrizioni generali e operative*, definiti in sintonia con l'interpretazione e la definizione degli obiettivi di qualità espressi dal PIT per l'ambito Val d'Orcia.

24.03 La disciplina di governo contenuta negli artt. da 79 a 91 delle presenti Norme contribuisce alla:

- definizione delle prescrizioni generali ed operative;
- determinazione dei caratteri connotativi delle aree tutelate per legge e dei criteri di gestione e degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico.

24.04 Gli obiettivi prestazionali ed i criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali sono integrati e sviluppati da:

- le direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico, di cui all'art. 118 delle presenti NTA;

- le norme specifiche per il patrimonio boschivo e le aree di interesse forestale, di cui all'art. 119 delle presenti Norme;
- le norme specifiche per alcune culture di cui all'art. 120 delle presenti Norme.

24.05 I contenuti richiamati nel precedente comma 4 costituiscono:

- individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate;
- individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico.

Art. 25 Salvaguardie sovracomunali

25.01 Il PS, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 03.01.2005 n. 1, conferma ed attua i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72.

Le misure riguardano:

- Le previsioni dei vigenti Piani regolatori generali e Programmi di fabbricazione soggette a piano attuativo, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura esproriativa alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano.
- L'obbligo di trasmissione degli atti relativi ai piani attuativi non approvati degli strumenti urbanistici e dei regolamenti urbanistici attualmente vigenti, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, provvede ad indire apposite conferenze di servizi.
- Il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute, con esclusione:
 - delle opere idrauliche, delle opere di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;
 - delle opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.
- Il divieto di effettuare interventi in contrasto con le prescrizioni previste dal PIT relativamente agli immobili e alle aree di cui all'articolo 134 del D.lgs 42/2004, come individuati ai sensi dell'articolo 31, comma 3 della disciplina di Piano.

Art. 26 Salvaguardie comunali ai sensi dell'art. 53, c.2 lett. h) della L.R.n°1 del 03.01.2005

26.01 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU su tutto il territorio comunale è sospesa ogni determinazione sulle richieste d'intervento, anche d'iniziativa privata, in contrasto con previsioni del PS o che ne impediscano o rendano più onerosa la realizzazione, e in particolare:

- a) nelle aree a pericolosità geologica e idraulica 3 e 4 sono vietati gli interventi sul suolo che non riducano efficacemente l'erosione;
- b) è vietata ogni edificazione nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4, sono consentiti gli interventi per ridurre il rischio idraulico;
- c) negli ambiti per i quali deve essere formato un piano attuativo, fino all'adozione di tale strumento sono permessi solo gli interventi indispensabili alla sicurezza;
- d) sono vietate edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture urbane e territoriali o che occupino in modo incongruo le aree destinate alle infrastrutture e ad usi pubblici;
- e) nei Tessuti storici, come individuati nella Tav. PS 2 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* e nella Tav. PS 6 *Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE*, sono

vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono vietate nuove costruzioni comprese opere murarie "minori" di modifica degli spazi aperti privati (muretti, pavimentazioni di superfici superiori al 25% dell'area di pertinenza, ecc.), salvo quanto previsto nelle norme specifiche delle UTOE; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente si attengono ai criteri del restauro, come definito dalla legge.

Tutte le istanze dovranno inoltre attestare la compatibilità con le disposizioni contenute nella *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di corredo alla documentazione del PS, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

26.02 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU l'Amministrazione comunale approva solo interventi o Piani attuativi d'iniziativa pubblica e/o privata conformi allo Strumento Urbanistico Generale vigente e non in contrasto col PS. Le opere pubbliche comprese nel programma triennale di cui alla normativa sui lavori pubblici vigente all'entrata in vigore del PS sono realizzate previa verifica di congruità col PS stesso e di compatibilità con il PTC.

26.03 I contenuti della Tav. PS 5 *Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità* e della Tav. PS 6 *Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE*, sono da confrontarsi con le previsioni del Piano ai fini di verificarne l'attendibilità e costituiscono, insieme alle altre specifiche salvaguardie sulle risorse territoriali individuate dal Piano, riferimento vincolante per gli interventi ammessi fino all'entrata in vigore del RU.

Il RU procede ad approfondire le conoscenze sui punti di fragilità, individua i provvedimenti che superino le criticità evidenziate e predisponde le misure di mitigazione per la riduzione degli impatti ambientali sulle aree ad alta criticità. La Tav. PS 5 *Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità* costituisce riferimento vincolante per gli interventi ammessi fino all'entrata in vigore del RU.

26.04 È ammissibile il completamento degli insediamenti e delle urbanizzazioni previsti da Piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'adozione del PS.

26.05 L'Amministrazione Comunale, a norma di legge, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e sospende l'efficacia delle DIA per le quali non siano decorsi 20 giorni dalla presentazione e non siano già stati ottenuti i necessari pareri, quando riconosce che gli interventi proposti contrastino con le previsioni del PS adottato e con le sue salvaguardie, ai sensi dell'art. 61 L.R. 03.01.2005 n. 1.

26.06 La misura di salvaguardia si applica fino a tre anni dall'adozione del Piano strutturale.

26.07 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore del RU per i manufatti definiti come Beni storico-architettonici (BSA) di cui all'art. 44, commi 1, 2 e 3 delle presenti Norme, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ove ne esistano i presupposti. I cambiamenti di destinazione d'uso o lo svolgimento di funzioni differenti da quelle attuali nell'ambito della medesima destinazione d'uso sono consentiti esclusivamente dietro verifica di compatibilità, in rispetto alle disposizioni contenute nelle presenti Norme, alle disposizioni di cui all'art. L11, comma 4 del PTCP e agli obiettivi di qualità delle Schede di paesaggio del PIT, da effettuarsi da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

26.08 Fino all'entrata in vigore del RU per gli Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico, di cui all'art. 44, commi 4, 5 e 6 delle presenti Norme, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ove ne esistano i presupposti.

26.09 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore del RU nelle aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. 127, comma 1 delle presenti Norme, individuati nella Tav. PS 2 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente*, è permesso:

- ristrutturare gli edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale ed eseguire su di essi gli interventi di cui all'art. 43 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.01.2005 n. 1, conformi allo Strumento Urbanistico Generale vigente;
- intervenire con i criteri del restauro, come definito dalla legge, sugli edifici di valore storico, architettonico o ambientale.

26.10 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU sono vietati tutti gli interventi di nuova costruzione o trasformazione che comportino alterazioni agli elementi di invarianza di cui agli artt. da 31 a 42, da 63 a 71 delle presenti Norme.

26.11 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU sono vietate tutte le installazione di manufatti precari, serre temporanee o con copertura stagionale su tutto il territorio comunale. Il Regolamento Urbanistico definirà su quali aree e con quali modalità potranno essere posizionate dette strutture.

26.12 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, stante la qualificazione del territorio comunale come Zona ANPIL ed i riconoscimenti ottenuti dall'UNESCO, sono giudicati d'interesse storico, artistico, culturale, architettonico ed estetico, quindi necessitanti di specifiche tutele, tutti gli immobili anche non ricompresi in zona A.

Tali tutele si realizzano attraverso l'acquisizione del parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale oltre che per gli interventi soggetti a permesso di costruire anche per gli interventi soggetti a

denuncia di inizio attività edilizia ad esclusione dei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili esistenti, ai sensi dell'art. 79 c.4 lett.) della L.R.n°1 del 03.01.2005. In caso di non acquisizione del parere in violazione del presente articolo, la denuncia di inizio attività è sospesa nella sua efficacia.

26.13 Nel territorio rurale dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, che definirà per ogni sistema complesso, ove già non escluso dal Piano Strutturale, le possibili localizzazioni, sono consentite nuove piscine esclusivamente a servizio di attività ricettive autorizzate alla data di adozione del Piano Strutturale stesso. Sono consentiti interventi di adeguamento o modifiche di piscine esistenti nel rispetto della normativa regolamentare e delle norme dei sistemi complessi.

Il Piano Strutturale estende analoga salvaguardia alla installazione di pergolati ad uso non agricolo in territorio rurale, la cui realizzazione dalla data di adozione del Piano Strutturale e fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, che dovrà stabilire regole insediative e dimensionali, è vietata.

26.14 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU sono consentiti atti di programmazione di competenza del Consiglio Comunale per la disciplina dei pubblici esercizi che possono prevedere criteri e requisiti ulteriori rispetto a quelli contenuti nel vigente PRG.

26.15 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, stante la qualificazione del territorio comunale come Zona ANPIL ed i riconoscimenti ottenuti dall'UNESCO, in riferimento al Sottosistema funzionale delle Aree produttive industriali e artigianali di cui all'art. 99 delle presenti norme, all'interno dei centri urbani non è consentita la realizzazione di insediamenti di industrie insalubri riconducibili alla prima classe.

26.16 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, nelle aree destinate ad attuazione mediante Piano complesso d'intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005, n. 1, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione di suddetti piani.

26.17 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del PS, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola o che con l'intervento perdono tale destinazione d'uso, salvo norme più restrittive relative a specifici complessi edili, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ancorché preordinati al mutamento della destinazione d'uso del fabbricato rurale.

26.18 Dall'approvazione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola o che con l'intervento perdono tale destinazione d'uso, salvo norme più restrittive relative a specifici complessi edili, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ancorché preordinati al mutamento della destinazione d'uso del fabbricato rurale. In ogni caso, in relazione al singolo organismo edilizio, la quantità di volumetria oggetto del mutamento di destinazione d'uso non potrà essere superiore a mc 600.

Art. 27 Validità del PS e disposizioni di raccordo col RU

27.01 La L.R. 03.01.2005 n. 1 non indica la durata del Piano Strutturale, specifica invece che le previsioni del Regolamento Urbanistico debbono essere tarate su di un arco temporale quinquennale, (a partire dalla data di approvazione), oltre il quale vengono a cadere anche i vincoli preordinati all'esproprio.

In questo contesto, nella redazione del Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia, e nella prospettiva di procedere a breve alla redazione del Regolamento Urbanistico, si è scelto di adottare tre orizzonti temporali di riferimento:

- un *orizzonte di lungo periodo* (20 anni), utile per concepire *l'idea generale di struttura del piano*, scenario di riferimento sufficientemente lontano nel tempo e quindi ritenuto valido per poter ipotizzare il superamento di tutte le attuali criticità, offrendo risposte mature e soddisfacenti alle aspettative ed alle aspirazioni delle comunità insediate;
- un *orizzonte di medio periodo* (10-15 anni), utile per focalizzare un disegno di governo fondato su politiche ed obiettivi ragionevolmente suscettibili di essere perseguiti in un arco di tempo nel quale sarà vigente il Piano Strutturale; il medio periodo lo possiamo definire *il tempo delle politiche*;
- un *orizzonte di breve periodo* (i cinque anni di durata del Regolamento Urbanistico) in cui vengono definiti i connotati operativi della gestione territoriale: dalla manutenzione dell'esistente alle nuove trasformazioni, capace di dare avvio ed effettuare le prime verifiche sulla validità degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale; Il breve periodo è quindi *il tempo delle trasformazioni*.

Il Piano dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, come disciplinato all'art. 29 delle presenti Norme, non solo per verificarne l'attualità analitica e propositiva, ma anche per accertare che i piani operativi abbiano effettivamente trovato attuazione.

27.02 In attuazione dello Statuto del territorio, gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PS per la redazione del RU e dell'eventuale PCI sono finalizzati ad un'attuazione progressiva nel tempo delle quantità da rispettare con il RU, con riferimento alle UTOE ed ai Sistemi territoriali, nonché a garantire, nella progressiva

attuazione della strategia di sviluppo territoriale, i relativi livelli prestazionali.

Il RU espliciterà per ogni singola UTOE, nel quadro previsionale strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo per almeno ciascuna delle seguenti funzioni principali:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico - ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU, o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 03.01.2005 n. 1, rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

Art. 28 Variazioni del Quadro conoscitivo. Varianti al PS

28.01 Il PS sarà variato o modificato sostanzialmente o sostituito integralmente, tramite le procedure definite dalla L.R. 03.01.2005 n. 1, solo in ordine a rilevanti trasformazioni degli stati di fatto censiti nel Quadro conoscitivo relativamente alle risorse naturali ed essenziali, a rilevanti modifiche delle politiche territoriali e degli obiettivi della pianificazione comunale, a rilevanti e innovative condizioni e situazioni sociali ed economiche attualmente non prevedibili.

Gli uffici comunali, oltre a seguire l'attuazione del PS mediante un'azione di verifica e di controllo delle disposizioni ivi contenute e riportate ed attuate dal RU, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del quadro conoscitivo con un costante monitoraggio e a segnalare all'Amministrazione comunale le variazioni di tale quadro.

28.02 Non costituiscono varianti al PS:

- le modificazioni di modesta entità ai perimetri degli ambiti di riferimento per le politiche territoriali (Sistemi e Sottosistemi territoriali e UTOE), con esclusione dei perimetri delle aree di pertinenza paesistica di cui agli artt. 38 e 44 delle presenti Norme;
- le modificazioni di modesta entità alle perimetrazioni degli ambiti definiti all'interno delle UTOE, qualora dette modificazioni derivino da piani operativi pubblici e privati, che comunque dimostrino il rispetto dei principi del PS;
- parziali e limitate modifiche derivanti dall'approfondimento del quadro conoscitivo, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni, nonché per adeguarlo ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente;
- variazioni conseguenti all'impiego nel RU di basi cartografiche a scala maggiore; tali variazioni sono esplicitate nella relazione del RU, che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal PS.

28.03 Le variazioni tecniche degli elaborati del presente Piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato o di altri Enti territoriali per i settori di competenza, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante semplici deliberazioni dell'organo competente e rese note al pubblico e ai soggetti che concorrono al governo del territorio e del paesaggio.

Art. 29 Prescrizioni per il monitoraggio del PS

29.01 Il PS è soggetto ad attività di monitoraggio. La verifica periodica avrà per oggetto la coerenza tra le trasformazioni e la disciplina del PS espressa in termini di obiettivi, prescrizioni e indirizzi nell'ambito della componente statutaria, ed inoltre espliciterà le risorse ambientali su cui le trasformazioni hanno potenzialmente un impatto; dovranno essere considerati gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, di cui all'art. 11 comma 1 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

La verifica periodica del grado di avanzamento costituisce la base conoscitiva per la valutazione in merito allo stato di attuazione del PS, nonché per la valutazione in merito alla necessità di un suo aggiornamento con revisione parziale o generale.

Tale verifica si esplica per mezzo di una relazione illustrativa, integrata da dati e indici di tipo qualitativo e quantitativo ritenuti opportuni a specificarne il contenuto; la relazione dovrà comunque dare conto:

- delle azioni di trasformazione contenute in piani e programmi operativi pubblici e privati che abbiano dato attuazione al Piano specificandone in quali parti;
- di eventuali modifiche che non abbiano avuto valore di variante;
- di disposizioni normative statali o regionali, degli strumenti della pianificazione territoriale, dei piani e dei programmi di settore, degli accordi di programma e degli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati che possano avere una qualche incidenza sull'attuazione delle strategie del PS e del RU.

29.02 Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche dell'andamento delle attività edilizie definite dal presente Piano, quali azioni compatibili e sempre ammesse.

Le attività di monitoraggio dovranno verificare il rispetto dei limiti e dei requisiti fissati per l'uso sostenibile delle risorse tramite la valutazione degli effetti ambientali. In caso di mancato rispetto dei limiti e dei requisiti, il Soggetto preposto al monitoraggio del Piano, dovrà informarne l'organo comunale competente, che potrà sospendere l'ulteriore attuazione del piano.

29.03 Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche della formazione e dello stato di attuazione dei piani di settore che sono coordinati dal presente Piano.

29.04 Le attività di aggiornamento, con cadenza almeno biennale a partire dalla data di approvazione del Piano, da svolgersi avvalendosi dell'idoneo Sistema Informativo Territoriale (SIT), consistono nell'integrazione e modifica degli elaborati del Piano, ivi compreso il Quadro conoscitivo, conseguenti alle attività di monitoraggio di cui sopra.

29.05 Gli aggiornamenti che non comportano varianti al PS sono deliberati dalla Giunta comunale, che ne da comunicazione al Consiglio Comunale. Gli aggiornamenti che comportano variante al PS sono proposti dalla Giunta comunale al Consiglio Comunale.

Art. 30 Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

30.01 Per tutto quanto attiene all'osservanza e all'attuazione del presente Piano che non si trovi stabilito o specificato dalle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forza di legge della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e in ogni caso diretta applicazione.

30.02 Le variazioni tecniche degli elaborati del presente Piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio Comunale di mera natura ricognitoria, fatta salva l'immediata efficacia delle norme di cui sopra dalla data di entrata in vigore, e rese note al pubblico e ai soggetti che concorrono al governo del territorio e del paesaggio.

TITOLO IV OBIETTIVI E INDIRIZZI DEL PIANO

Art. 31 Le risorse ambientali paesaggistiche insediative. La sostenibilità dello sviluppo.

31.01 Le strategie di governo del territorio si basano sulle finalità generali della pianificazione definite dalla L.R. 03.01.2005 n. 1, orientate a perseguire lo sviluppo sostenibile e volte ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.

Tramite i propri strumenti di governo del territorio, il Comune di Castiglione d'Orcia assicura la conservazione e la tutela delle risorse territoriali, con particolare riferimento alla tutela degli acquiferi, del paesaggio e del territorio rurale, degli insediamenti storici. A tal fine il PS definisce le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

Rispetto a dette finalità, la strategia espressa dal PS assume il territorio come risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale ed indica gli obiettivi per la sua valorizzazione, basandosi sull'articolazione dello stesso in ambiti di proiezione spaziale delle politiche territoriali (sistemi e sottosistemi). Il territorio non edificato del Comune di Castiglione d'Orcia costituisce il bene di maggiore estensione presente nel territorio comunale ed è ritenuto essenziale per le attività produttive agricole e forestali, per la tutela ambientale e paesaggistica, per l'attività turistica, per l'identità culturale della comunità locale.

Il territorio edificato, caratterizzato da un patrimonio insediativo variegato e riconducibile a schemi insediativi diversi, nella maggior parte dei casi di antica formazione storica e comunque legati all'economia agricola, è considerato una risorsa essenziale. Tale risorsa è da mantenere sostanzialmente nella sua estensione fisica, a tal fine il PS indica e promuove azioni urbanistiche finalizzate alla tutela del patrimonio culturale, al recupero ed alla qualificazione morfologica e funzionale dei centri urbani, al recupero, alla trasformazione ed al riutilizzo degli aggregati e dei beni storico-architettonici del territorio rurale.

Il PS si pone la finalità di individuare, sulla base delle letture ed analisi che ne hanno evidenziato potenzialità e risorse da un lato e carenze e disfunzioni dall'altro, una struttura che permetta la conservazione e lo sviluppo del territorio di Castiglione d'Orcia e ne delinei un ruolo futuro sul quale misurare tutti i suoi possibili processi di recupero e trasformazione.

Il territorio, nella sua unità di sistema integrato e complesso, è assunto come risorsa di un governo improntato alle finalità dello sviluppo sostenibile, al fine di rendere coerenti le politiche settoriali ai vari livelli spaziali, valutare preventivamente gli effetti ambientali e territoriali indotti, perseguire la qualificazione ambientale e funzionale mediante la tutela, il recupero, il minor consumo e la valorizzazione e l'arricchimento delle risorse essenziali.

La sostenibilità dello sviluppo del Comune di Castiglione d'Orcia è perseguita anche attuando il coordinamento delle sue scelte strategiche con le politiche dei territori che, per ragioni storiche, di prossimità, di omogeneità e/o complementarietà morfologico-strutturale, presentano consistenti relazioni di integrazione col proprio territorio.

31.02 Il PS persegue pertanto la sostenibilità dello sviluppo del Comune di Castiglione d'Orcia attraverso la conservazione, la tutela, la valorizzazione e l'arricchimento delle risorse territoriali e stabilendo le condizioni per:

- la conservazione e l'arricchimento delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale e storico sedimentato e prodotto nelle fasi di antropizzazione del territorio;
- lo sviluppo delle aree rurali, valorizzando il ruolo della viabilità extraurbana e proseguendo il recupero di qualità ed efficienza del patrimonio edilizio esistente;
- lo sviluppo socio economico della comunità locale, mantenendo in equilibrio gli ecosistemi ambientali e dando sostegno all'economia ad essi compatibile, garantendo condizioni di equità sociale legate anche alla sopravvivenza della cultura locale ed al protagonismo della comunità: la riconferma dello sviluppo delle aree rurali e del settore primario, del turismo e del termalismo, quali settori trainanti legati alla valorizzazione delle identità locali (patrimonio ambientale, risorse paesaggistiche e climatiche, beni storici e culturali, prodotti locali, risorsa termale, ecc.); il riordino morfologico e funzionale del centro urbano di Gallina, quale polo territoriale strategico per accogliere attività di servizio e produttive di livello locale e sovra-comunale del Circondario Amiata- Val d'Orcia;
- il recupero degli insediamenti urbani storici ai fini della loro valorizzazione e di un innalzamento dei caratteri qualitativi peculiari, con particolare attenzione alle aree degradate e di margine.

Art. 32 Obiettivi strategici del PS e criteri, indirizzi ed azioni per conseguirli

32.01 Con riferimento alle premesse di cui all'art. 31 precedente, coscienti che la tutela e la valorizzazione, nonché i criteri di utilizzo ed i limiti di trasformabilità delle risorse, sono condizione necessaria per la sostenibilità dello sviluppo economico e sociale della comunità locale, il Piano ritiene prioritarie le azioni strategiche che vengono elencate al comma successivo.

Nella Relazione illustrativa interpretativa del PS vengono esplicati i criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire detti obiettivi.

32.02 Gli obiettivi che il Piano ritiene strategici sono:

- Il coordinamento delle politiche di gestione e trasformazione del territorio a scala sovracomunale.
- La sostenibilità dello sviluppo
- La partecipazione responsabile
- Favorire i processi di equa distribuzione delle risorse e delle opportunità
- Creare le condizioni per un'equa distribuzione dei servizi e delle funzioni
- Identità, tutela e valorizzazione del territorio
- Agevolare il godimento dell'ambiente collettivo, delle bellezze del paesaggio, dell'arte, dell'architettura e di ogni segno di riconoscimento della storia comune che interpreta la memoria collettiva
- Lo sviluppo delle aree rurali e del settore primario
- Lo sviluppo socio-economico

Art. 33 Obiettivi specifici

33.01 Gli obiettivi strategici del Piano, di cui al precedente art. 32, erano stati riconosciuti sin dall'Avvio del procedimento quali obiettivi primari in relazione alle risorse del territorio; tali obiettivi sono perseguiti attraverso l'individuazione degli obiettivi specifici che li costituiscono e che vengono elencati al comma successivo ed in funzione degli indirizzi, criteri ed azioni che il PS assume con riferimento alla disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali ed alle strategie dello sviluppo territoriale gestite attraverso l'individuazione nei Sistemi complessi, alle strategie di trasformazione per il territorio rurale e di evoluzione degli insediamenti, alle strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio, alle strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti, alle strategie per la tutela dagli inquinamenti, la difesa del suolo e la mitigazione degli effetti ambientali, alle le trasformazioni nei progetti delle UTOE.

33.02 Gli obiettivi specifici del PS sono elencati di seguito e nella Relazione illustrativa interpretativa vengono riportati gli indirizzi e le azioni per il loro conseguimento:

- La tutela del territorio
- La valorizzazione del territorio e delle risorse paesaggistiche, climatiche, storiche e artistiche
- Il recupero e l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente
- La tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, riqualificazione funzionale ed ambientale degli insediamenti consolidati e di recente formazione
- Lo sviluppo del settore primario
- Lo sviluppo del turismo ed il termalismo
- Le attività produttive
- Sviluppo della ricettività diffusa e rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, di equipaggiamento e ricreative nel territorio
- Recupero sistematico e valorizzazione del sistema di innervamento del territorio costituito dalla rete delle strade vicinali, poderali e tracciati minori
- Valorizzazione e promozione delle attività culturali e sociali con tradizione storicamente consolidata

PARTE II - LA COMPONENTE STATUTARIA

TITOLO I LE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 34 Natura, criteri di utilizzo e livelli prestazionali delle invarianti

34.01 Le Invarianti strutturali, come definito all'art. 11 delle presenti Norme, rappresentano un particolare modo di essere del territorio, delle risorse, dei beni e delle relative regole d'uso connesse con i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, che costituiscono elementi cardine e caratterizzanti dell'identità territoriale e culturale dei luoghi e garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali ed insediativi non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio stesso, la cui tutela e salvaguardia è ritenuta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

34.02 Le Invarianti strutturali sono pertanto soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione poiché, attraverso queste, si intende salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse stesse, ed il loro rapporto sistematico con le specificità dei sistemi di programma e funzionali.

34.03 I livelli prestazionali indicati per ciascuna Invariante negli artt. da 36 a 46 e da 66 a 75 delle presenti Norme costituiscono riferimenti fondamentali di attuazione del PS del Comune di Castiglione d'Orcia.

Art. 35 Elenco delle invarianti riferite alle diverse tipologie di risorse

35.01 Il PS associa le invarianti alle diverse tipologie delle risorse del territorio riferendole a:

- insediamenti urbani
- territorio rurale
- rete delle infrastrutture per la mobilità.

Le invarianti strutturali, poiché assumono nella disciplina territoriale valore normativo anche riferito ad oggetti ed ambiti territoriali, sono rappresentati negli elaborati cartografici della Disciplina strutturale Tavv. PS 1.1/1.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente* e Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

35.02 Il Piano, con riferimento alle tipologie di risorse, individua le seguenti Invarianti strutturali (tra parentesi è richiamato l'articolo di riferimento delle presenti Norme):

a) Invarianti strutturali della risorsa “insediamenti urbani”, ovvero gli elementi d'invarianza storico-insediativa e socio-culturale, quali funzioni necessarie ad assicurare la coesione sociale, il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti, il riequilibrio socio-economico fra i diversi sistemi territoriali:

- Tessuti storici (rif. art. 36)
- Aree di interesse storico ambientale e insediativo (rif. art. 37)
- Aree di pertinenza dei centri urbani (rif. art. 38)
- Beni e istituzioni culturali e sociali, manifestazioni tradizionali (rif. art. 39)

b) Invarianti strutturali della risorsa “territorio rurale”, ovvero gli elementi d'invarianza paesistico-ambientale, quali funzioni necessarie ad assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, la conservazione attiva, la tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi derivati dal processo di antropizzazione che costituiscono il paesaggio:

- Aree boscate (rif. art. 67)
- Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi (rif. art. 68)
- Alberi monumentali (rif. art. 69)
- Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione (rif. art. 70)
- Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi (rif. art. 71)
- Rocce affioranti, costoni rocciosi (rif. art. 72)
- Emergenze orografiche e poggi (rif. art. 73)
- Aree interessate da emissioni gassose: “le Puzzolaie” (rif. art. 74)
- Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo (rif. art. 75)
- SIR e Riserva Naturale “Lucciola bella” (rif. art. 75)
- Tessitura agraria a maglia fitta o media (rif. art. 40)
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi torrenti fossi corsi d'acqua (rif. art. 41)
- Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi vive. Muretti di contenimento della terra e recinzioni in pietra murata a secco (rif. art. 42)

- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti (rif. art. 43)
- Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza (rif. art. 44)
- Aree di notevole interesse pubblico (rif. art. 44)

c) Invarianti strutturali della “rete delle infrastrutture per la mobilità”, ovvero gli elementi d'invarianza quali funzioni necessarie ad assicurare il mantenimento del sistema d'innervamento del territorio, struttura ordinatrice dei principali insiemi di paesaggio intimamente legata ai caratteri del territorio oltre che a compiti di “servizio”:

- Tracciati viari fondativi persistenti e modificati (rif. art. 45)
- Viabilità vicinale (rif. art. 45)
- Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologia del territorio (rif. art. 46)

TITOLO II
**DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'IDENTITÀ CULTURALE
DEL TERRITORIO. OBIETTIVI E CRITERI DI GESTIONE DELLE RISORSE**

CAPO I RISORSA “INSEDIAMENTI URBANI”

Art. 36 Tessuti storici

36.01 Parti del tessuto edilizio che costituiscono (ancora) la dimensione qualitativa e realizzano e riassumono lo spessore ed il ruolo di una centralità non soltanto morfologica ma vivente, sia spazialmente che funzionalmente e culturalmente: esprimono una qualità complessa derivante dallo storico e quotidiano interagire fra spazio ed uomo fino a toccare le radici stesse dell'urbano.

I tessuti storici sono caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, in cui permangono interventi di epoca medievale con successivi rifacimenti ed aggiunte prevalentemente di epoca preindustriale (1824), con parti fino al 1942, e presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

Una componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti (con specifico riferimento a Rocca, Castiglione e Campiglia) sono le aree pubbliche centrali; tali parti dei tessuti storici non sono state distinte in cartografia ma vengono introdotte separatamente nel presente articolo perché ritenute fondamentali nell'ambito di progetti di rivalorizzazione e riqualificazione degli insediamenti.

36.02 I tessuti storici sono distinti in cartografia con specifico colore nel Quadro Conoscitivo *Tavv. QC 7.1/7.4 e QC 8.1/8.4*; sono inoltre distinti con specifico colore nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio* e nelle *Tavv. PS 6.1/6.2 Carta delle UTOE. Attività valutativa del PS*.

36.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dell'integrità fisica dei luoghi: delle forme derivanti dal rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere di contenimento, pavimentazioni); delle configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico ovvero le forme generali del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione, dai recinti di aree ad orto, da scale esterne ai fabbricati, da sottopassi ed archi; delle forme generali del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli assetti morfologici e tipologici, dagli assetti relativi ad elementi quali marcapiani, dimensione, ritmo e asimmetria del posizionamento delle aperture, misura degli aggetti, delle gronde e colmi, dagli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- il mantenimento dell'integrità fisica dei beni storico-architettonici;
- la tutela e l'incremento delle funzioni, temporanee e permanenti, che offrono ai cittadini forme di aggregazione, di crescita culturale, di ricreazione;
- l'utilizzazione delle aree pubbliche centrali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- il mantenimento dei punti di vista panoramici;
- la conservazione degli assetti paesistici e l'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio rurale.
- la libera visuale reciproca tra l'area e l'insediamento, l'area e gli ambiti inedificati

36.04 L'uso degli edifici e degli spazi di proprietà comunale è rivolto prioritariamente all'innalzamento delle prestazioni non negoziabili.

Art. 37 Aree di interesse storico ambientale e insediativo

37.01 Parti di territorio di rilevante valore storico, insediativo ed ambientale, contigue ai tessuti storici (come li percepiamo oggi) con i quali hanno avuto origine e storia comune ed intense interrelazioni connesse al loro ruolo che si è modificato nel tempo, tali da mantenere ancora un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento ed in prospettiva anche funzionale. Contengono elementi importanti di un'antropizzazione essenzialmente antica che si evidenzia con la presenza di manufatti di altissimo valore storico e architettonico e antiche sistemazioni del suolo (come le rocche e le strutture difensive di Tentennano e

Castiglione). I cambiamenti di utilizzo avvenuti nel tempo hanno causato delle modificazioni dell'aspetto del suolo tali da giustificare interventi di restauro e recupero ambientale in buona parte già realizzati.

37.02 Tali aree sono distinte in cartografia con specifico colore nel Quadro Conoscitivo *Tavv. QC 7.1/7.4 e QC 8.1/8.4* e nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e Tavv. PS 6.1/6.2 Carta delle UTOE. Attività valutativa del PS.*

37.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le caratteristiche pianoaltimetriche del terreno;
- la sistemazione del suolo ed i percorsi;
- le strutture ed i manufatti di valore storico ed artistico visibili e le sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
- i ritrovamenti archeologici visibili in sede;
- le opere, gli elementi decorativi, le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- l'accessibilità e la visitabilità dell'area;
- la libera visuale reciproca tra l'area e l'insediamento, l'area e gli ambiti inedificati.

Art. 38 Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati

38.01 Parti di territorio con alto valore ambientale e paesistico a contatto diretto con i perimetri dei centri e degli aggregati costituenti il Sottosistema funzionale delle aree urbane, di cui al successivo art. 94 delle presenti Norme, e considerate fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo. In particolare, per i centri di Castiglione, Rocca, Campiglia e Bagni San Filippo si tratta di quelle aree che in ogni epoca hanno accompagnato le diverse rappresentazioni iconografiche degli abitati.

La relativa disciplina, nel rispetto dei contenuti normativi del PTC e in accordo con le disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT, è trattata all'art. 94 comma 7 delle presenti Norme.

38.02 Tali aree sono distinte in cartografia con specifica perimetrazione nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio.*

38.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le caratteristiche pianoaltimetriche del terreno (caratteri naturali);
- la sistemazione del suolo (caratteri antropici), ovvero la conservazione delle tessiture agrarie a maglia fitta e media;
- le opere in muratura di pietra di contenimento del terreno;
- gli allineamenti e gli impianti arborei coerenti con l'iconografia classica;
- i percorsi ed i tracciati minori;
- il mantenimento degli assi visuali privilegiati e coerenti con l'iconografia classica.

Art. 39 Beni e istituzioni culturali sociali. Manifestazioni tradizionali

39.01 Nel territorio comunale di Castiglione d'Orcia sono riconosciute le seguenti Istituzioni culturali e sociali: Pro Loco Castiglione d'Orcia, Associazione Pro Campiglia, Associazione Sportiva Campiglia d'Orcia, Pro Loco Polisportiva Vivo d'Orcia, Confraternita di Misericordia di Castiglione d'Orcia, Fraternità di Misericordia di S. Filippo, Associazione Volontari Italiani del Sangue Castiglione d'Orcia, Società Filarmonica La Castigliana,

39.02 La combinazione delle attività culturali e sociali, che vengono svolte attualmente, con una tradizione storicamente consolidata, costituisce di per sé una risorsa essenziale del territorio da riconoscere e conservare e cui assegnare anche un significato di rilevanza economica.

I legami che connettono la vita, il tempo libero e l'immagine attuale di questo territorio, con i lunghi tempi della cultura contadina si mostrano attraverso quella ricchezza di manifestazioni che tramandano storie sulle proprie origini e su eventi straordinari. Alcune manifestazioni (feste, fiere), quelle che hanno subito meno trasformazioni, sono connesse al calendario religioso, altre, come il "cantar versi per salutare il Maggio" la notte del 30 Aprile girando per i poderi, sono strettamente correlate alla cultura contadina. Le manifestazioni tradizionali che si svolgono nel Comune sono:

- Festa di Sant'Antonio Abate	17 Gennaio	(Campiglia e Castiglione)
- Festa patronale di S. Biagio Vescovo	3 Febbraio	(Campiglia)
- Venerdì Santo		(Castiglione)
- Il Maggio	30 Aprile	(Castiglione)
- Fiera	5 Maggio	(Castiglione)
- Corpus Domini	10 ^a domenica dopo Pasqua	(Castiglione)

- Fiera	9 Giugno	(Campiglia)
- Fiera Agricola	Giugno	(Gallina)
- Festa di San Giovanni	24 Giugno	(Vivo)
- Festa patronale di Sant'Anna	26 Luglio	(Vivo)
- Rocca Estate	Ultimo fine settimana di Luglio	(Rocca)
- Sagra del Crostino	1 ^a domenica di Agosto	(Castiglione)
- Festa della Madonna delle Grazie	Domenica dopo Ferragosto	(Castiglione)
- Festa patronale di San Filippo Benizi	22 Agosto	(Bagni San Filippo)
- Fiera	24 Agosto	(Campiglia)
- Fiera	11 Settembre	(Castiglione)
- Festa della Madonna della Querce	1 ^a domenica dopo 9 Settembre	
- Sagra del Fungo	2 ^a e 3 ^a domenica di Ottobre	(Vivo)
- Sagra del Marrone	Ultima domenica di Ottobre	(Campiglia)
- Festa d'autunno con l'olio nuovo	Novembre	(Castiglione)
- Festa patronale di Santo Stefano	26 Dicembre	(Castiglione)

39.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- i fondamenti statutari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Castiglione d'Orcia;
- la conservazione degli archivi se esistenti, le forme di accessibilità e consultazione;
- la disponibilità di spazi pubblici di rilevanza storica per le manifestazioni tradizionali.

CAPO II RISORSA “TERRITORIO RURALE”

Art. 40 Tessitura agraria a maglia fitta o media

40.01 Il PS, coerentemente con il regolamento dell'ANPIL, considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), la forma e la dimensione dei campi, la rete scolante e le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, a viabilità campestre.

Nella lettura fatta dal Piano sono stati considerati organicamente sia gli assetti colturali che le tessiture agrarie; il PS considera invarianti strutturali tutte le porzioni di terreno agricolo in cui permangono le tessiture agrarie a maglia fitta o media.

La relativa disciplina, nel rispetto dei contenuti normativi del PTC, considera il grado di conservazione o alterazione riferito alle condizioni del suolo e delle strutture fondiarie (risultato dei processi di accorpamento fondiario e ristrutturazione) ed è trattata agli artt. da 130 a 134 delle presenti Norme.

40.02 I tessuti agrari a maglia fitta e media sono distinti in cartografia con specifico colore nel Quadro Conoscitivo Tavv. QC 7.1/7.4 *Emergenze del paesaggio agrario* e nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

40.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento della condizione fondiaria attuale, della forma dimensione dei campi
- le caratteristiche pianoaltimetriche del terreno e la sistemazione del suolo
- il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.)
- il mantenimento delle colture arboree
- il mantenimento della vegetazione non colturale presente e delle le siepi vive
- il mantenimento della capacità d'invaso della rete scolante
- la viabilità campestre

Art. 41 Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua

41.01 Sono parti di territorio comprendenti e circostanti i corsi d'acqua, compresi quelli con ambiti A ed AB ai sensi della D.C.R. 21.06.1994 n. 230, riconosciuti di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale. Sono fasce di territorio di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte a rete continua che attraversa i diversi sistemi di ambito localizzato.

Sono invarianti strutturali in quanto corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.

41.02 Tali ambiti sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

41.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela degli ambienti acquatici, la qualità fisico chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui al D. Lgs. 25.01.1992 n. 130 ;
- le sistemazioni pianoaltimetriche del terreno;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere goleinali;
- il mantenimento della continuità ambientale longitudinale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana; il rapporto paesistico, ambientale e funzionale, ove persistente, tra corso d'acqua ed i manufatti specialistici connessi con l'uso delle acque;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte).

Art. 42 Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio e siepi vive.*Muretti di contenimento della terra, terrazzamenti e recinzioni in pietra murata a secco*

42.01 Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti a specie vegetali della tradizione locale quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

42.02 Gli elementi del territorio sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e/o colore nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

42.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le specie arboree esistenti con le limitazioni di cui al comma 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

Art. 43 Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti

43.01. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali del paesaggio, all'apprezzamento della misura e della scala del territorio e dei suoi valori simbolici.

43.02 Le emergenze orografiche sono distinte in cartografia con apposito segno grafico nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

43.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la libera accessibilità
- l'assenza di ostacoli alla visione;
- il livello contenuto di illuminazione notturna.

Art. 44 Beni storico-architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza.*Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico individuati dal PS.**Aree di notevole interesse pubblico.***44.01 Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza.**

Il PS individua come invarianti strutturali e disciplina i Beni storico-architettonici del territorio, di cui all'art. L9 del PTC, con le relative aree di pertinenza, quali *strutture fondamentali del territorio e della sua identità storica e culturale, sia come testimonianza del processo di formazione storica dell'organizzazione territoriale, che come nodi di alta, o altissima, qualità architettonica e, in genere, data la significatività della localizzazione, paesistica; col fine di mantenere i rapporti storicamente consolidati tra edifici e contesto figurativo individua le loro aree di pertinenza*. La disciplina generale dei BSA e le prescrizioni per il RU sono trattate all'art. 127 delle presenti Norme.

44.02 I BSA con le loro aree di pertinenza sono distinti in cartografia con specifico colore e perimetrazione nel Quadro Conoscitivo *Tavv. QC 7.1/7.4 Emergenze del paesaggio agrario* e nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

44.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra i BSA e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo e ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue);
- il mantenimento delle forme derivanti dal rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche pianoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;
- il mantenimento delle forme generali del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti pianoaltimetrici e dagli assetti morfologici e tipologici;
- il mantenimento degli elementi ed i caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici;
- la garanzia della destinazione d'uso compatibile; in caso di variazione di destinazione, sia l'uso richiesto che l'eventuale frazionamento in distinte unità, siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e non comportino modifiche all'area di pertinenza o al resede tali da alterare in maniera irreversibile i rapporti col contesto;

- la limitazione delle trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede dei BSA, che comunque dovranno considerare la morfologia del terreno, la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi, la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente;
- il mantenimento della configurazione delle aree aperte intimamente connesse al BSA; la previsione di specifici interventi di riqualificazione del resede e degli eventuali manufatti di antica formazione, o giardini disegnati, contestualmente all'eliminazione di edifici o annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso, in occasione degli interventi edilizi sul BSA, che comportino o meno variazioni della destinazione d'uso.

44.04 Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico individuati dal PS.

L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente in quanto legato all'economia contadina e tuttavia riconducibile a schemi insediativi diversi, nella maggior parte dei casi di antica formazione storica in quanto elementi di una antropizzazione essenzialmente antica.

Un patrimonio edilizio costituito da manufatti isolati e complessi, in molti casi edifici specialistici, con le loro aree funzionali e di pertinenza, che nella maggior parte dei casi evidenziano un eccezionale valore storico, paesaggistico e tipologico, quest'ultimo ulteriormente arricchito da quelle diversità costruttive correlate all'ubicazione: fondovalle, collina o montagna. Sono stati considerati anche i manufatti edilizi che, al di là dell'epoca di costruzione o dello specifico valore tipologico e morfologico, sono da considerare di rilevanza ambientale e da tutelare nella loro forma e nei profili delle loro aggregazioni per la particolare posizione dominante e/o rilevante che occupano nell'orografia del territorio (crinale, poggio, pendio, fondovalle), rispetto alle vedute panoramiche privilegiate, alla presenza di manufatti e tracciati viari di valore storico ed in generale rispetto all'intorno se questo è considerato di alto valore paesistico.

Il PS individua come invarianti strutturali gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico e di rilevanza ambientale, individuati attraverso l'indagine storico-documentaria (Catasto Leopoldino, Catasto all'impianto) e a seguito dei sopralluoghi effettuati sull'intero patrimonio edilizio nella fase di formazione del Quadro conoscitivo.

44.05 Gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico sono distinti in cartografia con specifico simbolo nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio.

44.06 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra gli insediamenti e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo e ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e di sistemazione del terreno (opere di contenimento) e del suolo (pavimentazioni);
- il mantenimento delle forme generali del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche pianoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;
- il mantenimento degli elementi ed i caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici; il rispetto delle forme e modalità aggregative dei volumi e le caratteristiche degli elementi tipologici che concorrono a definire i profili (coperture, facciate);
- la garanzia di una destinazione d'uso compatibile; in caso di variazione di destinazione, sia l'uso richiesto che l'eventuale frazionamento in distinte unità, siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie.

44.07 Aree di notevole interesse pubblico

Il PS individua come invarianti strutturali le seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico, di cui al D.Lgs. 42/04, recepite dal PIT: Il centro abitato di Castiglione e la zona circostante, la zona boschiva del Monte Amiata. Il PS individua inoltre come area di notevole interesse pubblico l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo, per la quale già sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico. Tali aree sono individuate nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio.

44.08 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la conservazione delle caratteristiche pianoaltimetriche del terreno (caratteri naturali);
- la sistemazione del suolo (caratteri antropici), ovvero la conservazione delle tessiture agrarie a maglia fitta e media;
- gli allineamenti e gli impianti arborei coerenti con l'iconografia classica;
- i percorsi ed i tracciati minori;
- il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra gli insediamenti e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo e ambientale, tramite la tutela di tutti gli elementi tradizionali dell'organizzazione degli spazi aperti e di sistemazione del terreno (opere di contenimento) e del suolo (pavimentazioni);
- il mantenimento delle forme generali del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche pianoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;

- il mantenimento degli assi visuali privilegiati e coerenti con l'iconografia classica.

44.09 L'esecuzione di interventi ricadenti all'interno delle aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo è subordinata al preventivo rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 87 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Dall'adozione del PS, gli interventi ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico 'Bagni S. Filippo e Fosso Bianco' (rif. *Tav. PS 2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*) saranno sottoposti a verifica di compatibilità da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Le istanze relative a tali interventi dovranno essere integrate da opportuna documentazione tecnica, redatta in riferimento ai contenuti di cui all'art. 3.1 del D.P.C.M. 12.12.2005.

CAPO III RISORSA “RETE PER LE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ”

Art. 45 Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale

45.01 Tratti persistenti: sono percorsi di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo delle forme insediative, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle sistemazioni del terreno e nelle opere d’arte, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nella comunicazione contemporanea.

In particolare la S.R. 2 Cassia, che ripercorre la direttrice della Via Francigena, ed i percorsi corrispondenti ai tracciati alternativi della Via Francigena, indicati nelle Tavv. QC 8.1/8.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, sono rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d’Orcia, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati. La disciplina generale è trattata all’art. 97 delle presenti Norme.

45.02 Tratti modificati: vengono accomunati ai percorsi di cui al comma precedente, quali elementi di invarianza, anche i tratti di percorsi che, pur avendo subito modifiche di tracciato rispetto a quello originale, insieme alla prestazione, mantengono, nei confronti del territorio, un rapporto compiuto e formalizzato compatibile. La disciplina generale è trattata all’art. 97 delle presenti Norme.

45.03 Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro Conoscitivo, Tavv. QC 8.1/8.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio* e Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio* e nella Disciplina strutturale Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell’integrità culturale del territorio*.

45.04 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;
- la intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri pianoalimetri generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica;
- le opere d’arte ed in particolare i ponti, le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale se riferiti ad antichi selciati;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale e quando non in contrasto con l’invarianza dei Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all’art. 43 delle presenti Norme.

45.05 Viabilità vicinale. Queste strade costituiscono una rete di percorribilità pubblica di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici o agglomerati isolati, raccordare ambiti del territorio non serviti dalla viabilità principale ed ambiti di paesaggio agrario storico, siti storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio. La disciplina generale è trattata all’art. 97 delle presenti Norme.

45.06 Costituiscono prestazioni non negoziabili quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica
- i caratteri pianoalimetri generali dei tracciati col mantenimento dell’attuale assetto e configurazione, limitando, ai casi di comprovata necessità, parziali interventi di asfaltatura o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
- le opere d’arte ed in particolare i ponti, le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale e quando non in contrasto con l’invarianza dei Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all’art. 43 delle presenti Norme.

Art. 46 Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio

46.01 Si tratta di quei tracciati che, correlati all’articolata e peculiare conformazione geomorfologica del territorio (caratterizzata da dirupi e costoni rocciosi scoscesi nel Sistema del cono vulcanico, da improvvisi salti di quota lungo le gole dell’Orcia nel Sistema dei rilievi o dalle lunghe incisioni del terreno dovute agli impluvi ed ai calanchi nel Sistema delle colline, e quindi dalla necessità di lunghi aggiramenti per raccordare

luoghi anche molto vicini), per formazione e dimensione della sede viaria, per la limitata percorribilità stagionale e per il fatto di avere in generale la funzione storica di servire luoghi all'interno di una stessa proprietà, sono considerati minori. In realtà essi partecipano alla definizione della trama dei percorsi a servizio del territorio della quale sono parte integrante ed attiva permettendo l'accesso ai luoghi più suggestivi e peculiari dello stesso (cigli, crinali e basi dei calanchi) e costituendo per questo una risorsa strategica.

46.02 I tracciati in questione, essendo rilevabili solo parzialmente sulle basi cartografiche in scala 1:25.000 e 1:10.000, non sono stati distinti per l'incompletezza dell'informazione, optando per una normativa che li tuteli nella loro generalità e che comunque potrà essere riconsiderata nel Regolamento urbanistico.

46.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati e dei viottoli, in considerazione del sito che stanno attraversando (ciglio, crinale e basi dei calanchi);
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le alberature puntuali di riferimento e gli allineamenti arborei;
- la libera percorribilità dei tracciati ove ne esistano le condizioni giuridiche.

TITOLO III
**DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO
E DELL'AMBIENTE. OBIETTIVI E CRITERI DI GESTIONE DELLE RISORSE**

CAPO I LO STATUTO DELL'ARIA

Art. 47 Profili generali dello Statuto. Obiettivi prestazionali e criteri di gestione

47.01 Lo Statuto dell'aria contiene obiettivi prestazionali e discipline da applicarsi all'intero territorio inerenti:

- l'inquinamento acustico
- l'inquinamento luminoso
- l'inquinamento elettromagnetico
- l'inquinamento atmosferico.

47.02 I riferimenti normativi sono i seguenti:

- L.R. 02.04.2002 n. 12, modifiche alla L.R. 13.08.1998 n. 63 (*Norme in materia di zone a rischio di episodi acuti di inquinamento atmosferico* e modifiche alla L.R. 05.05.1994 n. 33 *Norme per la tutela della qualità dell'aria*) e alla L.R. 21.12.2001 n. 64 *Norme sullo scarico di acque reflue e ulteriori modifiche alla L.R. 01.12.1998 n. 88*;
- L.R. 03.02.1995 n. 19, modifica alla L.R. 05.05.1994 n. 33 *Norme per la tutela della qualità dell'aria*;
- L.R. 21.03.2000 n. 37 *Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso. Ecologia*
- L. 22.02.2001 n. 36 *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*;
- D.P.C.M. 08.07.2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*;
- D.C.R. 16.01.2002 n. 12 *Criteri generali per la localizzazione degli impianti e criteri inerenti l'identificazione delle aree sensibili ai sensi dell'art. 4, comma 1 della legge regionale 6 aprile 2000 n. 54 (Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione)*;
- L. 26.10.1995 n. 447 *Legge quadro sull'inquinamento acustico*;
- L.R. 01.12.1998 n. 89 *Norme in materia di inquinamento acustico*

Art. 48 Inquinamento acustico

48.01 Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento acustico quello di mantenere le soglie di comfort all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale.

48.02 Tale obiettivo viene perseguito con riferimento alla *Classificazione acustica del territorio comunale*, adottata con delibera del Consiglio comunale ai sensi della L. 26.10.1995 n. 447 e della L.R. 01.12.1998 n. 89, e con misure conseguenti inerenti:

- la regolamentazione delle attività in deroga ai limiti;
- la previsione di specifici requisiti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento di Polizia urbana;
- la definizione delle attività soggette a presentazione di valutazione di impatto acustico;
- gli eventuali interventi di bonifica acustica previsti nell'ambito del *Piano comunale di risanamento acustico*.

48.03 Il comfort acustico dei nuovi insediamenti e di quelli derivati da interventi di recupero urbanistico in attuazione del RU è garantito dalle verifiche di cui all'art. 149 delle presenti Norme.

Art. 49 Inquinamento luminoso

49.01 Il PS assume gli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. 21.03.2000 n. 37.

49.02 Il perseguitamento degli obiettivi di cui al precedente comma potrà trovare riferimento nel Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in coerenza con le indicazioni contenute nell'art. 150 delle presenti Norme, nonché alle forme di contenimento dell'inquinamento luminoso nei Piani complessi di intervento (PCI) prescritte nel medesimo articolo.

Art. 50 Inquinamento elettromagnetico (radiazioni non ionizzanti)

50.01 Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento elettromagnetico quello di minimizzare l'esposizione della popolazione, in applicazione dei criteri di definizione dei siti sensibili stabiliti dall'Amministrazione provinciale.

50.02 L'obiettivo potrà essere perseguito attraverso un Piano dei siti idonei per SRB da affidare a soggetti specializzati, seguendo la strategia adottata da altri Comuni dell'ANPIL; il Piano dovrà controllare e monitorare le situazioni in essere e, se considerato necessario, prevedere gli interventi di risanamento.

50.03 Radiazioni non ionizzanti.

Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla L. 22.01.2001 n. 36 e dal D.P.C.M. 08.07.2003. Tali interventi dovranno inoltre perseguire gli obiettivi di qualità stabiliti dalla Regione Toscana con D.C.R. 16.01.2002 n. 12.

50.04 Elettrodotti.

Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici e ambientali, dovrà essere valutata la compatibilità degli elettrodotti con gli aspetti morfologici e paesistico-ambientali.

Tale valutazione deve essere effettuata in fase di presentazione del progetto, opportunamente corredata da idonea documentazione cartografica, da parte della C.E. In caso di incompatibilità, gli elettrodotti saranno previsti in cavo sotterraneo o saranno adottate particolari misure onde evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali.

Art. 51 Inquinamento atmosferico

51.01 Il PS assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.

51.02 L'obiettivo viene perseguito attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili, da operarsi a cura dell'Arpat.

Sempre a cura dell'Arpat, che agirà con verifiche mediante stazioni di rilevamento, potrà essere predisposto un sistema di monitoraggio periodico, in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare (SR 2 Cassia presso Gallina) e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive, per poter disporre di un quadro esauriente ed esaustivo delle effettive condizioni della qualità dell'aria. In tal caso i dati rilevati potranno implementare la rete di monitoraggio della qualità dell'aria della Provincia di Siena e contribuiranno alla programmazione dei controlli ed alla previsione di eventuali azioni di intervento da parte degli organismi competenti.

CAPO II LO STATUTO DELL'ACQUA

Art. 52 Profili generali dello Statuto

52.01 Lo Statuto dell'acqua garantisce sia la qualità, la rinnovabilità e la funzionalità ecologica della risorsa idrica, sia la messa in sicurezza di persone e cose dai fenomeni alluvionali.

52.02 Lo Statuto dell'acqua contiene dunque obiettivi prestazionali e discipline inerenti:

- la *salvaguardia di persone e cose dai fenomeni alluvionali*, da perseguire nell'intero territorio comunale con forme differenziate a seconda del grado di rischio idraulico, graficizzato nel Quadro conoscitivo Tavv. G 9.1/9.4 *Carta della Pericolosità idraulica* e nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*, e determinato in coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia;
- la *tutela degli acquiferi*, da applicarsi all'intero territorio comunale ma differenziata in funzione del grado di vulnerabilità e di sensibilità degli acquiferi stessi, così come determinata nel Quadro conoscitivo *Tavv. G 7.1/7.4 Carta della vulnerabilità degli acquiferi*.

Sezione I - Prevenzione del rischio idraulico

Art. 53 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici

53.01 Nelle *Tavv. G 9.1/9.4 Carta della Pericolosità idraulica* redatte in ottemperanza alla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 integrata e rivista nell'art 80 del PIT, di cui alla D.C.R. 25.01.2000 n. 12, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in quattro classi di pericolosità derivante dal rischio di esondazione e/o ristagno. Inoltre sulla carta sono stati riportati i limiti degli Ambiti A e B dei corsi d'acqua individuati dalla normativa regionale. Le classi di pericolosità individuate sono trattate ai commi successivi.

53.02 Aree a pericolosità irrilevante (CLASSE 1)

“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”.

Ricade in quest'area la quasi totalità del territorio comunale.

53.03 Aree a pericolosità bassa (CLASSE 2)

“Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

b) sono 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”.

Nessuna porzione del territorio comunale ricade in questa classe di Pericolosità.

53.04 Aree a pericolosità media (CLASSE 3)

“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”.

Sono state inserite in tale categoria le aree in condizioni morfologicamente sfavorevoli lungo l'asta fluviale dei fiumi Orcia e Ente, dei torrenti Formone, Vellora e Asso, dei fossi Logaccione, Reciola, Ravigliolo, Rimugini e Formone, esternamente alle aree a Pericolosità 4.

53.05 Aree a pericolosità elevata (CLASSE 4)

“Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3”.

Sono state inserite in questa classe di Pericolosità le aree interne agli alvei dei corsi d'acqua, censiti e non dalla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 e le aree in situazione morfologicamente sfavorevole dove si avevano notizie storiche di inondazioni ricorrenti.

Si riporta di seguito l'elenco dei corsi d'acqua censiti dalla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 che interessano il territorio comunale:

Nome corso d'acqua	Codice	Ambiti
Torrente Ansedonia	SI2450	A
Torrente Asso	SI2458	AB
Fiume Ente	SI719	AB
Fosso Formone	SI3010	AB
Torrente Formone	SI2623	AB
Fosso Fossatone	SI789	A
Fosso Onzola	SI1477	AB
Fiume Orcia	SI738	AB
Fosso Ravaggiolo	SI3009	AB
Fosso Reciola	SI1601	AB
Fosso Rimugini	SI1655	AB
Fosso Rofanello	SI1699	AB
Fosso Rondinaia	SI1693	A
Fosso Troscione	SI1862	AB
Torrente Vellora	SI2936	AB
Torrente Vivo	SI753	AB

Art. 54 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione

54.01 La disciplina per la prevenzione del rischio idraulico si applica all'intero territorio comunale secondo quanto stabilito dalle misure di salvaguardia previste dal PIT, D.C.R. 25.01.2000 n. 12, dalla Circolare esplicativa D.C.R. 07.08.2000 n. 868, dal Capo B del PTC provinciale, nonché nel rispetto degli atti emanati dalle competenti Autorità di Bacino. Gli obiettivi che il PS intende perseguire, in accordo con gli obiettivi di attenuazione del rischio e di promozione del riassetto idraulico complessivo del territorio senese espressi nel PTC provinciale, sono essenzialmente i seguenti:

- limitare il potenziale rischio di inondazione in caso di piene;
- salvaguardare la rete fluviale costituita dal Fiume Orcia e dai corsi d'acqua minori;
- rallentare la velocità di scorrimento delle acque superficiali per aumentare la capacità di infiltrazione dei suoli e l'efficacia dell'infiltrazione verso le falde acquifere;
- realizzare riserve idriche per usi irrigui e antincendio;
- eliminare o ridurre i rischi legati al ristagno delle acque superficiali;
- localizzare le nuove infrastrutture in aree non soggette a periodiche inondazioni.

54.02 Per il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati saranno messe in atto ed incentivate, per l'intero territorio comunale, le seguenti azioni:

- progettazione e realizzazione lungo i corsi d'acqua all'interno delle Vulcaniti di piccole opere di ingegneria ambientale (briglie, traverse);
- periodiche operazioni di manutenzione e ripulitura degli alvei da materiale vegetale e non (tronchi abbattuti, vegetazione infestante, rottami, plastica, ecc.) che ostruisce il libero scorrere delle acque all'interno degli alvei naturali;
- monitoraggio del corso dei principali fiumi e verifica dello stato di pericolosità dei corsi d'acqua a carattere torrentizio con particolare riferimento allo stato degli argini, dell'alveo e delle opere infrastrutturali esistenti; le sorgenti, l'alveo, le fasce golenali e le sponde sono ritenute costituenti la rete fluviale e dei corsi d'acqua;
- realizzazione di mirati progetti ambientali nelle parti della rete fluviale che rivelino processi di degrado;
- creazione di zone di accumulo mediante laghetti e piccoli invasi per uso plurimo delle acque nelle zone pedemontane e collinari;
- evitare il convogliamento delle acque piovane in fognature o corsi d'acqua quando sia possibile dirigerle in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno; saranno consentite deroghe solo per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- controllo continuo del grado di inquinamento dei corsi d'acqua di superficie;
- controllo, con periodiche analisi di consistenza e manutenzione degli impianti, dei sistemi di smaltimento dei liquami e delle condizioni di efficienza della rete fognaria dell'intero territorio comunale;
- localizzazione di infrastrutture preceduta da studi di tipo geologico, idrogeologico ed idraulici per escludere le aree soggette ad esondazione.

54.03 Gli interventi ricadenti all'interno dell'Ambito B e nelle aree classificate a Pericolosità 3 e 4, dovranno essere corredati da idonei studi idrologici-idraulici atti a verificare lo stato di efficienza e lo schema di

funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio, così come disposto dagli artt. da 73 a 80 del PIT. Nel caso di previsioni ricadenti in Ambito B lo studio dovrà verificare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. Nelle aree ricadenti nell'ambito A non possono essere previste nuove edificazioni ad eccezione delle opere idrauliche e di attraversamento dei corsi d'acqua.

Art. 55 Direttive per la formazione del RU

55.01 Previsioni urbanistiche ricadenti in ambito A

55.01.01 La disciplina del presente comma si applica agli interventi ricadenti nell'ambito denominato "A", definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui alla lettera b) comma 2 dell'art. 65 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12, elencati nei relativi Allegati per il Comune di Castiglione d'Orcia, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

55.01.02 I permessi di costruire, le dichiarazioni d'inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 29.10.1987 n. 441 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A, eccetto per i manufatti e le trasformazioni di cui al successivo comma 3.

55.01.03 Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

55.01.04 La realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

55.02 Previsioni urbanistiche ricadenti in ambito B

55.02.01 La disciplina del presente articolo si applica alle previsioni urbanistiche ricadenti nell'ambito denominato "B", comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua elencati per il Comune di Castiglione d'Orcia negli Allegati alla D.C.R. 25.01.2000 n. 12, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

55.02.02 Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti d'incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

55.02.03 Nuove trasformazioni edilizie ed infrastrutturali possono essere previste se si verifica l'insieme delle seguenti condizioni:

- si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
- si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale.

In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

55.02.04 Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica si terrà conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni.

Contestualmente alla realizzazione di nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali previsioni.

55.03 Aree in classe di pericolosità 4

55.03.01 Relativamente a queste aree deve essere allegato al RU uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso; i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità delle previsioni urbanistiche. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni, non sono consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni d'inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza idonei a ridurre il rischio senza alterare il livello dello stesso nelle aree adiacenti. Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

55.03.02 Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree a pericolosità idraulica 4 non comprese nel RU, interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante al PS vigente, corredata da uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso secondo le modalità riportate all'art. 54.03, sulla base del quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

55.04 Aree in classe di pericolosità 3

55.04.01 Per le aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato al RU 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 rischio. I risultati dello studio costituiranno l'elemento di base per la classificazione di fattibilità delle previsioni urbanistiche e, ove necessario, indicheranno le necessarie soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

55.04.02 Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree a pericolosità idraulica 3 non comprese nel RU, interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante al PS vigente, corredata da uno studio anche a livello qualitativo, secondo le modalità riportate al comma 1, sulla base del quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

55.05 Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.)

55.05.01 Nelle aree P.I.M.E., indicate dal PAI del Fiume Ombrone e così come individuate nelle Tavv. G 10.1/10.4 *Carta di adeguamento al P.A.I.*, sono consentiti interventi atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del PAI del Fiume Ombrone. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere della competente Autorità di Bacino, che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

55.05.02 Sul patrimonio edilizio esistente, se coerenti con la disciplina del RU, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

55.05.03 Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti, se coerenti con gli strumenti ed atti di governo del territorio:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e privato;
- gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, perché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere dell'Autorità di Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le

- condizioni di rischio e non concorrono ad aumentare il rischio in altre aree;
- la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrono ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dall'Autorità di Bacino, che si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione;
- nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili perché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di mq 100;
- l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

55.05.04 In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi a trasformazioni residenziali o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

55.05.05 Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e all'Autorità di Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

55.05.06 Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

55.05.07 Nelle aree P.I.M.E. l'Autorità di Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 03.01.2005 n. 1 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 gg. dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte dell'attività di bacino stessa.

Sezione II - Tutela delle acque di sottosuolo: la fragilità degli acquiferi

Art. 56 La risorsa acqua: tutela degli acquiferi

56.01 Costituiscono parte integrante degli elaborati del PS le Tavv. G 7.1/7.4 *Carta della vulnerabilità degli acquiferi* e Tavv. G 11.1/11.4 *Carta della sensibilità degli acquiferi*, che riportano le varie situazioni idrogeologiche rilevabili nel territorio comunale indicando i diversi gradi di vulnerabilità, le potenziali vie di inquinamento e i produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei, nonché le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale.

Tali elaborati sono stati realizzati in ottemperanza all'art. A4 e all'Allegato 1 *Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei PRG comunali*, delle Norme del PTC provinciale.

I dati relativi ai territori ricadenti nelle *Classi di sensibilità 1 e 2* e alle *Aree di salvaguardia* sono riportati anche nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente* e *Tavv. PS 5.1/5.4 Attività valutativa del PS. Valori e fragilità del territorio*, che costituiscono un riferimento essenziale per la *valutazione integrata* ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 03.01.2005 n. 1, così come descritto nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS.

Art. 57 Zonizzazioni per grado di vulnerabilità degli acquiferi

57.01 Le varie situazioni idrogeologiche rilevabili nel territorio comunale sono state classificate come descritto ai commi successivi.

57.02 a) Grado di vulnerabilità elevato

In questa classe sono compresi:

- Rete acquifera in calcari a carsismo completo ed altamente sviluppato
- Rete acquifera in calcari fessurati con piezometrica media poco profonda (< 50 m dal p. di c.)
- Rete o falda acquifera in vulcaniti ed in rocce intrusive ignee molto tettonizzate

Tutti gli acquiferi contenuti nelle suddette litologie presentano un elevato grado di vulnerabilità intrinseca connesso alla loro scarsa capacità di opporre resistenza fisico-chimica all'infiltrazione ed alla propagazione di inquinanti. Nel complesso, però, essi risultano attualmente a basso rischio di contaminazione in virtù del loro affioramento in aree collinari e montane di scarsa antropizzazione; una maggiore pericolosità è ipotizzabile solo ai piedi dei rilievi dove si riduce la soggiacenza della falda e sono presenti interventi antropici in genere non trascurabili.

57.03 b) Grado di vulnerabilità alto-medio

In questa classe sono compresi:

- Falda libera in materiali alluvionali (da grossolani a medi) senza alcuna protezione
- Rete acquifera in calcari fessurati con piezometrica media profonda (> 50 m dal p. di c.)
- Falda acquifera in sabbie più o meno fini

Questi acquiferi, pur complessivamente altamente vulnerabili a causa dei loro più o meno efficienti collegamenti idraulici con i corsi d'acqua (sistemi globali acquifero/fiume), presentano localmente un vario grado di vulnerabilità che è legato alla loro diversa composizione granulometrica: si va dai tratti montani delle alluvioni, caratterizzati da sedimenti più grossolani (e quindi più vulnerabili), all'affermarsi di litologie più fini costituite prevalentemente da sabbie fini, limi ed argille. Caratteristiche analoghe presentano nel complesso le formazioni conglomeratiche mio-plioceniche; in questo caso, il diverso grado di vulnerabilità localmente riscontrabile è imputabile, oltre che a differenze granulometriche, a quelle compostizionali della matrice e del cemento e del diverso grado di cementazione.

57.04 c) Grado di vulnerabilità medio-basso

In questa classe sono stati inseriti i corpi idrici multfalda con propagazione variabile da membro a membro; si tratta di rocce composte da un'alternanza di litotipi aventi un diverso grado di permeabilità relativa, unità flyschoidi cretacico-terziarie nelle quali diventa importante la presenza di argilliti e marne che limita la circolazione verticale di acqua rendendo le formazioni parzialmente impermeabili. I relativi acquiferi alimentano generalmente piccole sorgenti, ma soprattutto sostengono il flusso di base del reticolto idrografico.

57.05 d) Grado di vulnerabilità bassissimo o nullo

In questa classe sono compresi:

- Complessi sedimentari a grana fine praticamente privi di circolazione sotterranea
- Complessi sedimentari tettonizzati (argille varicolori) privi di circolazione idrica
- Complessi marnosi e argillosi praticamente privi di circolazione sotterranea

Sono qui raggruppate le formazioni caratterizzate da una composizione prevalentemente argillosa nelle quali risulta ragionevolmente minima la penetrazione e la circolazione dell'acqua; tali rocce si presentano quindi praticamente prive di circolazione idrica sotterranea e gli eventuali inquinamenti raggiungono direttamente le acque superficiali.

Questo gruppo è rappresentato soprattutto dai depositi argilosì marini e continentali pliocenici del bacino neogenico Siena-Radicofani, nei quali le frequenti intercalazioni sabbiose, conglomeratiche e calcarenitiche non inficiano nel complesso il loro bassissimo grado di permeabilità; ciò vale anche per le restanti litologie di età cretacico-terziaria, aventi delle intercalazioni calcaree ed arenacee.

57.06 I produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei, che costituiscono le effettive, possibili o probabili fonti di rilascio di un inquinante nell'ambiente, sono stati individuati, per quanto riguarda il territorio esaminato, secondo le seguenti tipologie:

- Allevamenti di suini;
- Depositi di prodotti chimici ed altro materiale ad uso agricolo;
- Discariche;
- Scarichi fognari diretti;
- Impianti di depurazione delle acque reflue urbane;
- Distributori di carburanti;
- Cimiteri;
- Viabilità principale;
- Reti fognarie urbane.

57.07 Le potenziali vie di inquinamento dei corpi idrici sotterranei, intese quali fattori naturali ed antropici la cui esistenza comporta di solito un'amplificazione della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, aumentando di fatto la velocità di infiltrazione e abbattendo, di contro, la capacità di depurazione naturale della zona non satura, sono stati selezionati e indicati nel modo seguente:

- Cave in attività;
- Campi carsici con doline;
- Pozzo di captazione a scopo industriale/agricolo;
- Sorgente importante non captata;
- Sorgente importante captata;
- Sorgente o gruppo sorgivo termale.

Art. 58 Aree di salvaguardia

58.01 Con riferimento ai disposti del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 è stata presa in considerazione la definizione delle aree di salvaguardia delle sorgenti le cui acque sono fornite al consumo umano; le sorgenti in questione, presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, sono le seguenti:

- Acqua Regia (n. 1)
- Acqua Gialla 1 (n. 2)
- Acqua Gialla 2 (n. 3)
- Acqua Gialla 3 (n. 4)
- Sambuchella (n. 14)
- Sambuchellina (n. 15)
- Ermicciolo (n. 16)
- Seragio (n. 17)
- Sasso della Civetta (n. 18)
- Fonte Mascioni (n. 20)
- Fonte Vecchia (n. 21)
- Campo Le Capanne (n. 22)

Tutte le sorgenti sopra elencate sono legate all'acquifero delle vulcaniti del Monte Amiata, ad esclusione di quella di Campo Le Capanne.

58.02 È stata presa in considerazione la definizione delle aree di salvaguardia delle sorgenti termali presenti nell'area di Bagni S. Filippo; le sorgenti in questione sono le seguenti:

- Sorgente Poggetto
- Sorgente Bollore bis (Bollore 1)
- Sorgente ex Bollore (Bollore 2)
- Sorgente S. Giovanni
- Sorgente Gora
- Sorgenti Madonnina

58.03 L'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 stabilisce la definizione e la creazione di aree di salvaguardia distinte in *Zone di tutela assoluta (ZTA)*, *Zone di rispetto (ZR)* e *Zone di protezione (ZP)*. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti; le zone di protezione si riferiscono alle zone di ricarica delle falde.

58.03.01 Zone di tutela assoluta (ZTA).

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali; deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Tali zone, per l'inadeguatezza della scala di rappresentazione, non sono state cartografate. Per le sorgenti elencate nel precedente comma deve comunque essere considerata valida l'indicazione minima dei 10 metri.

58.03.02 Zone di rispetto (ZR).

L'estensione delle zone di rispetto delle sorgenti esaminate, è stata definita in base a considerazioni sulla circolazione idrica sotterranea desunta dall'ubicazione delle sorgenti, da studi precedenti, nonché dalla morfologia locale. In generale, essendo in presenza di sorgenti di emergenza di falde di versante, si è sempre esteso le zone di protezione delle singole sorgenti soprattutto in direzione dei flussi principali alimentatori (fino ad una distanza di 300-400 metri dalla sorgente); a valle delle opere di presa si è invece limitata la zona di rispetto a poche decine di metri, poiché le acque che si infiltrano a valle non andranno ad interferire con i flussi sotterranei verso la sorgente.

58.03.03 Zone di protezione (ZP). Per quanto riguarda le sorgenti di cui all'elenco del precedente comma la zona di protezione coincide esattamente con gli affioramenti delle Vulcaniti del Monte Amiata, con il nucleo mesozoico di Poggio Zoccolino e con gli affioramenti di travertino recente di Bagni San Filippo che costituiscono l'area di ricarica della falda.

Art. 59 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione

59.01 Gli obiettivi che il PS intende perseguire, in accordo con gli obiettivi di tutela degli acquiferi strategici, dei corpi idrici sotterranei e delle aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale espressi nel Capo A delle norme del PTC, sono essenzialmente i seguenti:

- tutelare la qualità e quantità delle risorse idropotabili, compresi i pozzi presenti nel territorio comunale;
- assicurare l'efficienza delle reti tecnologiche esistenti e assicurare il completamento dei loro tracciati fino alla conclusiva attività di depurazione e alla separazione in acque nere e bianche;
- mettere in opera tutti gli accorgimenti che possano consentire l'infiltrazione delle acque ed il conseguente rimpinguamento della falda.

59.02 Per il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati saranno messe in atto ed incentivate le azioni elencate ai punti successivi del presente comma.

59.02.01 Su tutto il territorio

- Controllo, con periodiche analisi di consistenza e manutenzione degli impianti, dei sistemi di smaltimento dei liquami e delle condizioni di efficienza della rete fognaria dell'intero territorio comunale;
- Subordinazione di ogni intervento di nuove edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo alla esistenza di un'idonea rete infrastrutturale che consenta una sufficiente dotazione idrica, il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale attraverso impianti di depurazione;
- Realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue sulla base di studi progettuali per realizzare una idonea collocazione nell'ambiente.

59.02.02 Sui terreni caratterizzati da un grado di vulnerabilità bassissimo o nullo

L'esiguità o l'assenza della falda determinano la non interferenza con essa delle opere da realizzare (compresi pozzi, fosse biologiche con sub-irrigazione e condotte fognarie); la realizzazione di nuovi edifici ricadenti in questi terreni dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;

59.02.03 Sui terreni caratterizzati da un grado di vulnerabilità medio-basso

Gli interventi, compresa la realizzazione di pozzi, fosse biologiche con sub-irrigazione e condotte fognarie, non presentano particolari problemi rispetto alla vulnerabilità della falda, anche se dovrà essere valutata l'influenza dell'opera rispetto alla qualità delle acque sotterranee; la realizzazione di nuovi edifici ricadenti in questi terreni dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;

59.02.04 Sui terreni caratterizzati da un grado di vulnerabilità alto-medio

Le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti; opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootechnica;
- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua;

Nei corpi idrici superficiali le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque a salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'art. A2 del Decreto richiamato.

Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le *Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA*.

La realizzazione di fosse biologiche è ammessa solo al di fuori delle Aree di rispetto delle sorgenti utilizzate per scopi idropotabili ed a condizione che la superficie fondiaria per lo smaltimento in sub-irrigazione semplice corrisponda ad un parametro di almeno mq 75 per utente.

La realizzazione di pozzi è ammessa solo al di fuori delle zone di rispetto delle sorgenti (ZR).

Nella realizzazione di nuovi edifici saranno da privilegiare soluzioni tali da permettere l'infiltrazione estesa delle acque piovane ai fini della ricarica delle falde sotterranee, evitando di alterare l'esistente permeabilità. Non sono previste limitazioni particolari per ampliamenti di edifici esistenti, strutture per liquidi non inquinanti o gas, infrastrutture viarie o energetiche, aree verdi ed aree agricole.

59.02.05 Sui terreni caratterizzati da un grado di vulnerabilità elevato

Sono da ritenersi incompatibili le seguenti attività:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, aree di trasferimento e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani; eccezioni potranno essere fatte solo nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- le attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti;
- la realizzazione di Fosse Imhoff.

Nei corpi idrici superficiali le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilitate per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del *Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSA*; nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152.

Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art. 93 del R.D. 11.12.1933 n. 1775 *T.U. di norme per la tutela delle strade*, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori. In ogni caso la realizzazione di pozzi per uso domestico è ammessa solo al di fuori delle zone di rispetto delle sorgenti (ZR). I pozzi dovranno essere realizzati nell'ambito di pertinenza degli edifici e comunque ad una distanza non superiore a 100 metri dall'edificio stesso. I pozzi in ogni caso potranno essere considerati di interesse pubblico e quindi suscettibili di requisizione da parte dell'Autorità competente in casi di comprovata necessità pubblica.

Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in tali terreni sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili. In tali zone, oltre all'adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, saranno previste tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che possano alterare in maniera significativa l'originaria permeabilità. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei PAPMAA. Ogni previsione di nuovi carichi urbanistici dovrà comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.

In considerazione dell'ipersfruttamento cui è stato sottoposto l'acquifero del Monte Amiata (gallerie drenanti sulle sorgenti principali), qualunque tipo di emungimento idrico a qualunque scopo realizzato è vietato al di sopra della quota di mt. 900 s.l.m.

59.02.06 Nelle zone di rispetto (ZR)

Sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate, in sede di redazione del RU, le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Il RU dovrà disciplinare, se ricadenti in zona di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione.
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione.

CAPO III LO STATUTO DEL SUOLO

Art. 60 Profili generali dello Statuto. Prevenzione dei rischi territoriali

60.01 Costituiscono parte integrante degli elaborati del PS le Tavv. G 8.1/8.4 *Carta della Pericolosità geologica* e le Tavv. G 9.1/9.4 *Carta della Pericolosità idraulica*, che rappresentano la sintesi valutativa di tutti gli elaborati cartografici redatti e di tutte le conoscenze geologico-tecniche acquisite sul territorio investigato per quanto riguarda gli aspetti geologici, geomorfologici e idraulici. I dati relativi a queste due carte sono riportati anche nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente* che costituisce un riferimento essenziale per la *valutazione integrata* ai sensi degli artt. da 11 a 14 della L.R. 03.01.2005 n. 1, così come descritto nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS. A questi elaborati dovranno fare riferimento gli studi geologici e le relative relazioni geologiche ed indagini geognostiche, richieste dalle norme vigenti per gli interventi sul territorio. Questi saranno presentati contestualmente agli altri elaborati di progetto, con dettaglio sufficiente a valutare la fattibilità delle opere proposte. In generale la documentazione riguarda:

- i caratteri geologici, geomorfologici e di stabilità dell'area direttamente od indirettamente coinvolta nell'intervento;
- i caratteri delle successioni litostratigrafiche presenti nel sottosuolo, per un ambito geologicamente significativo, e per una profondità non inferiore a quella corrispondente al concetto di "volume significativo";
- le condizioni idrologiche del sito, con particolare riguardo alla circolazione idrica superficiale, alle condizioni di rischio idraulico, ed alla vicinanza di corsi d'acqua;
- le condizioni idrogeologiche del sito, con particolare riguardo alla circolazione idrica sotterranea, alle zone di rispetto delle sorgenti e, nel caso di pozzi, ai livelli piezometrici e loro escursioni stagionali;
- le condizioni di utilizzabilità geotecnica e geomeccanica dei terreni con riferimento specifico alle prescrizioni dettate dalle normative vigenti in materia ed in particolare ai caratteri ed ai parametri fisico-meccanici dei terreni, alla capacità portante ed ai sedimenti ottenibili.

Sezione I - Prevenzione del rischio geomorfologico

Art. 61 Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici

61.01 Secondo le indicazioni della D.C.R. 12.02.1985 n. 94 sono state prese in considerazione le *quattro classi di pericolosità* convenzionalmente definite nella stessa. A tale proposito si sottolinea che la disponibilità geologica di una zona per utilizzazioni urbanistiche è condizionata, oltre che dal tipo, anche dalle dimensioni (estensione areale, spessori e volumi) dei fenomeni di squilibrio presenti o potenzialmente derivanti dagli interventi che si intendono realizzare. Vale a dire che nell'ambito dei singoli raggruppamenti delle condizioni di pericolosità, che verranno fatte appresso, le diverse aree incluse non presentano problematiche dello stesso grado.

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in quattro classi di pericolosità derivante dal rischio di instabilità dei versanti e di cui trattiamo nei commi successivi.

61.02 Aree a pericolosità bassa (CLASSE 2)

"Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia". Sono state inserite in questa classe le aree ritenute stabili e quelle con limitata instabilità; in particolare sono rientrati in questa categoria i versanti la cui ossatura è costituita dalle vulcaniti del Monte Amiata (ad eccezione dei fronti lavici maggiormente acclivi), i versanti costituiti da litotipi lapidei stratificati dove la combinazione delle condizioni litotecniche e di acclività ha messo in luce situazioni di lieve o bassa instabilità potenziale, le aree formate dai depositi argillosi pliocenici, le pianure alluvionali. Costituiscono la maggior parte del territorio comunale, estendendosi in particolar modo nella porzione nord-orientale, e comprende la quasi totalità dei centri urbani, ad eccezione di Campiglia d'Orcia e Poggio Rosa.

61.03 Aree a pericolosità media (CLASSE 3)

"Non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o di difficoltoso drenaggio delle acque superficiali."

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno".

Sono stati inclusi in questa categoria i versanti dove la combinazione delle condizioni litotecniche, giaciturali e di acclività ha messo in luce situazioni di media e forte instabilità potenziale. Costituiscono una porzione significativa del territorio comunale, in particolare nella parte centrale, comprendendo anche il centro abitato di Campiglia d'Orcia e l'aggregato di Poggio Rosa.

61.04 Aree a pericolosità elevata (CLASSE 4)

"In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane, forte erosione, fenomeni di subsidenza, frequenti inondazioni) o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni".

Sono state incluse in tale categoria le aree interessate da frane attive, le aree calanchive, le aree soggette ad erosione accelerata, quelle soggette a franosità diffusa e quelle aventi massima instabilità potenziale.

Art. 62 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione

62.01 Gli obiettivi che il PS intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale del Comune di Castiglione d'Orcia, coerentemente con quanto disposto dal Capo C delle norme del PTC provinciale, sono i seguenti:

- a) Garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
- b) Attenuare i fenomeni di erosione, riconducendo i processi di erosione del suolo ad una dimensione fisiologica;
- c) Assicurare la compatibilità ambientale delle aree estrattive;
- d) Conservare gli elementi di elevato interesse paesistico e naturalistico (biancane, calanchi, ecc.).

62.02 Il perseguimento degli obiettivi elencati al comma precedente si concretizza nella gestione delle trasformazioni degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario; in particolare:

- l'obiettivo di cui al precedente comma 1 lett. a) viene perseguito attraverso la disciplina contenuta nelle direttive per la formazione del RU di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
- l'obiettivo di cui al precedente comma 1 lett. b) viene perseguito attraverso la disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt. da 78 a 91 delle presenti Norme;
- l'obiettivo di cui al precedente comma 1 lett. c) viene perseguito attraverso la pianificazione regionale e provinciale di settore; nelle more di approvazione del PRAER, previsto dall'art. 38 della L.R. 03.11.1998 n. 78, il PS assume la disciplina e le scelte di localizzazione del PRAE approvato con D.C.R. 07.05.1995 n. 200;
- l'obiettivo di cui al precedente comma 1 lett. d) viene perseguito attraverso la disciplina della Tutela delle emergenze naturali e della biodiversità di cui ai successivi artt. da 66 a 75 e dei Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt. da 78 a 91 delle presenti Norme.

Art. 63 Attività estrattive. Cave

63.01 Il PS assume l'obiettivo di assicurare la persistenza delle attività estrattive in un quadro di compatibilità con le qualità paesaggistiche del contesto.

Al fine di incrementare la compatibilità ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi previsti nel territorio di Castiglione d'Orcia dal PRAE approvato con D.C.R. 07.05.1995 n. 200, nonché di contribuire alla redazione del PRAER di cui alla L.R. 03.11.1998 n. 78, il PS propone di:

- non individuare nuovi siti estrattivi;
- avviare o completare le operazioni di bonifica e di riassetto paesaggistico dei siti dismessi e per i quali è ipotizzato un uso limitato al deposito e commercializzazione del materiale con utilizzo dei manufatti esistenti;
- ipotizzare una riconfigurazione dei siti estrattivi attivi, al fine di assicurare una escavazione maggiormente compatibile con gli aspetti paesaggistici.

63.02 L'individuazione e la perimetrazione dei siti estrattivi contenuta nella pianificazione di settore sovracomunale adottano come criteri guida:

- considerare gli effetti delle attività estrattive sul paesaggio e sulla viabilità, sia in fase di escavazione che in fase di ripristino;
- definire le modalità di ripristino dei siti scavati contestualmente alla scelta dei siti stessi;

- assicurare alla collettività le massime garanzie in ordine alla attuazione ed agli esiti degli interventi di ripristino, da realizzarsi ove possibile contestualmente alla coltivazione dei siti;
- garantire interventi di ripristino coerenti con le indicazioni della disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali.

Art. 64 Direttive per la formazione del RU

64.01 Aree a pericolosità geologica elevata (classe 4)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata, così come indicate negli elaborati *Tavv. G 8.1/8.4 Carta della pericolosità geologica*, sono escluse le trasformazioni edilizie ed infrastrutturali. Sono consentiti gli interventi di monitoraggio e consolidamento, sistemazione, mitigazione dei fenomeni franosi, gli interventi di manutenzione di opere pubbliche e private, di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e private e della viabilità e rete dei servizi privati, perché ciò non aggravi le condizioni di instabilità o comprometta il consolidamento e manutenzione delle opere di consolidamento. Sono altresì consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare aumento di volume né aumento di carico urbanistico e devono essere realizzati senza aggravio delle condizioni di instabilità o compromissione delle opere di bonifica e manutenzione delle opere di consolidamento.

In sintesi da queste zone dovrebbero essere esclusi di norma interventi di tipo edilizio, urbanistico o infrastrutturale, mentre sono auspicabili interventi tesi alla bonifica e al recupero ambientale. In ogni caso, qualsiasi opera che incida su tali terreni dovrà essere preceduta da una dettagliata campagna geognostica a livello di area complessiva, da un sistema di monitoraggio e da un progetto degli interventi di consolidamento, di bonifica, di miglioramento dei terreni e delle tecniche fondazionali.

64.02 Aree a pericolosità geologica media (classe 3)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media, così come indicate negli elaborati *Tavv. G 8.1/8.4 Carta della pericolosità geologica*, ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni, nonché l'adozione di opere di fondazioni particolari. Sono consentiti nuovi interventi relativi a servizi e opere pubbliche purché sia redatto e approvato il progetto preliminare relativo al consolidamento ed alla messa in sicurezza dell'intera unità morfologica interessata al dissesto. Se ritenuto necessario, dovranno essere realizzate e collaudate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato.

Quindi al momento della redazione delle indagini sui Piani urbanistici attuativi o sui progetti esecutivi ricadenti in tali aree, il Professionista incaricato dovrà risolvere le problematiche specifiche con studi adeguati e le indagini dovranno essere condotte al livello dell'area nel suo complesso; talvolta saranno da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

64.03 Aree a pericolosità geologica bassa (classe 2)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa, così come indicate negli elaborati *Tavv. G 8.1/8.4 Carta della pericolosità geologica*, la progettazione dovrà essere supportata da apposite indagini geognostiche relativamente all'area di intervento, che dovranno chiarire i dubbi che permangono sulla stabilità dei versanti.

64.04 Su tutto il territorio comunale

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica irrilevante (classe 1) sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotti dalla sollecitazione sismica.

Su tutto il territorio devono essere favoriti ed incentivati gli interventi di regimazione delle acque superficiali e impedito un uso scorretto della risorsa suolo e della vegetazione naturale.

Sezione II - Prevenzione del rischio sismico

Art. 65 Indirizzi e prescrizioni per le aree a rischio sismico

65.01 La disciplina per la prevenzione del rischio sismico fa riferimento alle normative nazionali e della Regione Toscana ed in particolare a:

- L. 02.02.1974 n. 64 *Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*
- D.M. 16.01.96 *Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche*

- Ord. P.C.M. 12.06.98 n. 2788 *Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico del territorio nazionale*
- Ord. P.C.M. 20.03.03 n. 3274 *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismica*
- D.C.R.T. 94/85 *Indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica*
- D.G.R.T. 16.06.2003 n. 604 di attuazione dell'Ord. P.C.M. n. 3274/03.

Con l'Ordinanza n. 3274 del 20.03.2003 pubblicata sulla G.U. dell'08.05.2003, è stata approvata la nuova Classificazione sismica, nonché le connesse Norme tecniche a cui deve attenersi la progettazione antisismica.

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno recepire eventuali aggiornamenti della nuova classificazione sismica ed eventuali nuove disposizioni in materia emanate dalla Regione.

65.02 Il territorio comunale di Castiglione d'Orcia ricade in Classe 3 di sismicità di cui al D.C.R.T. 94/85.

Nelle Tavv. G 6.1/6.4 *Carta delle Azioni sismiche*, sono evidenziate le condizioni e le caratteristiche dei terreni interessati da instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali e per fenomeni franosi. Ai fini della definizione della azione sismica di progetto, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.P.C.M. n. 3274 del 20/3/2003, sarà necessario individuare il tipo di profilo stratigrafico del suolo di fondazione tra le categorie indicate all'articolo 9.1 della Relazione Geologica di supporto al PS.

Sezione III - Tutela delle emergenze naturali e delle biodiversità

Art. 66 Tutela e conservazione ambientale

66.01 Concetto di emergenza ambientale. Per il PS sono considerate emergenze ambientali, all'interno dei confini comunali, tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme culturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio.

66.02 L'Amministrazione comunale ha come obiettivo prioritario, in tema di tutela e conservazione ambientale, quello della conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 06.04.2000 n. 56 *Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, modifiche alla L.R. 23.01.1998 n. 7, modifiche alla L.R. 11.04.1995 n. 49*.

66.03 Il livelli prestazionali indicati per ciascuna invariante strutturale, negli artt. da 36 a 46 e da 67 a 75 delle presenti Norme, costituiscono riferimenti normativi di attuazione del PS ai fini della tutela e della conservazione ambientale; questi si completano con le seguenti disposizioni e indicazioni che dovrà considerare e alle quali dovrà attenersi il RU:

- Tutelare le piante camporili o altre emergenze ambientali non comprese nei boschi (singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'art. 3 della L.R. 21.03.2000 n. 39) ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel Regolamento forestale con particolare riferimento agli artt. 55 e 56 (BURT n. 37 del 18.8.2003);
- Prevedere sanzioni amministrative per le discariche abusive nel bosco;
- Definire criteri gestionali e limiti di utilizzazione della raccolta dei funghi, dei prodotti del sottobosco e delle aree tartufigene;
- Prevedere forme di incentivazione (ad es. sgravi fiscali relativi all'aliquota comunale IRPEF o ICI) per iniziative private mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio (es. mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica);
- Regolamentare la cartellonistica stradale e limitarne l'espansione incontrollata.

Art. 67 Aree boscate

67.01 Con riferimento alla definizione contenuta nell'art. 3 della L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge forestale della Toscana* e successivi adeguamenti e modificazioni, "costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento.

Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete." Pertanto sono da considerare aree boscate quelle parti di territorio coperte da boschi cedui (degradati e non) e fustaie, comprese limitate aree cespugliate, incolte, abbandonate o coltivate intercluse, le aree boscate di giovane impianto e gli impianti artificiali.

Sulla base del Quadro conoscitivo delle risorse forestali del Comune di Castiglione d'Orcia, il RU valuterà di normare con apposita disciplina i seguenti aspetti:

- gli impianti di arboricoltura da legno non sono compresi tra le categorie a bosco in base alla normativa nazionale e regionale;
- i coltivi abbandonati, in larga parte coperti da vegetazione arbustiva, sono anch'essi esclusi dalle aree a bosco se l'abbandono culturale è inferiore a 15 anni (art. 3 della L.R. 21.03.2000 n. 39: "Non sono considerati bosco: 1) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai; 2) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocciioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche; 3) le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni."
- individuazione delle le parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del bosco e per favorire il recupero agroforestale delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

67.02 Le aree boscate sono considerate dal PS come invariante strutturale e la loro disciplina di gestione è contenuta negli artt. 119 e 129 delle presenti Norme. La disciplina del PS, coerentemente con i disposti della L.R. 21.03.2000 n. 39 e del *Regolamento forestale provinciale*, da redigersi ai sensi dell'art. 39 della legge medesima, persegue gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali, della gestione multifunzionale del bosco e degli ecosistemi forestali, anche nell'ambito delle politiche comunitarie per l'agricoltura, lo spazio rurale e l'ambiente.

67.03 Le aree boscate sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro conoscitivo *Tavv. QC 4.1/4.4 Carta dell'uso del suolo, Tavv. QC 7.1/7.4 Emergenze del paesaggio agrario* e nella Disciplina strutturale *Tavv. 1.1/1.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*. Il RU aggiorna e precisa la perimetrazione delle aree boscate ricadenti all'interno delle UTOE, su base cartografica di maggior dettaglio e attraverso la verifica che le stesse rappresentino le categorie di bosco come definite dalla L.R. n. 39 del 21.03.2000.

67.04 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti;
- il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 27.06.1994 n. 48/94 *Norme in materia di circolazione fuori strada dei veicoli a motore* e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking);
- il divieto di apertura di aperture di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale, comunque da realizzare secondo le disposizioni specifiche indicate dal RU;
- il contenimento del rischio di incendi mediante attività di prevenzione;
- l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, la ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalcatura di conifere ed altri eventuali interventi.
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non limitatamente ed integrata a progetti generali di sentieristica;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti, disciplinata nell'ambito dei Sistemi territoriali, fa riferimento alle normative nazionali e della Regione Toscana ed è comunque subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte; è esclusa l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia elettrica e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti). Fanno eccezione, nelle aree ricomprese all'interno delle UTOE, interventi per la realizzazione di opere pubbliche o per il mantenimento e/o adeguamento di quelle esistenti.

Art. 68 Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi. Le reti ecologiche

68.01. Sono le parti di territorio caratterizzate da folta vegetazione arborea disposta lungo i corsi d'acqua e gli impluvi; hanno prevalente finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti. Il PS persegue gli obiettivi della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali.

Il PS considera le formazioni riparie e la vegetazione arborea lungo gli impluvi invarianti strutturali anche per il ruolo che assolvono alla formazione dei corridoi fisico-biologici (reti ecologiche), costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.

68.02 Tali aree sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina strutturale Tavv. 1.1/1.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente.*

68.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte).

Art. 69 Alberi monumentali

69.01 Ai sensi della L.R. 13.08.1998 n. 60 *Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali* sono considerati alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico:

- gli alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità o longevità;
- gli alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

Ai sensi del comma 6 art. 3 della legge sopra richiamata i comuni territorialmente competenti operano gli adeguamenti necessari degli strumenti di pianificazione per l'individuazione delle aree di pertinenza agli alberi monumentali e l'adozione delle relative tutele.

L'ARSIA e l'ARPAT, nell'ambito delle rispettive competenze, assicurano l'assistenza per gli aspetti agronomici e di fitopatologia agli alberi.

69.02 Il PS considera invariante strutturale gli alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico, di interesse paesaggistico e culturale presenti nel territorio di Castiglione d'Orcia, allo scopo di tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico ed in quanto rivestono notevole importanza anche dal punto di vista biologico e selvicolturale.

Le piante in oggetto risultavano peraltro già tutelate con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Siena 06.03.1990 n. 105, adottata ai sensi della L.R. 08.11.1982 n. 82.

69.03 Gli alberi monumentali, identificati per località più prossima e toponimo, nome volgare e scientifico, ed età presumibile, sono:

Vivo d'Orcia (Eremo)	Acero di Monte (<i>Acer pseudoplatanus L.</i>)	270
Vivo d'Orcia (Eremo)	Ailanto (<i>Ailanthes altissima</i>)	200
Vivo d'Orcia (Ermicciolo)	Castagno (<i>Castanea sativa Miller.</i>)	220
Vivo d'Orcia (Lagaccione)	Castagno (<i>Castanea sativa Miller.</i>)	190
Vivo d'Orcia (Pian delle Mura)	Castagno (<i>Castanea sativa Miller.</i>)	200
Bagni San Filippo (Sant'Antonio)	Cipresso (<i>Cupressus sempervirens L.</i>)	320
Vivo d'Orcia (Acquagialla)	Faggio (<i>Fagus sylvatica L.</i>)	170
Bagni San Filippo (Il Leccio)	Leccio (<i>Quercus ilex L.</i>)	220
Bagni San Filippo (Palazzo)	Roverella (<i>Quercus pubescens Willd.</i>)	320
Vivo d'Orcia (Fondo dei Lecci)	Tiglio (<i>Tilia cordata Miller.</i>)	300

Gli alberi inseriti nell'elenco dovranno essere segnalati in loco come "Albero monumentale protetto".

Ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. 13.08.1998 n. 60 l'inserimento nell'elenco regionale degli alberi monumentali avviene su proposta dei Comuni, ovvero dei soggetti gestori di cui all'art. 6 della L.R. 11.04.1995 n. 49 *Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale* (ANPIL Val d'Orcia) ed anche a seguito di segnalazione di singoli cittadini ai comuni o agli enti gestori.

69.04 Gli alberi monumentali sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nella Disciplina strutturale *Tavv. 1.1/1.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

69.05 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dell'albero in tutte le sue parti e nello stato in cui si trova; l'eventuale abbattimento avviene esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità di adottare soluzioni alternative;
- il divieto di trasformazioni edilizie, urbanistiche e infrastrutturali nell'area di pertinenza dell'albero, stabilita in una corona circolare misurata dal tronco e non inferiore a mt. 30 di spessore (per trasformazioni edilizie tale misura potrà essere rivista in riduzione solo previa acquisizione di una perizia tecnica redatta da Tecnico abilitato agro-forestale che ne giustifichi la scelta; la distanza da rispettare per il passaggio di reti impiantistiche interrate dovrà essere valutata volta per volta in relazione al tipo arboreo e al suo apparato radicale);
- il miglioramento del contesto territoriale e ambientale circostante.

69.06 Nell'eventualità che risultasse necessario l'abbattimento dell'albero, da considerare solo nei casi previsti al comma 5 precedente, questo viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza autorizzazione non può essere utilizzata per diversa destinazione ed il Comune obbliga al reimpianto di specie vegetali analoghe a quelle abbattute ai sensi dell'art. 8 della L.R. 13.08.1998 n. 60.

Art. 70 Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione

70.01 Sono gli ambiti nei quali si concentrano le sorgenti idriche ed i luoghi di affioramento delle acque i cui siti ed i manufatti rivestono carattere di risorsa e di patrimonio storico; i loro elenchi, divisi per sorgenti le cui acque sono fornite al consumo umano o per scopi termali, e le relative discipline sono riportati all'art. 58 delle presenti Norme.

70.02 Le sorgenti idriche, le aree di rispetto riferite alle sorgenti (ZR) e le aree di protezione riferite alle zone di ricarica delle falde (ZP), di cui all'art. 21 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro conoscitivo *Tavv. G 7.1/7.4 Carta della vulnerabilità degli acquiferi* e nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

70.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela della qualità chimico-fisiche naturali delle acque;
- la tutela degli assetti geomorfologici dei luoghi;
- la tutela le opere di captazione e canalizzazione, quando abbiano rilevanza di memoria storica;
- il divieto di trasformazioni edilizie, infrastrutturali, morfologiche e culturali che comportino deterioramento o riduzione della risorsa;
- il mantenimento e la garanzia della libera accessibilità ed utilizzazione delle sorgenti.

Art. 71 Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi

71.01 Calanchi e biancane rappresentano le forme dinamiche di erosione più vistose e peculiari dei terreni argillosi pliocenici; nel loro aspetto più caratteristico i calanchi, interessati da processi di erosione lineare localmente attivi, si presentano come un sistema di vallecole anche fortemente incise, separate da creste assai sottili ed articolate e costituiscono una componente rilevante del paesaggio della Val d'Orcia (la lettura delle carte fotogrammetriche prodotte negli anni Cinquanta - vedi *Tavv. QC 3.1/3.4 Carta dell'uso del suolo al 1954* - evidenziano una fenomenologia molto più accentuata che tende a ridursi drasticamente con l'accentuazione della meccanizzazione nell'agricoltura).

Il PS assume come invarianti strutturali i calanchi e le biancane, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti.

71.02 I calanchi sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro Conoscitivo *Tavv. QC 3.1/3.4 Carta dell'uso del suolo al 1954, Tavv. QC 4.1/4.4 Carta dell'uso del suolo: stato attuale* e nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

71.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la conservazione della naturalità della evoluzione morfologica;
- la conservazione della naturalità del deflusso delle acque ai piedi dei calanchi;
- la definizione di un congruo distacco delle pratiche agricole dalla corona del calanco o dall'affioramento argilloso;
- la tutela della vegetazione pioniera;
- il divieto di trasformazioni edilizie, infrastrutturali, morfologiche e culturali.

71.04 Il RU prevede che le aree ricomprese in questa invariante siano oggetto di interventi di gestione ambientale da promuovere con un progetto unitario esteso all'intera ANPIL Val d'Orcia.

Il RU, in stretta relazione con i contenuti delle Tavv. PS 5.1/5.4 *Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità* e Tavv. PS 6.1/6.2 *Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE*, definisce una congrua distanza dalla corona dei calanchi entro la quale vietare, oltre che al loro interno, ogni nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti, così come nuove opere infrastrutturali o modificaione di quelle esistenti.

Art. 72 Rocce affioranti, costoni rocciosi

72.01 Gli affioramenti e le formazioni rocciose sono presenti prevalentemente, fino a diventare un tema paesaggistico, in quella parte di territorio che il PS individua e disciplina come Sistema del cono vulcanico, di cui agli artt. da 88 a 91 delle presenti Norme; il riferimento geologico è all'Unità vulcanica del Monte Amiata (Ignimbriti trachidacitiche), al Dominio Austroalpino (Formazione di Santa Fiora) e al Dominio Toscano (Calcareni di Montegrossi e Macigno) per il quali si rimanda alle Tavv G 1.1/1.4 *Carta geologica* e Tavv. G 2.1/2.4 *Carta litotecnica*.

La presenza di speroni isolati, di costoni rocciosi e rocce affioranti ha disegnato la morfologia dei luoghi accentuandone la diversificazione e dando origine ad una particolare toponomastica: lo Strettoio, la Sedia del Diavolo, il Masso piatto, La Buca delle fate, la Rupe di Campiglia, ecc.

Sono considerate invariante strutturale in quanto, oltre ad un rilevante valore naturalistico e ambientale fanno parte di aree di particolare interesse storico e insediativo, di antica antropizzazione, per l'evidente coinvolgimento nella genesi insediativa di centri urbani, aggregati e edifici isolati: Vivo d'Orcia, l'Eremo con Poderi della Contea, Campiglia d'Orcia, Campigliola, Case Montieri, Case Nardini, i Lecci, ecc.

72.02 Questi elementi, seppur non censiti nella loro interezza, per la peculiare struttura caratterizzata dalla varietà di espressione morfologica, dalla frammentazione e dalla vasta diffusione, sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina del territorio Tavv. PS 1.1/1.4 *Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

72.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela e la conservazione della naturalità dei luoghi;
- il consolidamento localizzato degli elementi lapidei e delle aggregazioni a fronte di movimenti franosi, da risolvere con soluzioni tecniche che non modifichino l'aspetto esteriore degli stessi;
- il recupero e la conservazione della rete dei sentieri e tracciati minori interni ai luoghi interessati;
- la non trasformabilità delle aree interessate dalla presenza di questa invariante a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
- la tutela della vegetazione pioniera e della la vegetazione arborea e arbustiva in genere che partecipa a determinare i dei valori estetici e pittoreschi dei luoghi interessati.

Art. 73 Emergenze orografiche e poggi

73.01 I "poggi" e le emergenze orografiche, insieme ai calanchi, sono una peculiarità ed una componente rilevante del paesaggio del Sistema delle colline e del Sistema dei rilievi, di cui rispettivamente agli artt. da 79 a 82 e da 83 a 87 delle presenti Norme; la loro presenza diffusa, derivazione della formazione geologica e parte caratterizzante il disegno del territorio, ne evidenzia la peculiare articolazione e morfologia con un salto di quota che dai mt. 155 s.l.m. dei fondovalle (confluenza dell'Ente nell'Orcia) arriva ai c. mt. 1.200 della montagna (Poggio dell'Ermicciolo).

Nella toponomastica locale i poggi assumo talvolta la definizione di "monte" (Monte Cucco) quando, a quanto pare, l'emergenza orografica si caratterizza soprattutto per una maggiore estensione territoriale.

73.02 Le emergenze orografiche sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina del territorio Tavv. PS 1.1/1.4 *Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

73.03 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela della naturalità dell'evoluzione morfologica e la consistenza complessiva;
- la naturalità del deflusso delle acque meteoriche;
- la copertura vegetale;
- le caratteristiche pianoaltimetriche delle sistemazioni esistenti;
- le modellazioni dovute a tracciati stradali storici e alla viabilità minore.

Art. 74 Aree interessate da emissioni gassose: "le Puzzolaie"

74.01 Le strutture tettoniche principali del territorio di Castiglione d'Orcia sono riferibili alla formazione della catena appenninica e caratterizzate da lineazioni appenniniche ed antiappenniniche alle cui intersezioni e lungo le stesse sono comunemente osservate risalite di fluidi, tipiche di molti bacini appenninici toscani. L'area compresa tra Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo è costellata da una serie di manifestazioni gassose, talora imponenti, a CO₂ prevalente. Indagini pregresse hanno evidenziato che il processo di degassamento sembra alimentato da una sorgente profonda di gas; durante la risalita il gas è intrappolato dal sistema idrotermale che caratterizza Bagni di San Filippo, si accumula al tetto di questo serbatoio e va ad alimentare le numerose emissioni presenti nella zona.

Le manifestazioni gassose, rappresentano soprattutto un'elevata pericolosità per la zona (testimoniata dai decessi avvenuti negli anni sessanta ed in ultimo nel Novembre 2003 e dalla continua presenza di animali morti anche di grossa taglia), tuttavia, in una considerazione puramente scientifica delle stesse, non si può disconoscerne la peculiarità e l'alto interesse; un fenomeno col quale, se attenuato e controllato, la popolazione di questo territorio può continuare a convivere, come ha fatto da sempre.

74.02 Le aree interessate da emissioni gassose sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Disciplina del territorio *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

74.03 Il Comune di Castiglione d'Orcia, per capire i meccanismi che si legano a questi eventi e fornirne delle possibili soluzioni in grado di limitarne le tragiche conseguenze, ha incaricato i Dipartimenti di Scienze della Terra e di Elettronica e Telecomunicazioni dell'Università di Firenze per uno studio geochemico dei fluidi nell'area in questione.

Il RU dovrà prendere atto delle risultanze delle indagini specialistiche per l'attuazione del rischio gas, mirate alla stima dei flussi di gas ed alla modellazione fisico-numerica del processo per la determinazione delle aree a rischio in differenti condizioni meteorologiche, disciplinando nel dettaglio le trasformazioni all'interno dell'area perimetrala dal PS.

L'Amministrazione comunale dovrà adottare comportamenti e misure precauzionali utili per mitigare il rischio, indicando modi di comportamento corretti tra i residenti ed i visitatori (del tipo: evitare permanenza prolungata ed accedere con grande prudenza in strutture depresse come piscine vuote, cisterne interrate, pozzi ecc.), divulgando le informazioni nelle forme più opportune e funzionali (cartellonistica di pericolo e di informazione, opuscoli da distribuire in loco, informazione scolastica).

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la non trasformabilità a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici delle situazioni puntuali interessate dalla presenza di emissioni gassose;
- la dotazione di impianto di ventilazione forzata, per garantire un'adeguata circolazione dell'aria ed impedire accumuli di gas tossici, nei locali seminterrati ed interrati, ove è ammessa la trasformabilità a fini insediativi all'interno nell'area che il PS permetta come interessata dalla presenza di emissioni gassose;
- la non trasformabilità per realizzazione di cisterne interrate, pozzi ecc. nell'area che il PS permetta come interessata dalla presenza di emissioni gassose, se non a fronte di studi specialistici ed indagini geognostiche;

74.04 Il Comune di Castiglione d'Orcia, ai fini della tutela della salute pubblica e della pubblica incolumità, si riserva anche la facoltà di apporre su dette aree vincoli preordinati all'esproprio.

Art. 75 Siti di importanza regionale (SIR).

*Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo.
Riserve Naturali di "Lucciolabella" e "Ripa d'Orcia"*

75.01 Siti di importanza regionale (SIR).

Sono ambiti del territorio regionale di interesse naturalistico e ambientale classificati come Siti di Importanza Regionale (SIR) ai sensi della L.R. 06.04.2000 n. 56 *Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, modifiche alla L.R. 23.01.1998 n. 7, modifiche alla L.R. 11.04.1995 n. 49*, che contribuiscono in modo significativo a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale o di una specie di interesse regionale.

In tal modo la Regione riconosce e tutela la biodiversità, in attuazione del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 *Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna e in conformità con la direttiva 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici*, riconosce gli habitat naturali e seminaturali, la flora e la fauna e le forme naturali del territorio quali beni di rilevante interesse pubblico, garantisce il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie, nella loro area di ripartizione naturale e, all'occorrenza, il loro ripristino; promuove la gestione razionale degli habitat assicurando al contempo la corretta fruizione del patrimonio naturale da parte dei cittadini, concorre alla formazione della *Rete ecologica europea, denominata Natura 2000*.

75.01.01 I SIR che interessano il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, istituiti ai sensi della L.R. 06.04.2000 n. 56 in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva Habitat), elencati nell'Allegato "D" della stessa legge con la definizione di "*pSIC Sito classificabile di Importanza Comunitaria*", sono i seguenti (il numero indica l'ordine di elencazione presente nell'Allegato):

- 97 Crete dell'Orcia e del Formone
- 100 Ripa d'Orcia
- 117 Cono vulcanico del Monte Amiata

Ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 194 della L.R. 03.01.2005 n. 1, i SIR costituiscono invarianti strutturali del territorio.

75.01.02 I SIR sono individuati in cartografia con apposita perimetrazione nelle Tavole della Disciplina del territorio, *Tavv. PS 1.1/1.4 - Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

75.01.03 Ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1, il PS redige, per le porzioni di territorio interessate dai SIR, apposita relazione di incidenza (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS), ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 così come modificato dal D.P.R. 12.03.2003 n. 120.

75.01.04 Qualunque piano o intervento, sia esso interno od esterno al SIR, suscettibile di avere un'incidenza sul sito, deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 così come modificato dal D.P.R. 12.03.2003 n. 120.

75.02 SIR 97 - Crete dell'Orcia e del Formone.

Il sito è stato designato come Zona di Protezione Speciale (ZPS) con D.G.R 25.02.2004 n. 6 e pertanto sono in vigore i divieti e gli obblighi di cui alla DEL.G.R. 16 giugno 2008, n. 454, così come riportati nella Relazione di incidenza del PS sui SIR (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS).

Si tratta di un'area collinare occupata da un mosaico di aree agricole, pascoli, calanchi e biancane, inculti, arbusteti, ampie aree di pertinenza fluviale, con vegetazione ripariale arborea e arbustiva. Sono presenti boschi di latifoglie termofile. Le principali emergenze presenti nel sito sono:

- HABITAT

- Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*).
- Pratelli di erbe graminoidi e erbe annuali (*Thero-Brachypodietea*).
- Boschi ripari a dominanza di *Salix alba* e/o *Populus alba* e/o *P.nigra*.
- Biancane dei terreni argillosi della Toscana con formazioni erbacee perenni e annue pioniere

- SPECIE VEGETALI

- Nell'ambito delle biancane si localizzano cenosi vegetali specializzate a dominanza di *Artemisia cretacea*.
- Presenza di *Santolina etrusca*, specie endemica della Toscana centro-meridionale.

- SPECIE ANIMALI

- *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Nidificante.
- *Burhinus oedicnemus* (occhione, Uccelli) – Nidificante, piuttosto numeroso.
- *Lanius minor* (averla cenerina, Uccelli) – Nidificante.
- *Emberiza hortulana* (ortolano, Uccelli) – Nidificante. Uno dei pochissimi siti toscani dove la specie

è stata segnalata negli ultimi anni.

- Altre specie rare di uccelli nidificanti legate agli ambienti aperti.
- Specie minacciate di pesci e invertebrati degli ambienti fluviali.

- Altre emergenze

- Le biancane (nettamente diminuite rispetto al passato), inserite nel peculiare contesto paesaggistico delle "crete", costituiscono una notevole emergenza geomorfologica.
- Significativi tratti di ecosistemi fluviali a dinamica naturale, estremamente rari in Toscana e di rilevante valore naturalistico. Di particolare interesse gli alvei ciottolosi della Toscana meridionale, con cenosi di suffrutici a dominanza di Santolina etrusca e *Helichrysum italicum* (Santolina-Helichrysetalia).

75.02.01 Costituiscono prestazioni non negoziabili per il SIR 97:

- Il mantenimento della continuità ambientale e della connettività, (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda, anche tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la conservazione delle formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e habitat a esse legate;
- la conservazione degli ecosistemi fluviali, con particolare riferimento ai greti ghiaiosi terrazzati con garighe e arbusteti;
- la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano;
- la conservazione e progressivo incremento degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza conservazionistica;
- la limitazione degli interventi di gestione della vegetazione in alveo e di regimazione idraulica a quelli strettamente necessari per motivi di sicurezza;
- Il divieto di nuove occupazioni di suolo a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici; può essere ammessa la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica, subordinatamente alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

75.02.02 Il RU dovrà valutare l'eventuale necessità dell'adozione di misure contrattuali riguardo a:

- la cessazione delle pratiche agricole in aree esondabili, che sono da "restituire" progressivamente alla competenza fluviale;
- il mantenimento e l'incremento delle superfici pascolate in modo estensivo, a scapito di seminativi e prati pascoli, al fine di mantenere o ripristinare il pascolamento nelle praterie e garighe dei terrazzi fluviali;
- l'attivazione delle misure di gestione necessarie alla conservazione a lungo termine delle formazioni erosive caratteristiche (pascolamento con modalità e carichi adeguati);
- la tutela delle aree di pertinenza fluviale, dei loro assetti geomorfologici e delle loro caratteristiche cenosi vegetali.
- la conservazione e il moderato incremento di siepi, alberature, arbusteti e boschetti;
- casi di limitazione o divieto di opere di riforestazione di terreni abbandonati.
- tipologie e modalità esecutive degli interventi in alveo ammissibili;
- la pianificazione razionale (o l'eventuale cessazione) delle immissioni di pesci a scopo alieutica

75.02.03 I PAPAPMAA che contengono la previsione di interventi di trasformazione ricadenti all'interno del territorio del SIR 97 mettono in atto, quali misure di compensazione, sulla base delle risultanze della valutazione di incidenza, una o più azioni fra quelle riportate negli elenchi delle Attività da favorire di cui alla Relazione di incidenza del PS sui SIR (contenuta in allegato alla Relazione di Sintesi di corredo alla documentazione del PS).

75.03 SIR 100 – Ripa d'Orcia.

Si tratta di un'area collinare con morfologia piuttosto accidentata, occupata da boschi di sclerofille, con i relativi stadi di degradazione (in particolare macchia alta, garighe), e da boschi di latifoglie termofile. È inoltre presente il corridoio fluviale del Fiume Orcia. Si rileva la presenza di altre tipologie ambientali rilevanti, costituite da zone agricole, pascoli e arbusteti. Le principali emergenze presenti nel sito sono:

- HABITAT

- Boscaglie a dominanza di *Juniperus*.
- Boscaglie a dominanza di *Juniperus oxycedrus* ssp. *oxycedrus* dei substrati serpentinosi.
- Boschi ripari a dominanza di *Salix alba* e/o *Populus alba* e/o *P.nigra*.

- Altre emergenze

- Area forestale a elevata naturalità e scarso disturbo antropico, percorsa da un corridoio fluviale in

buono stato di conservazione e, per buona parte del suo sviluppo, difficilmente accessibile

75.03.01 Costituiscono prestazioni non negoziabili per il SIR 100:

- il mantenimento degli scarsi livelli di disturbo antropico e dell'elevata naturalità di gran parte del sito;
- il mantenimento (e dove necessario ripristino) dell'integrità dell'ecosistema fluviale;
- la tutela delle formazioni ripariali e delle aree boscate prossime ai corsi d'acqua, la conservazione e l'ampliamento delle fasi più mature degli ambienti forestali e la conservazione di aree in cui sono presenti gli stadi intermedi delle successioni (garighe, macchia);
- Il divieto di nuove occupazioni di suolo a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici; può essere ammessa la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica, subordinatamente alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

75.03.02 Il RU dovrà valutare l'eventuale necessità dell'adozione di misure contrattuali riguardo a:

- l'aumento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici e sulle dinamiche in atto;
- la pianificazione razionale (o l'eventuale cessazione) delle immissioni di pesci a scopo alieutico.

75.04 SIR 117 - Cono vulcanico del Monte Amiata.

E' costituito da rilievi montuosi quasi interamente coperti da boschi, con prevalenza di faggete e castagneti. Sono presenti praterie secondarie. Le principali emergenze presenti nel sito sono:

- **HABITAT**

- Faggete di altitudine del Monte Amiata.

- **SPECIE VEGETALI**

- *Jonopsidium savianum* (bivonea di Savi). Rara specie presente in Toscana in alcune stazioni delle colline subcostiere livornesi e in una stazione alle pendici del Monte Amiata.
- *Epipactis persica* (elleborina della Persia). Specie molto rara in Italia, nota in Toscana per due località del Monte Amiata.

- **SPECIE ANIMALI**

- *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili);
- *Testudo hermanni* (testuggine di Hermann, Rettili);
- *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli); probabilmente nidificante con più coppie;.
- *Felis silvestris* (gatto selvatico, Mammiferi), da confermarei.

- **Altre emergenze**

- Paesaggio alto montano con matrice forestale continua.

75.04.01 Costituiscono prestazioni non negoziabili per il SIR 117:

- la conservazione della matrice forestale, della caratterizzazione ecologica e della maturità delle compagini boschive;
- la conservazione delle scarsissime zone aperte, che costituiscono l'habitat di varie specie endemiche minacciate;
- il controllo dell'antropizzazione, tramite la riduzione al minimo possibile delle eventuali nuove occupazioni di suolo;

75.04.02 Il RU dovrà valutare l'eventuale necessità dell'adozione di misure contrattuali riguardo a:

- il mantenimento dei boschi di alto fusto e dei castagneti da frutto;
- la gestione adeguata per il mantenimento delle scarsissime zone aperte;
- il controllo dell'impatto causato dalle infrastrutture e dalle strutture turistiche e sciistiche, relativamente a eventuali ipotesi di sviluppo;
- la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

75.05 Riserve Naturali Provinciali: "Lucciola Bella" e "Ripa d'Orcia".

Le Riserve Naturali costituiscono un Sistema di aree protette il cui scopo è quello di garantire e promuovere, in forma coordinata, la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e di quello naturalistico. La gestione è finalizzata alla conservazione degli ecosistemi, alla promozione ed incentivazione delle attività produttive e di tempo libero compatibili, allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca e alla promozione delle attività coordinate d'informazione e di educazione ambientale.

La Riserva Naturale "Lucciola Bella" fa parte delle 11 Riserve Naturali istituite dal Consiglio Provinciale di Siena con delibere n. 38 del 21.03.1996 e n. 127 del 17.07.1996, così come previsto dall'art. 15 della L.R. 11.04.1995 n. 49 *Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale*.

La Riserva occupa una superficie di 1.148 ha ed interessa i Comuni di Castiglione d'Orcia, Pienza e Radicofani; l'elemento saliente è certamente costituito dal paesaggio dei calanchi e soprattutto delle

biancane, forme erosive caratteristiche del paesaggio delle Crete Senesi legate principalmente alla pratica del pascolo, che ospitano importanti ed esclusivi aspetti vegetazionali e ornitologici.

La porzione di territorio interna alla riserva è contenuta nel perimetro del SIR 97.

La Riserva Naturale "Ripa d'Orcia" e la definizione di un'Area contigua sono state recentemente istituite dal Consiglio Provinciale di Siena con delibera n. 9 del 04.02.2008.

La Riserva occupa una superficie di 274 ha ed è contenuta all'interno del territorio del Comune di Castiglione d'Orcia; in particolare, il territorio della Riserva risulta interamente ricompreso all'interno del territorio relativo al SIR 100. L'area contigua, che misura 565 ha, coincide con la porzione del SIR 100 non interessato dalla Riserva. Il PS considera le Riserve Naturali Provinciali quale invariante strutturale.

75.05.01 Le Riserve Naturali sono distinte in cartografia con apposita perimetrazione nella Disciplina del territorio *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

75.05.02 L'esercizio delle attività consentite nei territori interessati dalle Riserve è disciplinato dal *Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Siena*, i cui principali obiettivi di conservazione sono:

- la conservazione delle formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e habitat ad esse legate;
- la conservazione delle naturalità del deflusso delle acque ai piedi dei calanchi;
- la conservazione degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza protezionistica;
- adozione la tutela della vegetazione in genere ed in particolare di quella delle biancane e dei calanchi dove si è sviluppata una particolare vegetazione alofita, tipica vegetazione pioniera;

Ai sensi dell'art. 7 del suddetto Regolamento, il rilascio di permessi relativi a interventi all'interno delle Riserve Naturali è subordinato al preventivo nulla-osta della Provincia, che ne verifica la compatibilità con il Piano di Gestione.

75.05.03 Il RU dovrà valutare l'eventuale necessità dell'adozione di misure di conservazione analoghe a quelle previste nel Piano di Gestione anche in aree esterne alle Riserve.

75.06 Biotopi.

Il "biotopo" è un'area omogenea, generalmente di limitata estensione, che ospita viventi animali e/o vegetali spesso rari o rarissimi nei luoghi circostanti o in ambienti analoghi; gli stessi viventi caratterizzano il biotopo che il PS considera invariante strutturale.

75.06.01 Nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia sono presenti due biotopi, segnalati dalla Società Botanica Italiana e dal C.N.R. e riportati nell'elenco dei biotopi del Sistema regionale delle Aree verdi: la Macchia di Scarceta e Montelaccio e l'Abetina del Vivo.

75.06.02 I biotopi sono distinti in cartografia con apposita perimetrazione nella Disciplina del territorio *Tavv. PS 1.1/1.4 Statuto del territorio. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

75.06.03 Macchia di Scarceta e Montelaccio.

Si estende per circa 350 ha, all'interno del SIR 100, e consiste in una formazione di macchia mediterranea, associazione di essenze vegetali sempreverdi che si sviluppano con forme e caratteri singolari, arbusti ed alberi di varia altezza che danno vita ad un ambiente fitto, con limitati rimboschimenti a pino e cipresso; si presenta particolarmente rigogliosa nelle zone meno antropizzate.

75.06.04 Abetina del Vivo.

Copre circa 8 ha, all'interno del SIR 117; è caratterizzata dalla presenza di esemplari di abete bianco, integri e particolarmente maestosi, accompagnati da tiglio, carpino, faggio e castagno. L'Abetina è probabilmente di origine antropica, anche se non è da escludere che vi si trovasse all'origine un nucleo naturale di abeti.

75.06.05 Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela e la conservazione della naturalità e degli assetti geomorfologici dei luoghi;
- l'attuazione di interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico;
- l'eventuale abbattimento di alberi può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità di adottare soluzioni alternative;

75.06.06 Il RU dovrà valutare l'eventuale necessità dell'adozione di misure contrattuali riguardo a:

- la fattibilità e il controllo dell'impatto causato da eventuali interventi di trasformazione legati alle attività agricole presenti all'interno delle aree, fermo restando che, in ogni caso, nelle aree boscate è vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo;
- la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte;
- il recupero e la conservazione della rete dei sentieri e tracciati minori interni ai luoghi interessati.

CAPO IV - LO STATUTO DELLE RETI

Art. 76 Profili generali ed articolazione dello Statuto

76.01 Lo Statuto delle reti contiene gli obiettivi inerenti la gestione, l'efficienza e le interrelazioni dei seguenti sistemi funzionali a rete, suscettibili di incidere significativamente sulla qualità di vita dei cittadini:

- *Sistema della rete viaria*, comprensivo delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della strada;
- *Sistema del ciclo dell'acqua*, comprensivo delle reti di adduzione e di distribuzione idropotabile, di collettamento delle acque usate, nonché degli impianti di trattamento dei reflui, pubblici e privati;
- *Sistema del ciclo dei rifiuti*, comprensivo dei luoghi e delle attività finalizzate alla raccolta dei rifiuti, nonché alle connesse attività di informazione e sensibilizzazione dei cittadini e delle imprese;
- *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica*;
- *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano*;
- *Sistema delle reti di telecomunicazione*, comprensive delle reti di cavi telefonici e di fibre ottiche, con esclusione degli impianti radiomobili, considerati nello Statuto dell'aria.

Art. 77 Obiettivi prestazionali e criteri di gestione dei sistemi a rete

77.01 Gli obiettivi per i sistemi funzionali a rete di cui al precedente articolo sono stati formulati con la finalità di coniugare l'efficienza settoriale delle differenti reti sia con le esigenze e con le dinamiche evolutive del sistema insediativo, sia con la compatibilità ambientale e paesaggistica di reti ed impianti.

Considerate le attuali forme di gestione e la natura prevalentemente sovracomunale dei sistemi funzionali inclusi nello Statuto delle reti, gli obiettivi prestazionali sono perseguiti dall'Amministrazione comunale di Castiglione d'Orcia in una logica di collaborazione con i soggetti gestori delle differenti reti, nonché con le altre Amministrazioni comunali interessate, nel rispetto delle reciproche competenze.

77.02 La configurazione fisica dei sistemi a rete è contenuta, con i limiti della scala di rappresentazione 1:10.000, nel Quadro conoscitivo Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio* e Tavv. QC 10.1/10.4 *Carta delle infrastrutture a rete*.

77.03 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema della rete viaria

Gli obiettivi ed i criteri di gestione per il Sistema della rete viaria, articolati con riferimento alla rete extraurbana secondaria, alla rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali e alla rete delle strade urbane locali, sono trattati nell'art. 97 delle presenti Norme, nell'ambito della disciplina dei Sistemi e sottosistemi funzionali.

77.04 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema del ciclo dell'acqua

Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
- assicurare l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue e l'allacciamento di tutta la rete fognaria all'impianto di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio;
- prevedere la realizzazione di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione;
- programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
- prevedere, nelle aree di trasformazione integrata, la realizzazione di reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere), anche al fine di eventuali riusi.

Gli obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua sono perseguiti in collaborazione con l'AATO6 e con il soggetto gestore del servizio; a tale riguardo l'obiettivo dell'Amministrazione comunale è mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

- a) in considerazione delle perdite stimate pari al 20%, il monitoraggio della rete idrica di distribuzione in modo da verificarne la funzionalità e lo stato di efficienza programmandone l'ammodernamento;
- b) nell'ottica del risparmio idrico, la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano elevati livelli qualitativi prevedendo:

- l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico (impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari), soprattutto per le grandi utenze (recupero dell'acqua, se il processo produttivo lo consente);
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti dalla normativa vigente.

77.05 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema del ciclo di rifiuti

Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti quelli formulati nel *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* per l'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani, attualmente vigente. Nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni e della disciplina della componente strategica il PS recepisce le modifiche al *Piano Provinciale di gestione dei Rifiuti* che interessino il territorio comunale.

Gli obiettivi della normativa nazionale e della Regione Toscana per il Sistema del ciclo rifiuti, perseguiti in collaborazione con l'Amministrazione provinciale di Siena, comprendono in particolare:

- la quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato, in base al D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 *Attuazione delle direttive 91/156/cee sui rifiuti, 91/689/cee sui rifiuti pericolosi e 94/62/ce sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio*, per l'anno 2005 e successivi deve essere compresa tra il 35% e il 50% del totale;
- per gli interventi di trasformazione dovranno essere previsti ulteriori spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;
- dovrà essere incrementata la quantità di rifiuti raccolta in modo differenziato, prevedendo la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione residente ed in particolare di quella fluttuante e l'aumento e mantenimento delle tipologie merceologiche di rifiuto previste nella raccolta differenziata.

77.06 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica

Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica i seguenti obiettivi:

- considerare l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promuovendone nelle situazioni maggiormente critiche la sostituzione con linee interrate;
- promuovere lo spostamento di linee ed impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani;
- eliminare le reti e palificate in disuso.

Gli obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica sono perseguiti in collaborazione con ENEL spa.

77.07 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano

Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano l'obiettivo di realizzare, nelle aree di trasformazione integrata, le reti di distribuzione del gas metano contestualmente alle urbanizzazioni primarie inerenti il ciclo dell'acqua.

Gli obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano sono perseguiti in collaborazione con il gestore del servizio.

77.08 Obiettivi e criteri di gestione per il Sistema delle reti di telecomunicazione

Il PS assume, per il Sistema delle reti di telecomunicazione l'obiettivo di assicurare alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) la disponibilità di linee ADSL e di reti a banda larga.

Gli obiettivi per il Sistema delle reti di comunicazione sono perseguiti in collaborazione con i soggetti gestori. Al fine di assicurare un corretto insediamento urbanistico e territoriale e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, gli impianti anche per tecnologie wireless o a celle/microcelle, saranno ubicati nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici espressi dal territorio e in rapporto alla presenza di infrastrutture e di servizi influenzabili negativamente dalla presenza degli impianti stessi.

La coerenza con detti indirizzi viene verificata in base ai principi di:

- minimizzazione dei rischi derivanti dalle fonti di inquinamento elettromagnetico anche in relazione agli aspetti di carattere sanitario;
- minore impatto sul territorio e soluzione estetico progettuale innovativa e di pregio;
- riqualificazione ambientale della zona circostante gli interventi attraverso la qualità architettonica e paesaggistica degli impianti. Tale riqualificazione potrà prevedere anche la realizzazione di opere di urbanizzazione o impiantistiche di interesse generale;
- posizionamento degli impianti, che dovrà avvenire preferibilmente nelle aree comunali messe a disposizione dell'Amministrazione, per l'interesse pubblico che riveste il servizio di telefonia.

TITOLO IV

SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI:

OBIETTIVI PRESTAZIONALI

Art. 78 Profili generali e obiettivi generali dei Sistemi territoriali ed articolazione in Sottosistemi

78.01 Sistemi territoriali.

I Sistemi territoriali sono gli ambiti geografici continui di articolazione del territorio comunale, caratterizzati da specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni antropiche introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo.

Il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, in base ai caratteri fisici prevalenti: geografici, orografici e ambientali, ed alle risultanze delle indagini conoscitive di carattere storico, socio-economico ed insediativo è stato suddiviso nei seguenti Sistemi territoriali (rif. Disciplina strutturale *Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.000):

- A0. Sistema delle Colline
- B0. Sistema dei Rilievi
- C0. Sistema del Cono vulcanico

Per ogni Sistema territoriale il PS definisce gli obiettivi e le strategie di pianificazione per il loro perseguitamento, indica specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse ed eventuali disposizioni particolari.

78.02 Sottosistemi territoriali.

Ogni Sistema territoriale, sulla base di quanto specificato al comma 1, è stato articolato in Sottosistemi territoriali, risultato di una sintesi multidisciplinare finalizzata ad individuare le parti di un Sistema in cui si riscontrano elementi specifici o diffusi d'invarianza o la presenza di fattori fisici e ambientali (caratteristiche geografiche, orografiche, geopedologiche, di esposizione dei versanti, ecc.) o economici, sociali, culturali, storici che ne hanno determinato l'aspetto fisico, condizionato e selezionato nel tempo la produzione agricola e le forme e la scelta dei siti degli insediamenti.

Nella determinazione dei Sottosistemi territoriali è stata riconosciuta una coincidenza con le Sezioni delle mappe del Catasto Leopoldino (1823-25), di cui i Sottosistemi ne hanno assunto in parte le denominazioni.

I Sottosistemi territoriali, preceduti dal riferimento al Sistema di appartenenza, sono:

- A1 Sottosistema de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo
- A2. Sottosistema de La Rimbecca, Le Briccole e Ricorsi
- A3. Sottosistema dell'Orcia, la Vellora ed il Formone
- B1. Sottosistema de La Ripa
- B2. Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse
- B3. Sottosistema di Grossola e Cecchivecchi
- B4. Sottosistema delle Gole dell'Orcia e Pian di Meta
- C1. Sottosistema del Vivo, Ermicciolo e Granai
- C2. Sottosistema di Campiglia, Case Montieri e Belvedere
- C3. Sottosistema di Bagni San Filippo

Per ogni Sottosistema territoriale il PS definisce gli obiettivi.

78.03 La suddivisione del territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi territoriali è un atto di contenuto progettuale e definisce assetti compatibili con il valore di specifici caratteri esistenti, da configurare attraverso azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi coerenti con i principi di costruzione del territorio e con la sua identità geografica e storica.

La disciplina dei Sistemi e dei Sottosistemi territoriali, assunti come ambiti di elevata coerenza interna sotto i profili ambientali e paesaggistico, nonché alle forme del paesaggio rurale, intende garantire la qualità dell'ambiente nonché del paesaggio urbano e rurale orientandone la coevoluzione in direzione del mantenimento e recupero di assetti che tutelino:

- la biodiversità a scala di specie di comunità e di paesaggio;
- la funzionalità sistemica del mosaico territoriale (rete ecologica);
- una struttura paesaggistica orientata alla persistenza ed al ripristino delle forme del paesaggio agrario sedimentate dalla storia;
- l'esercizio di un'agricoltura coerente con le caratteristiche geomorfologiche del territorio ed integrata nella funzionalità ecosistemica dei luoghi

78.04 Nelle procedure di valutazione di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con:

- gli obiettivi generali dei Sistemi territoriali, di cui al presente comma 4;

- con gli obiettivi specifici ed i criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 79 a 91 delle presenti Norme;
- con le indicazioni strategiche contenute nella Parte III delle presenti Norme, con particolare riferimento agli artt. da 129 a 134.

78.05 Obiettivi generali per i Sistemi territoriali

Il PS assume quali obiettivi prestazionali generali per i Sistemi territoriali:

- assicurare in modo dinamico la riproducibilità delle condizioni socioeconomiche, urbanistiche e produttive favorevoli alla permanenza degli elementi strutturali della identità di ciascun Sistema territoriale;
- assicurare la permanenza e la qualità, ed ove necessario migliorarla, delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo quali centri storici, frazioni e luoghi di antica formazione, gli aggregati e i beni storico-architettonici derivati dal PTC, disciplinando le trasformazioni nelle aree di transizione tra insediamenti compatti recenti e territorio rurale;
- assicurare in modo dinamico la permanenza della tessitura agraria del paesaggio agricolo tradizionale anche attraverso i *Programmi aziendali pluriennali agricolo ambientali* di cui all'art. 42 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- perseguire la riqualificazione delle ristrutturazioni radicali del paesaggio agrario avvenute in tempi recenti;
- garantire il mantenimento delle risorse essenziali del territorio (aria – acqua – suolo);
- eventuali interventi di trasformazione dovranno assicurare la sostenibilità ambientale e la assenza di potenziali fonti di inquinamento e pericolo per la salute dell'uomo.
- garantire la persistenza degli assetti paesistici e delle eccezionali visuali che storicamente connotano la percezione del territorio di Castiglione d'Orcia;
- incrementare i livelli di tutela della biodiversità attraverso la realizzazione e la gestione attiva di una *rete ecologica*, da estendere con appositi strumenti all'intera ANPIL Val d'Orcia;
- orientare la gestione degli elementi fisionomici e strutturali della vegetazione verso assetti caratterizzati da una elevata naturalità;
- adottare la dimensione di area vasta - l'ANPIL Val d'Orcia - come ambito di riferimento per la promozione di politiche ed azioni in materia di ecosistemi e paesaggio;
- prevedere specifiche discipline e forme di incentivazione per l'eliminazione, soprattutto nei contesti paesaggistici di maggiore qualità o comunque più visibili, delle costruzioni precarie (baracche, tettoie, box), la mitigazione delle opere murarie recenti dovute alla realizzazione di garage, cancellate e recinzioni incongrue nonché la sostituzione della vegetazione di arredo impropria;
- prevedere per le nuove occupazioni di suolo e nel recupero urbanistico di aree già urbanizzate specifiche misure di compensazione paesaggistica ed ambientale;
- prevedere eventuali nuove addizioni urbane, residenziali o produttive esclusivamente in forme compatte, in aderenza o all'interno degli insediamenti già esistenti, evitando la diffusione residenziale nel territorio rurale;
- riqualificare le aree, sia urbane che extraurbane, ove il paesaggio presenta attualmente profili di bassa qualità sia sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici propri delle differenti forme del paesaggio rurale, tutelando le emergenze ed intervenendo sulle alterazioni;
- garantire che tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali, ivi comprese quelle previste dai *Programmi aziendali pluriennali agricolo ambientali*, siano coerenti con le caratteristiche del contesto, e siano ove necessario accompagnate da misure di mitigazione e/o compensazione;
- estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.

78.06 Strategie comuni ai Sistemi territoriali, seppur con diverso grado di interessamento:

- Limitazioni d'uso, prescrizioni e criteri di tutela della risorsa acqua;
- Disciplina specifica delle aree a prevalente funzione agricola in attuazione di particolari politiche di conservazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- Attuare interventi di riqualificazione coerenti con le finalità dell'ANPIL Val d'Orcia;
- Puntare ad una protezione attiva del territorio, partendo dall'identificazione di un circuito di aree diverse di alta qualità ambientale, assoggettate a precisi vincoli e norme di tutela, innervate da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, individuando una serie di attività o potenziando quelle esistenti che non compromettano l'integrità dell'ambiente;
- Favorire le forme di turismo sostenibile finalizzato alla costruzione di una esperienza culturale

complessa che venga resa partecipe delle emergenze culturali, ambientali e storiche del territorio di Castiglione d'Orcia e di quelle dei comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia e della Comunità Montana Amiata-Val d'Orcia, assumendone un ruolo strategico dettato dalla naturale baricentricità geografica;

- Favorire la creazione, attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, di strutture legate all'ospitalità in relazione a tutte le componenti della domanda (turismo termale, studentesco, didattico, colto, escursionistico, a contatto con la natura, sportivo, d'affari, di massa, servizi per ospitare soggiorni per anziani, servizi per stage di studenti universitari) e la realizzazione di reti di informazione e collegamento tra sedi complementari di livello intercomunale.

78.07 Gli interventi di gestione e recupero paesaggistico ed ambientale, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come obiettivi ed azioni prioritarie quelli indicati, per ciascun Sistema e Sottosistema territoriale.

Sezione I - Sistema delle Colline (A)

Art. 79 Obiettivi prestazionali e disciplina generale

79.01 Caratteri generali

Il sistema è definito dalle formazioni collinari delle argille plioceniche, i caratteri morfologici sono dominati dalle forme dinamiche di erosione dei calanchi e delle biancane e dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli; l'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi lungo i poggi che guardano l'Orcia ed il Formone o a mezza costa dei versanti ben esposti, nelle estensioni a seminativi e pascoli asciutti intervallati dai resti di calanchi e biancane, secondo una formalizzazione che ha assunto il ruolo di paradigma del paesaggio senese e toscano.

Questa parte di territorio comunale è perimetrata dai corsi d'acqua del fiume Orcia, dei torrenti Formone e Onzola e percorsa internamente dal torrente Vellora, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolto idrico interno costituito da fossi e botri minori; le aree di fondovalle costituiscono un Sottosistema territoriale (A.3) caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di questi fiumi e torrenti di consistenza variabile e prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

79.02 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 *Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000.

79.03 Obiettivi prestazionali

Il PS assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema delle Colline:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
 - ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
 - tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
 - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
 - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
 - evitare ulteriori perdite di habitat (quercenti, arbusteti, comunità igrofile);
 - favorire la presenza di piccole zone umide;
 - monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che rappresenta un parametro fondamentale per la funzionalità degli ambienti umidi;
 - favorire la presenza di zone umide perifluivali e monitorare il sistema dei fossi ed impluvi in termini naturalistici, con particolare riferimento alla fascia ripariale;
 - monitorare e tutelare le biancane, definendo gli interventi volti alla conservazione e al controllo delle dinamiche naturali di ricolonizzazione, che ne ha trasformato la gran parte in arbusteti;
 - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive

- dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali;
- mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, reintroducendo elementi vegetali lineari di suddivisione dei campi quali siepi e filari;
 - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività agricola primaria sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:
- tutela e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e mantenimento delle attività agricole tradizionali compatibilmente con le sistemazioni fondiarie storiche;
 - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
 - recupero e riqualificazione ambientale delle aree di crinale e poggio interessate dalla presenza di manufatti incongrui e di grandi dimensioni connessi alla zootecnia;
 - conservazione e riqualificazione della copertura boschiva e conservazione della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
 - permanenza delle popolazioni insediate.
- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio:
- sviluppo della ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and breakfast";
 - potenziamento e diversificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione e organizzazione del servizio informativo lungo la direttrice S.R. 2 Cassia (la Via Francigena, rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia), attraverso il recupero e la valorizzazione dei manufatti specialistici storicamente destinati a ricoveri e pellegrinai, stazioni di posta, locande ecc;
 - tutela e valorizzazione del turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme;
 - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico;
 - previsione di destinazioni anche di tipo ricettivo speciale per gli ambiti da sottoporre a recupero ambientale.
- e) Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale, degli aggregati agricoli storici e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è fatto perdere le tracce con opere di coltratura dei terreni (ne è esempio il tracciato antico che conduceva ai calanchi del Formone e collegava Colomboia, Casetta Loli, La Rimbecca, Poggio Tre Cerchi, Palazzo di Geta, Moro Fiacchi);
 - previsione di una *fascia di ambientazione* lungo la S.R. 2 Cassia, rete di fruizione storica del territorio nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati, finalizzata a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.
- f) Rafforzamento, in termini qualitativi, del nuovo ruolo del centro urbano di Gallina in cui si collocano servizi di area vasta:
- riqualificare l'area centrale dell'abitato;
 - rafforzare in termini qualitativi la Zona produttiva di Gallina;
 - valorizzare la recente sagra agricola individuando strutture permanenti per l'esposizione dei prodotti e la commercializzazione.

79.04 Disciplina generale.

Al perseguitamento degli obiettivi di cui al comma 2 precedente si perviene:

- attraverso l'osservanza delle direttive comuni ai vari Sistemi territoriali, seppur con diverso grado di interessamento, indicate all'art. 78 delle presenti Norme;
- mediante la disciplina dei Sistemi complessi, nello specifico dei Sistemi complessi della Via Cassia e della Strada dei poderi, di cui rispettivamente agli artt. 144, 145 e 148, 149 delle presenti Norme;
- mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e di eventuali piani e programmi di settore di livello comunale.

Art. 80 Sottosistema de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo (A1): obiettivi

80.01 Il Sottosistema territoriale A1 è costituito dalle formazioni collinari comprese tra i corsi d'acqua dell'Orcia e dell'Onzola e attraversate dalla S.R. 2 Cassia; i caratteri morfologici sono dominati dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli e sono il tema di uno dei criteri di ammissione della Val d'Orcia a patrimonio mondiale dell'Umanità da parte dell'UNESCO: “... un eccezionale esempio di come il paesaggio naturale sia stato ridisegnato nel periodo Rinascimentale per rispecchiare gli ideali di buon governo e per creare un'immagine esteticamente gradevole”. L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi sui poggi che fiancheggiano la Via Cassia.

80.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Procedere al riassetto delle zone esterne all'abitato di Gallina interessate dagli annessini migliorandone la qualità edilizia ed eliminando le costruzioni precarie e fatiscenti, nonché riqualificando la viabilità e le recinzioni;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale con i limiti di cui alle discipline indicate al comma 3 precedente, per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA, delle trasformazioni previste per l'UTOE n. 5, degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia in relazione ai presenti obiettivi e dell'intervento di variante stradale alla S.R. 2 Cassia per il tratto che attraversa l'area urbana di Gallina (quest'ultimo, oggetto di previsione sovracomunale, non interessa le previsioni dell'UTOE n. 5);
- Riassetto funzionale ed estetico dell'area centrale di Gallina (Chiesa di Santa Maria dei Campi, Impianto sportivo e Strada del Colomboia), valorizzazione delle strutture destinate a servizi di area vasta, valorizzazione della Sagra/mercato agricola;
- Riassetto funzionale ed insediativo degli attuali insediamenti produttivi a Gallina;
- Recupero del Podere Colomboia che entra a far parte del perimetro dell'area urbana;
- Recupero dell'area produttiva S. Isabella ubicata lungo la S.R. 2 Cassia;
- Potenziamento e diversificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia;
- Potenziamento servizi e attrezzature per la Protezione civile in località Fosso al Lupo;
- Individuazione stazione ecologica presso Fosso al Lupo nell'ambito del progetto di pianificazione ed organizzazione raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 81 Sottosistema de La Rimbecca, Le Briccole e Ricorsi (A2): obiettivi

81.01 Il Sottosistema territoriale A2 è costituito dalle formazioni collinari comprese tra i corsi d'acqua del Formone e della Vellora e attraversate dalla S.R. 2 Cassia; i caratteri morfologici sono dominati dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli tuttavia permangono importantissimi geotipi costituiti dalle forme dinamiche di erosione dei calanchi e delle biancane (il più importante è detto “delle Rimbecche” che fanno da sponda al corso del Formone). La parte di territorio compresa tra la Vellora e il Rofanello partecipa alla creazione creare di un quadro paesaggistico di eccezionale valore che ha come sfondo il “cono vulcanico” dell'Amiata e come elemento centrale ravvicinato il picco roccioso su cui si inerpica Campiglia d'Orcia. L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi sui poggi.

81.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare l'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio geomorfologico;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari

- o incongrui;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia in relazione ai presenti obiettivi;
- Tutelare e recuperare la maglia stradale interpoderale e storica;
- Potenziare e diversificare l'ospitalità alberghiera e la ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia.

Art. 82 Sottosistema dell'Orcia, Vellora e Formone (A3): obiettivi

82.01 Il Sottosistema territoriale A3 è costituito dai fondovalle del fiume Orcia, del torrenti Onzola col fosso del Pozzo, del torrente Vellora col fosso dell'Acquasalata, del torrente Rofanello col fosso delle Fabbre, del torrente Formone col torrente Fossatone ed il fosso del Lupo. Le aree di fondovalle sono disciplinate come ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione naturale, ai quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

82.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere di norma ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo;
- Riqualificare l'area caratterizzata dalla presenza di elementi detrattori (capannoni produttivi) sul "terrazzamento" alla confluenza dell'Onzola nell'Orcia;
- Potenziare e diversificare l'ospitalità alberghiera e la ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia;
- Adeguare l'area di decollo/atterraggio per aviazione leggera esistente localizzata nella porzione di terreno a confine col Comune di San Quirico d'Orcia, interessata dalla presenza di minime strutture di servizio.

Sezione II - Sistema dei Rilievi (B)

Art. 83 Obiettivi prestazionali e disciplina generale

83.01 Caratteri generali

Il PTC identifica esattamente questa parte di territorio comunale nell'*Unità di paesaggio di Montalcino e Castiglione d'Orcia*: imperniata sulle emergenze dello scheletro appenninico, su cui spiccano le masse calcaree di Rocca, Castiglione e Ripa d'Orcia, a cui si addossano distese ondulate di depositi sabbiosociotolosi e di argille plioceniche. Il bosco di leccio prevale sulla parte alta dei rilievi e ne rimangono scoperti il crinale della Strada comunale della Ripa e quello dei "Poggi Pelati", percorso dalla S.S. 323 di Monte Amiata; alle quote più alte il bosco s'intreccia a lembi di paesaggi aperti ed a quelle più basse s'infoltisce lungo il corso dell'Orcia, integrandosi coi paesaggi agrari dove lascia ampi spazi a seminativi e pascoli.

Non si registrano le conseguenze del vigneto specializzato, caratterizzato da un'estrema dilatazione della maglia e da costruzione di cantine di grandi dimensioni, tuttavia è in fase di crescita, dopo il riconoscimento della D.O.C. Val d'Orcia, il fenomeno della richiesta di sostituzione a vigneto di oliveti, anche di antica formazione.

L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nelle strutture poderali localizzate sui crinali, a mezza costa dei versanti ben esposti e sui fondovalle, sempre in posizione rilevante e servite da un importante reticolto stradale.

Il Sistema territoriale dei rilievi, separato in due parti dal solco delle "gole dell'Orcia", è perimetrato dai corsi d'acqua del torrente Asso col fosso del Cerretello, del fiume Orcia col Fossone, del torrente Ente, del fosso Ansitonio, del fosso dei Bracconi e del Torrente Vivo, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolto idrico interno costituito da fossi e botri minori.

Le aree di fondovalle costituiscono il Sottosistema territoriale (B4) caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di questi fiumi e torrenti di consistenza variabile e prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

83.02 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 *Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000.

83.03 Obiettivi prestazionali

Il PS assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema dei rilievi:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo

- economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
- ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
 - tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
 - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
 - tutelare e monitorare le praterie naturali dei "Poggi Pelati";
 - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
 - evitare ulteriori perdite di habitat (quercenti, arbusteti, comunità igrofile);
 - favorire la presenza di piccole zone umide;
 - monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che rappresenta un parametro fondamentale per la funzionalità degli ambienti umidi;
 - favorire la presenza di zone umide perifluvali e monitorare il sistema dei fossi ed impluvi in termini naturalistici, con particolare riferimento alla fascia ripariale;
 - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali;
 - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, reintroducendo elementi vegetali lineari di suddivisione dei campi quali siepi e filari;
 - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività agricola primaria sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:
- tutela e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e mantenimento delle attività agricole tradizionali compatibilmente con le sistemazioni fondiarie storiche;
 - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
 - recupero e riqualificazione ambientale delle aree di crinale e poggio interessate dalla presenza di manufatti incongrui;
 - conservazione e riqualificazione della copertura boschiva e conservazione della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
 - permanenza delle popolazioni insediate.
- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio, attraverso operazioni di recupero e riconversione:
- sviluppo della ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast";
 - riconversione a fini anche ricettivi di strutture produttive dismesse isolate nel territorio rurale;
 - tutela e valorizzazione del turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme;
 - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico;
- e) Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale e degli aggregati agricoli storici;
 - tutela e recupero della maglia stradale interpoderale e storica.
- f) Rafforzamento, in termini qualitativi e funzionali, del ruolo del Capoluogo nell'ambito del proprio territorio e di quello del Parco della Val d'Orcia, senza alterarne l'identità ma generando occasioni di reale rivitalizzazione, promozione e ammodernamento:
- protezione e valorizzazione del centro storico;
 - completamento del recupero del sistema difensivo medievale della Rocca di Castiglione per un inserimento, graduale, di nuove attività connesse al tempo libero ed al turismo da affiancare a quelle culturali;
 - recupero delle zone produttive in via di dismissione o spostamento interne all'area urbana, per introdurre destinazioni compatibili ed innovazioni che consentano di entrare nel circuito attivo della vita contemporanea e per adeguare gli standard ad attrezzature e parcheggi pubblici;
 - creare o migliorare le condizioni e le strutture per stimolare i flussi turistici attrezzando il Capoluogo e la Rocca d'Orcia alla generale richiesta culturale anche "non qualificata" con attività anche di breve durata;

- valorizzazione delle sagre e fiere tradizionali e adeguamento delle strutture ed aree necessarie.
- g) Rafforzamento delle dotazioni a parcheggio all'interno della Rocca d'Orcia per una migliore vivibilità quotidiana e per favorire il turismo;
- h) Adeguamento delle dotazioni e di spazi per la socializzazione nell'aggregato delle Masse (Poggio Rosa);
- i) Creare le condizioni per l'attivazione di operazioni di recupero per gli organismi edilizi di Monte Amiata Scalo

83.04 Disciplina generale. Al perseguitamento degli obiettivi di cui al comma 2 precedente si perviene:

- attraverso l'osservanza delle direttive comuni ai vari Sistemi territoriali, seppur con diverso grado di interessamento, indicate all'art. 78 delle presenti Norme;
- mediante la disciplina dei Sistemi complessi, nello specifico dei Sistemi complessi della Strada dei crinali, della Strada della Ripa e della Strada dei poderi, di cui rispettivamente agli artt. 146 e 147, 148 e 149, 150 e 151 delle presenti Norme;
- mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e di eventuali piani e programmi di settore di livello comunale.

Art. 84 Sottosistema de La Ripa (B1): obiettivi

84.01 Il Sottosistema de La Ripa (B1) è caratterizzato da un'effettiva mancanza di rapporti funzionali con il restante territorio comunale; tale situazione è causata dall'incisione profonda prodotta nel terreno dal fiume Orcia che tortuosamente scorre intorno al Castello di Ripa (alla base di uno strapiombo di oltre 200 metri, creando delle vere e proprie "gole"), in un ambiente naturale incontaminato e altamente suggestivo, rendendo pressoché impossibile la comunicazione tra le due sponde.

I caratteri morfologici sono fortemente correlati alla formazione gelogica che trova la massima espressione nel paesaggio dominato dalla massa calcarea della Ripa; l'antropizzazione, seppur di origine antica e presente in maniera diffusa, non sembra poter concorrere con l'imponente struttura del territorio che mantiene importanti tratti di naturalità. Sono evidenti le rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli ed è presente un importante patrimonio edilizio tuttavia permangono importantissimi e diffusi elementi di forte naturalità: Il versante che guarda l'Orcia si presenta particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico in quanto, ad una situazione vegetazionale particolare, si accompagna una complessa entità faunistica.

84.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare l'integrità fisica del territorio e mitigare il rischio geomorfologico;
- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema complesso della Strada della Ripa e con la disciplina inherente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento e miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada della Ripa in relazione ai presenti obiettivi;
- Tutelare e recuperare la maglia stradale interpodereale e storica e migliorare l'accessibilità agli argini del Fiume Orcia nell'ambito della sentieristica turistica;

- Tutelare la conservazione del Castello di Ripa d'Orcia, in ragione della compiutezza ed integrità della configurazione edilizia ed urbanistica e della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno, garantendo al contempo la possibilità di dotarsi degli spazi necessari all'attività ricettiva in atto;
- Recuperare i manufatti parzialmente crollati del Podere Sant'Anna, interessati dagli stessi dissesti che coinvolsero la Strada comunale.

Art. 85 Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse (B2): obiettivi

85.01 Il Sottosistema B2, su cui insistono i centri urbani di Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia e l'aggregato delle Masse (Poggio Rosa), è la sintesi di quegli elementi che caratterizzano *l'Unità di paesaggio di Montalcino e Castiglione d'Orcia*, come la definisce il PTC: imperniata sulle emergenze dello scheletro appenninico su cui spiccano le imponenti masse rocciose occupate dagli insediamenti.

I terreni che circondano gli insediamenti storici presentano un'accenutata prevalenza di tessitura agraria tradizionale a maglia fitta, con alcuni appezzamenti a promiscuo tradizionale tipico del frazionamento periurbano; i muretti dei terrazzamenti, i filari di alberi, i recinti di siepi vive, una viabilità rurale ancora presente e funzionale, disegnano questa parte di territorio antropizzato, arricchendone i valori ambientali.

Il Sottosistema comprende la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B3 e B4. La S.R. 323 esce dal Capoluogo in direzione della montagna ed insegue il lungo crinale (con asse Nord-Sud) dei Poggi Pelati, caratterizzato dall'assenza di copertura boschiva (una strada di eccezionale valore panoramico che permette una vista a 360° ...), per poi biforcarsi in due direzioni: verso Sud-Ovest attraversa Poggio Rosa per poi scendere fino all'Orcia e ad Amiata Scalo, attraverso terreni che mantengono la tessitura agraria a maglia fitta tradizionale con prevalenza dell'ulivo e promiscuo, e a Sud-Est, iniziando la salita verso il Monte Amiata; al limite del Sottosistema, in località Fosso al Lupo, i tre Sistemi territoriali s'incontrano.

I caratteri antropici, soprattutto in relazione al patrimonio edilizio ed alla rete viaria, sono quelli decritti più in generale per il Sistema territoriale.

85.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, dei Sistemi complessi di riferimento e con la disciplina inherente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Tutelare le aree coltivate ad oliveto, con particolare attenzione a quelle più antiche, dalla tendenza alla sostituzione generalizzata col vigneto, anche riferendosi ai contenuti informativi della Disciplina strutturale Tavv. 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* in relazione agli ambiti di riferimento di aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA, delle trasformazioni previste per l'UTOE n. 1 e per l'UTOE n. 6 e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada dei crinali in relazione ai presenti obiettivi;
- Eliminare progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Riqualificare l'area produttiva dell'Amiata Design in località Madonna della Querce;
- Coinvolgere l'aggregato delle Masse nelle scelte per la diversificazione ed il potenziamento delle aree e delle strutture di accoglienza e servizio nel territorio;
- Migliorare le dotazioni a spazi pubblici dell'aggregato delle Masse;
- Recuperare nel Capoluogo l'area della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, e riqualificare

- il contesto su cui si impone, con particolare riferimento all'area della Chiesa delle Sante Marie;
- Adeguare le strutture per l'accoglienza e l'informazione a servizio della Rocca a Tentennano;
- Riqualificare le aree interessate dagli "annessini", presenti nella corona di colture a maglia fitta che circondano gli abitati e all'interno delle quali sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari;

Art. 86 Sottosistema di Grossola e Cecchivecchi (B3): obiettivi

86.01 Il Sottosistema B3 è costituito, in termini geologici, dalla distesa di depositi sabbioso-ciottolosi e argillosi mio-pliocenici che si addossano allo scheletro appenninico da cui emergono le masse rocciose di Castiglione e Rocca d'Orcia (che costituiscono il Sottosistema B2): un terreno caratterizzato da consistenti macchie boschive che lasciano posto a campi a seminativo ed a appezzamenti sparsi ad olivo e promiscuo. Il bosco s'intensifica nella parte settentrionale del Sottosistema dove va a costituire la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B2 e B4: una natura costituita da una formazione di macchia mediterranea, associazione di essenze vegetali sempreverdi che si sviluppano con forme e caratteri singolari, arbusti ed alberi di varia altezza che danno vita ad un ambiente fitto, con limitati rimboschimenti a pino e cipresso.

I caratteri antropici, soprattutto in relazione al patrimonio edilizio ed alla rete viaria, sono gli stessi descritti più in generale per il Sistema territoriale.

86.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema complesso della Strada dei crinali e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Tutelare le aree coltivate ad oliveto, con particolare attenzione a quelle più antiche, dalla tendenza alla sostituzione con vigneto, anche riferendosi ai contenuti informativi della Disciplina strutturale *Tavv. 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* in relazione agli ambiti di riferimento di aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada dei crinali;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui.

Art. 87 Sottosistema delle Gole dell'Orcia e Pian di Meta (B4): obiettivi

87.01 Il Sottosistema territoriale B4 è costituito dai fondovalle del fiume Orcia (con le "gole"), del Fiume Asso e del Torrente Ente con le aree di immissione dei torrenti e fossi minori. Le aree di fondovalle sono disciplinate come ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione naturale, ai quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale. Il Sottosistema comprende la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B3 e B4.

87.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema

complesso della Strada dei crinali e con la disciplina inherente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.

- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, per le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA.

Sezione III - Sistema del Cono vulcanico (C)

Art. 88 Obiettivi prestazionali e disciplina generale

88.01 Caratteri generali

Il sistema del Cono vulcanico occupa parte delle pendici settentrionali del Monte Amiata ed il nucleo geologico del Poggio Zoccolino che sovrasta Pietrineri e Bagni San Filippo; è costituito in gran parte da terreni sedimentari, essenzialmente argillosi, e da isolate emergenze calcaree, sede privilegiata d'insediamento storico. I rilievi sono caratterizzati dalla presenza dei boschi di castagno cui si sostituiscono, sulle pendici dell'Amiata, gradatamente i faggi. La morfologia del terreno risulta caratterizzata da superfici aventi pendenze medio-alte che divengono talora vere e proprie pareti verticali che segnano le avanzate delle colate laviche ed il limite di dislocazioni vulcano-tettoniche.

Il serbatoio idrico costituito dalle Vulcaniti occupa la porzione sud-occidentale, a monte ed a valle di Vivo d'Orcia; l'esistenza di numerose sorgenti distribuite sia all'interno degli affioramenti delle rocce effusive sia lungo tutto il contatto Vulcaniti-Argilliti dimostra l'esistenza nelle vulcaniti di una notevole falda idrica. La portata delle sorgenti è ovviamente legata alle precipitazioni e ognuna dispone di un bacino di alimentazione singolo: la sorgente più importante è di gran lunga quella dell'Ermicciolo, ad una quota di 993 m s.l.m., sorgenti di minore importanza sono Seraglio, Sambucchellina, Fonte dell'Oro, Lavinacci ed il gruppo di sorgenti denominato Acqua Gialla.

88.02 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi, in scala 1:10.000.

88.03 Obiettivi prestazionali

Il PS assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema del Cono vulcanico:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
 - le aree boscate sono considerate dal PS come invarianti strutturali e la loro disciplina di tutela e gestione è contenuta nell'art. 67 delle presenti Norme; negli artt. 128 e 129, nella parte dedicata alla *Componente strategica del Piano*, il patrimonio boschivo è trattato in relazione alle strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio;
 - la tutela delle formazioni riparie e della vegetazione arborea lungo gli impluvi, considerate dal PS come invarianti strutturali, è trattata nell'art. 68 delle presenti Norme; il PS si pone inoltre l'obiettivo di favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
 - la tutela degli alberi monumentali, considerati dal PS come invarianti strutturali, è trattata nell'art. 69 delle presenti Norme;
 - evitare ulteriori perdite di habitat;
 - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali.
 - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività forestale sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo

stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:

- tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
 - conservazione della copertura boschiva e della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
 - recupero e riqualificazione ambientale delle aree, in particolare di crinale e di poggio, interessate dalla presenza di manufatti incongrui e di grandi dimensioni;
 - tutela e valorizzazione delle produzioni di sottobosco;
 - proporre interventi innovativi nel settore degli allevamenti zootecnici (per esempio orientandosi verso specie particolarmente pregiate, allevamenti bovini ed ovini alimentati principalmente da pascoli di montagna arricchiti con l'introduzione di erbe pregiate);
 - orientarsi verso allevamenti faunistici principalmente impiantati nel sottobosco, che secondariamente potrebbero essere abbinati alla caccia;
 - recupero del patrimonio insediativo edilizio;
 - permanenza delle popolazioni insediate.
- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio:
- valorizzazione dello stato di *stazione climatica* e *stazione termale* rispettivamente per Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo;
 - sviluppo della ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast";
 - diversificazione dell'ospitalità alberghiera;
 - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico.
- e) Rinnovamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale montano sparso;
 - recupero e adeguamento funzionale, in relazione alla domanda espressa dai residenti, degli aggregati di Case Montieri e Belvedere.
- f) Rafforzamento in termini qualitativi e maggiore specificazione funzionale dei centri urbani di Campiglia d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo:
- Campiglia d'Orcia (rif. UTOE n. 3 di cui all'art. 158 delle presenti Norme): valorizzazione della posizione baricentrica e strategica in termini funzionali, tra la S.R. 2 Cassia, la S.P. 18 del Monte Amiata, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo;
 - Vivo d'Orcia (rif. UTOE n. 2 di cui all'art. 157 delle presenti Norme): valorizzazione della stazione climatica (insediamento più in quota dell'Amiata);
 - Bagni San Filippo-Pietrineri (rif. UTOE n. 4 di cui all'art. 159 delle presenti Norme): valorizzazione della stazione climatica.

88.04 Disciplina generale.

Al perseguitamento degli obiettivi di cui al comma 2 precedente si perviene:

- attraverso l'osservanza delle direttive comuni ai vari Sistemi territoriali, seppur con diverso grado di interessamento, indicate all'art. 78 delle presenti Norme;
- mediante la disciplina dei Sistemi complessi, nello specifico di quelli dell'"Anello dell'Amiata" e della Via Cassia, di cui rispettivamente agli artt. 142, 143 e 144, 145 delle presenti Norme;
- mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e di eventuali piani e programmi di settore di livello comunale.

Art. 89 Sottosistema del Vivo, Ermicciolo e Granai (C1): obiettivi

89.01 Il Sottosistema C1 è definito dalla fascia del versante settentrionale dell'Amiata che dal Pian dei Renai (1205,60 metri s.l.m.) scende fino ai 380,50 metri del fosso Ansitonio, con un salto di quota di 825 metri e che comprende il centro urbano di Vivo d'Orcia; l'abitato si snoda su una lingua di vulcanite ed è compreso tra le quote 800 e 900 metri s.l.m.

La morfologia dei luoghi è fortemente caratterizzata dall'origine geologica e più propriamente dagli effetti del contatto tra l'affioramento vulcanico ed i sottostanti terreni argillitici, con formazione di pareti sub-verticali e versanti fortemente acclivi; nelle pareti sono talora presenti blocchi di vulcanite in precarie condizioni di equilibrio che, in concomitanza di eventi sismici o per l'azione di scalzamento prodotta lungo il contatto da fuoriuscite idriche, possono franare a valle e costituire quel detrito presente al piede dell'affioramento. In questo contesto le zone più stabili sono individuabili all'interno dell'affioramento vulcanico, costituito da blocchi di vulcanite immersi in un legante semicoerente limo-sabbioso, stabile e ben drenato, a distanza di sicurezza dal bordo delle pareti verticali, appunto l'area occupata dall'insediamento.

In relazione ai caratteri antropici si osserva che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. La rete viaria, sia perché correlata ai tempi dell'appoderamento sia per le difficoltà causate dalla morfologia del territorio, è rimasta, fino a tempi molto recenti, costituita da tortuosi e inadeguati tracciati minori.

89.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina dei Sistemi complessi dell'“Anello dell'Amiata” e della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio del territorio rurale, in cui si evidenziano situazioni anche di estremo degrado ed in numero superiore a quello delle altre aree del Comune; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Realizzare il Parco delle Sorgenti con le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e di equipaggiamento; Recuperare le strutture produttive (falegnamerie) e riqualificare le relative pertinenze, localizzate all'interno ed ai margini dell'area urbana;
- Riconfigurare funzionalmente le aree pubbliche centrali di Vivo; adeguare gli standard a parcheggio dell'area urbana di Vivo; valorizzare l'area urbana attraverso un innalzamento generalizzato della qualità estetica e dell'arredo;
- Diversificare e adeguare le strutture ricettive/ristorative: creare i presupposti per la riattivazione di quelle esistenti migliorandone le dotazioni, promuovere l'adeguamento delle strutture esistenti per soggiorni stagionali per studenti e anziani (come il CIF); adeguare le strutture di accoglienza e servizio per l'area ricettiva della Sega ed a campeggio, tra al Sega e La Rotaccia; realizzare un'area attrezzata per sosta camper ed accogliere spettacoli viaggianti; recuperare a fini ricettivi parte dei volumi delle attività produttive dismesse;
- Valorizzare il complesso storico monumentale dell'Eremo con il palazzo Cervini e la Contea;
- Valorizzare le sagre e fiere tradizionali e adeguare le sedi, le strutture e le aree necessarie a tali attività;
- Realizzare la pista e le dotazioni necessarie per la pratica dello sci di fondo;
- Realizzare, attraverso operazioni di recupero edilizio e riqualificazione ambientale un percorso museale didattico nel territorio di Vivo, che abbia come tema le attività storiche correlate allo sfruttamento dell'acqua del Torrente Vivo (ex-cartiera, ferriera);
- Creare le condizioni per insediare a Vivo un centro permanente per la promozione, l'esposizione e la vendita di prodotti alimentari tipici e biologici.

Art. 90 Sottosistema di Campiglia, Case Montieri e Belvedere (C2): obiettivi

90.01 Nel Sottosistema C2 l'articolata morfologia del territorio è dovuta all'appartenenza a due sistemi formativi diversi: il sistema del cono vulcanico, ovvero quella parte delle pendici settentrionali del Monte Amiata condivisa col Sottosistema C1 e che dai 1089 metri s.l.m. scende fino ad una quota media di circa 550 metri al disotto dell'abitato di Campiglia d'Orcia, ed il nucleo mesozoico del Poggio Zoccolino (mt. 1.035 s.l.m.) sul quale si insedia Case Montieri. Il centro abitato di Campiglia sorge su un tipico affioramento roccioso di calcareniti; i versanti, che spesso costituiscono pendii e pareti verticali, sono costituiti da affioramenti rocciosi di calcareniti e calcari stratificati mentre gli scisti argillosi con intercalazioni calcaree costituiscono l'ossatura dei versanti con pendenze più dolci.

In relazione ai caratteri antropici si osserva che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti sparsi presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. La rete viaria, sia perché correlata ai tempi dell'appoderamento sia per le difficoltà causate dalla morfologia del territorio, è rimasta, fino a tempi molto recenti, costituita da tortuosi e inadeguati tracciati minori.

90.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina dei Sistemi complessi dell'“Anello dell'Amiata” e della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio del territorio rurale, in cui si evidenziano situazioni

anche di estremo degrado ed in numero certamente superiore a quello delle altre aree del Comune; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;

- Realizzare il Parco di Campigliola, che ha come baricentro la "Rocca di Campigliaccia" (da consolidare ai fini della conservazione), con le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e di equipaggiamento e la riattivazione del tracciato storico di collegamento tra Vivo e Campiglia d'Orcia;
- Riqualificare l'area urbana di Campiglia d'Orcia attraverso il recupero degli spazi pubblici centrali e delle strade interne e la valorizzazione della "rocca" e miglioramento dell'accessibilità e della visitabilità ai fini turistici;
- Definire organicamente una serie di opere di riqualificazione ambientale e recupero delle aree di margine all'abitato che ne costituiscono i naturali varchi di ingresso: area detta del "Portone", lungo la S.P. 18 del Monte Amiata, area tra Campotondino e Poderuccio, all'inizio della strada provinciale dismessa del Banditone, area sottostante a Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone, area dei vecchi fontini e del "gallinaio" all'inizio della Strada comunale di Bagni San Filippo ;
- Valorizzare e migliorare le dotazioni del Parco urbano sportivo/riconciliativo per creare nuove e diverse possibilità di utilizzo;
- Valorizzare le sagre e fiere tradizionali e adeguare le sedi, le strutture e le aree necessarie a tali attività;
- Riattivare ed equipaggiare i tracciati storici campestri di alto valore ambientale, pedonali, ciclabili ed equestri presenti nel territorio;
- Realizzare, nell'ambito del potenziamento e diversificazione delle strutture ricettive e di accoglienza nel territorio, tramite interventi di recupero e adeguamento, una zona attrezzata per accogliere attività sportive correlate alla fase della preparazione, nell'area di Campo le Capanne (mt. 778 s.l.m.), relazionandola agli impianti sportivi pubblici esistenti a Campiglia d'Orcia, alle strutture sportive e ricettive del Vivo d'Orcia e alle strutture termali di Bagni San Filippo, nonché alle altre strutture ricettive, di accoglienza e di servizio previste dal PS nella disciplina dei Sistemi complessi;
- Adeguare, in relazione alla naturale crescita dei nuclei familiari, gli aggregati di Case Montieri e di Belvedere, privilegiando in una prima fase il recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi le nuove edificazioni da riferire al tipo insediativo preesistente; potenziare ed adeguare gli impianti a rete;
- Definire una strategia generale di comportamenti e misure precauzionali da adottare, utili per mitigare o eliminare il rischio per i residenti ed i visitatori nell'area delle "puzzolaie" caratterizzata da una serie di manifestazioni gassose di anidride carbonica; l'area, alquanto ampia, è oggetto di specifica perimetrazione e comprende terreni dei Sottosistemi C2 e C3, caratterizzati da diverso coinvolgimento, compresi tra Casa del Secco, Campo la Villa, Podere Agostinelli e Bollore con l'aggregato di Pietrineri.

Art. 91 Sottosistema di Bagni San Filippo (C3): obiettivi

91.01 Il Sottosistema C3 è costituito dalla parte più estrema del territorio comunale compresa tra le pendici del Poggio Zoccolino ed il corso del Torrente Formone; al suo interno si sono insediati Bagni San Filippo e Pietrineri. La storia di questa parte di territorio è stata caratterizzata, nel corso dei secoli, dalla presenza delle acque termali, di tipo solfato-calcico-magnesiaco, dal loro deposito e dalla loro utilizzazione.

L'acquifero profondo del sistema termale di Bagni San Filippo è localizzato nelle rocce anidritico-carbonatiche e la sua alimentazione è da individuare prevalentemente nelle infiltrazioni di acque meteoriche; le acque meteoriche, infiltrandosi nelle formazioni carbonatiche aventi alta permeabilità per fessurazione, hanno dato origine agli estesi depositi di travertino nei dintorni di Bagni San Filippo e testimoniate dalla cave dismesse di Pietrineri.

La temperatura delle sorgenti di Bagni San Filippo è estremamente variabile (da 17-18° C fino a 51-52°C) ed è da mettere in relazione con vari meccanismi: un diverso cammino sotterraneo prima dell'emergenza, differenti diluizioni con acque superficiali più fredde, ecc. Riferendosi alla sorgente più calda del complesso termale, che ha una maggiore significatività anche ai fini di un'interpretazione genetica, la temperatura risulta essere di 51-52° C e sembra plausibile ricollegare la termalità di queste acque al campo geotermico amiatino.

I corsi d'acqua del Fosso Rondinaia e del Fosso Bianco, che corrono alle estremità dell'area urbanizzata, costituiscono due importanti emergenze ambientali in quanto, se si escludono le modificazioni morfologiche

apportate nell'area produttiva dismessa ex-Amiata Marmi e dalle trasformazioni correlate all'impianto dello Stabilimento termale, esprimono un alto valore di naturalità all'interno di aree boschive e di vegetazione ripariale.

In relazione ai caratteri antropici è documentato uno sfruttamento delle acque già in epoca imperiale romana, presumibilmente nell'area storica dell'abitato ed in quella denominata Vignoni; Pietrineri è invece ancora conosciuto come Podere Casanuova nella mappa del catasto Leopoldino del 1823.

91.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, per le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio del territorio rurale; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Favorire la creazione dei parchi di pertinenza del centro urbano: il Parco del Fosso Bianco ed il Parco di San Filippo; le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e l'equipaggiamento;
- Riqualificare l'area urbana storica di Bagni San Filippo attraverso il recupero degli spazi pubblici centrali e delle strade interne; fornire indicazioni per un *Piano del colore*;
- Prevedere l'adeguamento funzionale del complesso termale esistente;
- Definire, nell'ambito di uno specifico progetto di paesaggio, le scelte di recupero e di trasformazione per il riordino urbanistico dell'area compresa tra Bollore e Vignoni, costituita da aree inedificate, aree di recupero e riqualificazione ambientale (ex-Amiata Marmi) e tessuti di formazione recente ed interessata dalle previsioni per il nuovo Stabilimento termale;
- Definire una strategia generale di comportamenti e misure precauzionali da adottare, utili per mitigare o eliminare il rischio per i residenti ed i visitatori nell'area delle "puzzolaie" caratterizzata da una serie di manifestazioni gassose di anidride carbonica; l'area, alquanto ampia, è oggetto di specifica perimetrazione e comprende terreni dei Sottosistemi C2 e C3, caratterizzati da diverso coinvolgimento, compresi tra Casa del Secco, Campo la Villa, Podere Agostinelli e Bollore con l'aggregato di Pietrineri;
- Recuperare e riqualificare l'area del Podere Rovinati.

TITOLO V
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI:
OBIETTIVI PRESTAZIONALI

Art. 92 Profili generali dei Sistemi funzionali ed articolazione in Sottosistemi

92.01 Il concetto di Sistema funzionale è illustrato all'art. 14 delle presenti Norme. La distribuzione delle funzioni sul territorio, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro, è una delle condizioni che il PS persegue per la realizzazione di uno sviluppo sostenibile, secondo i criteri proposti dalla *Carta di Aalborg* del Maggio 1994; gli altri criteri che caratterizzano le politiche sul territorio del Piano sono: la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale; la valorizzazione e il miglioramento della qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti; il ripristino delle qualità deteriorate.

92.02 I sistemi funzionali, ed i sottosistemi che ne costituiscono specifiche articolazioni, stabiliscono condizioni qualitative e localizzative (alle parti di territorio caratterizzate dalla prevalenza di determinate funzioni viene riconosciuta una comune identità), individuano gli obiettivi strategici al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta e necessaria distribuzione delle funzioni.

92.03 I sistemi e sottosistemi funzionali individuati ai fini del raggiungimento degli obiettivi del PS sono:

- a) Sistema funzionale degli insediamenti
 - Sottosistema funzionale delle aree urbane
 - Sottosistema funzionale degli insediamenti a prevalente funzione rurale
 - Sottosistema degli aggregati caratterizzati dalla compresenza di funzioni diverse
- b) Sistema funzionale della mobilità
- c) Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione e il commercio
 - Sottosistema funzionale delle aree produttive
 - Sottosistema funzionale delle aree e delle strutture per il commercio.
 - Sottosistema funzionale delle aziende agricole dotate di strutture per la produzione e trasformazione
- d) Sistema funzionale delle attrezzature e delle strutture diversificate per il turismo
 - Sottosistema funzionale delle strutture ricettive, ristorative, campeggio. Terme
 - Sottosistema funzionale delle attività integrative dell'agricoltura: l'agriturismo
- e) Sistema funzionale delle aree attrezzature e servizi d'interesse generale
 - Sottosistema funzionale delle aree ed attrezzature per lo sport, la ricreatività ed il tempo libero
 - Sottosistema funzionale dei parchi di pertinenza dei centri urbani e interrelazione col territorio rurale
 - Sottosistema funzionale delle aree e delle strutture per l'istruzione e la cultura
 - Sottosistema funzionale delle aree cimiteriali
 - Sottosistema funzionale delle aree e delle attrezzature di supporto alla mobilità
 - Sottosistema funzionale dei servizi relativi alla sicurezza, alla difesa e alla protezione civile
 - Sottosistema funzionale delle Aree e delle attrezzature per servizi tecnologici

Sezione I - Sistema funzionale degli insediamenti

Art. 93 Obiettivi prestazionali e disciplina

93.01 Le politiche per la qualità insediativa perseguono le seguenti linee di intervento:

- Assicurare l'integrità fisica e percettiva ai centri urbani di Castiglione d'Orcia e Campiglia d'Orcia ed agli aggregati di Rocca d'Orcia, l'Eremo del Vivo e Ripa d'Orcia;
- Conferire qualità funzionale alle aree urbane di Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo e realizzare l'integrazione delle aree urbane con le aree a parco;
- Conferire qualità funzionale e ambientale all'area urbana di Gallina;
- Puntare ad una maggiore definizione all'assetto degli aggregati di Poggio Rosa, Pietrineri e Case Montieri;
- Riordinare, tramite operazioni di trasformazione urbana, le funzioni non collocate in modo ottimale;
- Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane della popolazione, ai nuclei familiari a basso reddito e agli immigrati;

- Incrementare la quantità e la qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti;
- Migliorare e adeguare i sistemi idrici e fognari;
- Promuovere lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza favorendo l'accesso alle reti telematiche a banda larga di istituzioni, imprese e cittadini;
- Conferire qualità funzionale e ambientale alle aree extraurbane con edificazioni diffuse.

93.02 Il Sistema funzionale degli insediamenti intende garantire ai cittadini una qualità abitativa elevata ed il più possibile omogenea, attenuando le attuali differenze tra le diverse parti del sistema insediativo pertanto specifica, in tal senso, gli obiettivi da perseguire, coordinando le differenti componenti che contribuiscono alla qualità insediativa, ed in particolare:

- la gestione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici esistenti;
- le addizioni e trasformazioni urbanistiche, sia di natura residenziale che produttiva, di servizio e infrastrutturale;
- la consistenza e distribuzione dei servizi, sia di rango elevato che di uso quotidiano.

93.03 Il Sistema funzionale degli insediamenti, illustrato nella Disciplina strutturale del territorio *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000, è articolato nei Sottosistemi, caratterizzati da omogeneità interna sotto i profili della genesi della forma, delle caratteristiche prevalenti degli edifici e delle funzioni insediative, elencati nell'art. 92 comma 3 e trattati negli artt. 94, 95 e 96 delle presenti Norme.

93.04 Il PS persegue, nel complesso del Sistema funzionale degli insediamenti, i seguenti obiettivi generali:

- garantire l'integrità, la persistenza e l'evoluzione delle caratteristiche distintive degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento agli edifici dichiarati di notevole interesse pubblico, agli spazi pubblici antichi e recenti;
- promuovere, in una logica di coerenza con le scelte di gestione dell'ANPIL Val d'Orcia e del sito UNESCO Val d'Orcia, forme di coordinamento con i comuni contermini;
- migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario;
- realizzare le addizioni residenziali con forme compatte, in modo da contenere il consumo di suolo, nonché in prossimità ad insediamenti esistenti, al fine di assicurare ai nuovi residenti elevati livelli di dotazioni e servizi urbani;
- limitare allo stretto indispensabile, comunque privilegiando il recupero di edifici esistenti, l'incremento del carico urbanistico nelle zone rurali, al fine di garantire ai nuovi cittadini una maggiore accessibilità ai servizi, di non incrementare le esigenze di mobilità e di preservare i paesaggi rurali da ulteriori addizioni edilizie;
- favorire la trasformazione, il recupero ed il riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati, anche attraverso il partenariato tra soggetti pubblici e privati;
- adottare un approccio unitario alle trasformazioni urbane, ricorrendo a strumenti quali i *programmi complessi integrati* ed operando affinché gli interventi di riqualificazione dispieghino i loro effetti positivi su ampie porzioni degli insediamenti, rendendo la qualità insediativa il più possibile omogenea nelle differenti parti dell'area urbana;
- applicare i principi perequativi, al fine di assicurare il contestuale perseguitamento di interessi pubblici e privati;
- assicurare un'elevata qualità paesaggistica alle fasce di contatto tra insediamenti urbani o produttivi e territorio rurale;
- incrementare la produzione di alloggi a prezzi contenuti e la disponibilità di abitazioni in affitto, sia per residenti stabili che per residenti temporanei, prevedendone la presenza all'interno delle operazioni di recupero di aree dismesse ed in quelle di nuova edificazione;
- assicurare agli interventi di nuova edificazione e ai restauri un livello di qualità coerente con il contesto in cui vengono realizzati promuovendo l'uso di tecnologie e di criteri progettuali finalizzati al risparmio energetico.

Art. 94 Sottosistema funzionale delle Aree urbane

94.01 Il Sottosistema funzionale delle aree urbane comprende i centri del sistema urbano provinciale, indicati all'art. L3 del PTC, di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo e Gallina, gli aggregati di Rocca d'Orcia e dell'Eremo, indicati all'art. L8, c. 5 del PTC e gli aggregati di Poggio Rosa e Pietrineri, indicati all'art. L8, c. 6 del PTC.

Il riferimento cartografico generale è la Disciplina strutturale *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000; Il PS identifica le seguenti aree nelle *Tavv. 6/1 e 6/2 Attività*

valutativa del PS. Carta delle UTOE, in scala 1:5.000:

- Tessuti storici
- Aree di rilevante valore storico e insediativo
- Tessuti consolidati
- Aree di recupero e riqualificazione ambientale
- Aree di tutela e sviluppo urbano
- Aree agricole di frangia contigue ai centri abitati
- Aree a parco
- Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati

94.02 Tessuti storici

I Tessuti storici sono caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, in cui prevalgono interventi di epoca preindustriale (1824), con parti fino al 1942, e presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

94.02.01 In relazione ai tessuti storici il PS assume i seguenti obiettivi specifici:

- conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico;
- valorizzare il tessuto edilizio e dei singoli organismi (degli elementi caratterizzanti la trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici, della configurazione degli spazi non edificati), mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione), la conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo); attuare il Piano di Recupero per interventi più penetranti, in situazioni individuate puntualmente, attraverso il quale pervenire anche alla riqualificazione di spazi aperti pubblici e privati;
- valorizzare gli spazi pubblici pavimentati attuando interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica ed eliminando e riqualificando gli edifici impropri;
- favorire, nel recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, l'incremento della presenza di residenti stabili, di funzioni ricettive e di spazi di uso pubblico;
- modificare e migliorare, nei casi di disfunzione, le attuali forme di regolamentazione del traffico veicolare;
- valorizzare le strutture gestite dall'amministrazione comunale come luoghi privilegiati per la promozione di attività socio-culturali e identitarie;
- favorire la diversificazione delle funzioni e delle attività economiche di qualità nel tessuto storico.

94.02.02 Il RU individua nel dettaglio gli edifici ed i manufatti incongrui con il contesto, definendo le modalità della loro eliminazione e fissando, nel caso non siano già definite dal PS, quantità e funzioni delle volumetrie eventualmente recuperabili o trasferibili in edifici di nuova costruzione. In particolare, relativamente alla presenza di edifici ad uso agricolo, o comunque incongrui rispetto al contesto, il RU individua i casi in cui consentire la destinazione d'uso abitativa definendo i criteri per il recupero e gli eventuali adeguamenti funzionali necessari.

94.03 Aree di rilevante valore storico e insediativo

Parti di territorio di rilevante valore storico, insediativo ed ambientale, contigue ai tessuti storici (come li percepiamo oggi) con i quali hanno avuto origine e storia comune ed intense interrelazioni connesse al loro ruolo che si è modificato nel tempo, tali da mantenere ancora un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento ed in prospettiva anche funzionale. Contengono elementi importanti di un'antropizzazione essenzialmente antica che si evidenzia con la presenza di manufatti di altissimo valore storico e architettonico e antiche sistemazioni del suolo (come la rocca a Tentennano e le rocche di Castiglione e Campiglia). Sono parte integrante di tutti i progetti principali che hanno come obiettivo il potenziamento e la valorizzazione del ruolo culturale e turistico delle Aree urbane interessate.

94.03.01 In relazione alle Aree di rilevante valore storico e insediativo il PS assume i seguenti obiettivi:

- salvaguardare le caratteristiche pianoaltimetriche del terreno, le sistemazione del suolo, i percorsi,
- proseguire il restauro delle strutture e dei manufatti di valore storico ed artistico visibili e le sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
- tutelare i ritrovamenti archeologici visibili in sede, i recinti murari e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- garantire l'accessibilità e la visitabilità dell'area;
- mantenere o recuperare la libera visuale reciproca tra l'area e l'insediamento, l'area e gli ambiti inedificati.

94.03.02 Il RU stabilisce norme inerenti la tutela, il mantenimento e la manutenzione delle aree e dei manufatti che vi insistono e le regole d'intervento in funzione del ruolo di dette aree.

94.04 Tessuti consolidati

Comprendono sia le parti degli insediamenti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature, servizi e maglia viaria e sono in continuum con i Tessuti storici, sia le parti di territorio urbanizzate anche in epoca recente, strutturate con case unifamiliari, complessi unitari di intervento pubblico o privato, edifici in linea o a schiera che, insieme, formano un tessuto di completamento prevalentemente saturato. Sono compresi in quest'ultime parti i anche i plessi insediativi ad impianto preordinato come i PEEP.

Per le particolari caratteristiche morfologiche del territorio di Castiglione d'Orcia tali aree, rispetto a certe vedute panoramiche e coni visivi privilegiati, entrano a far parte del quadro paesaggistico costituito dal tessuto storico, pertanto ogni intervento di trasformazione deve essere redatto e verificato con l'obiettivo di migliorare il valore estetico ed il "grado di spazialità" complessiva dell'area, elevandone la qualità di base.

94.04.01 In relazione ai Tessuti definibili propriamente consolidati il PS assume l'obiettivo di salvaguardare, attraverso interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici, della configurazione degli spazi non edificati.

In relazione ai Tessuti urbani di formazione recente il PS assume i seguenti obiettivi:

- conservare l'impianto urbanistico;
- incrementare la qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi;
- favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;
- riorganizzare la dotazione di aree verdi, di fruizione pubblica, ed assicurare la qualità percettiva ai margini del costruito;
- allontanare le attuali funzioni incompatibili o incongruenti, sostituendole con funzioni di carattere insediativo;
- assicurare la soddisfazione del fabbisogno abitativo espresso dai residenti, prevedendo nelle nuove edificazioni a completamento una quota di tipologie edilizie rivolte alla fascia giovane di popolazione, ai nuclei familiari a basso reddito e agli immigrati;
- migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, prevedendo indici di completamento e possibilità di frazionamento nelle situazioni ove tali modifiche non comportino esiti funzionali e percettivi negativi, eccessiva cubatura rispetto alla superficie del lotto, eliminazione od eccessiva riduzione del verde privato;
- consolidare le attività ricettive alberghiere esistenti, migliorandone la funzionalità e la qualità percettiva degli spazi aperti di pertinenza;
- superare la monofunzionalità di alcune porzioni di tessuto insediativo, attraverso l'inserimento delle altre funzioni;
- riorganizzare la mobilità, quando necessario, potenziando la sosta.

94.04.02 Il RU prescrive le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali.

Il RU individua nel dettaglio le aree di completamento o di recupero all'interno del Tessuti urbani di recente formazione fissando le destinazioni d'uso, le volumetrie realizzabili e le dotazioni di verde in grado di assicurare un equilibrato inserimento nei rispettivi contesti.

Il RU individua e quantifica, in funzione delle caratteristiche tipologiche dei tessuti urbani e degli edifici esistenti, le eventuali possibilità di incremento volumetrico e di frazionamento in diverse unità abitative degli edifici esistenti.

I RU specifica i criteri gestionali tesi ad assicurare la disponibilità dei parcheggi per i residenti, da sviluppare in un apposito regolamento comunale.

94.05 Aree di recupero e riqualificazione ambientale

Sono parti degli insediamenti che evidenziano l'assenza di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili; sono anche caratterizzate da manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue e formano margini incompiuti o costituiscono una marginalità del tessuto in cui non risulta completamente definito il rapporto con il resto dell'insediamento e con il territorio rurale.

Ne fanno parte anche quelle aree inedificate, contigue agli insediamenti, caratterizzate da degrado fisico o recanti degrado all'immagine ambientale.

94.05.01 In relazione alle Aree di recupero e riqualificazione ambientale il PS assume l'obiettivo del recupero e della loro integrazione funzionale con tessuti urbani, nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e valorizzazione degli insediamenti.

94.05.02 Il RU sottopone tali aree a Piani complessi d'intervento ed a Piani attuativi di recupero e riqualificazione ambientale, consentendo, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione. Le attività consentite vengono valutate in sede di studio dei piani attuativi, sono comunque escluse destinazioni non compatibili con la residenza.

94.06 Aree di tutela e sviluppo urbano

Comprendono parti di territorio con caratteristiche morfologiche, ambientali, di correlazione al costruito esistente e di rispondenza favorevole rispetto a visuali privilegiate, tali da garantire il raggiungimento di una complementarietà di obiettivi, potendo servire al duplice scopo di permettere l'utilizzo di aree idonee, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario (sviluppo urbano), e di aree che, mantenendo intatta la propria naturalità siano interrelate alle prime, partecipando in maniera attiva alla mitigazione ambientale del terreno trasformato e tutelando e migliorando al tempo stesso, in maniera sensibile, la qualità diffusa del paesaggio urbano (tutela). Le aree di tutela (attiva) e sviluppo puntano quindi a definire la nuova qualità urbana e partecipano al soddisfacimento degli standard a verde pubblico.

Il Regolamento Urbanistico individua, in accordo con i risultati della Valutazione integrata, le aree compatibili con trasformazioni che prevedano la realizzazione di nuovi volumi urbanistici a fronte di nuove urbanizzazioni e le aree da destinare alla tutela e salvaguardia dell'ambiente urbano.

In suddette aree gli interventi saranno realizzati tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

La localizzazione degli interventi sarà individuata prioritariamente nelle aree già oggetto di previsioni nel PRG previgente e comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti.

Le Aree sono trattate nel capitolo dedicato alle Strategie di sviluppo nelle UTOE.

94.06.01 In relazione ed in concomitanza ai nuovi interventi di trasformazione il PS, con riferimento alle politiche per la qualità insediativa ed agli obiettivi strategici e specifici, assume i seguenti obiettivi :

- concorrere a determinare o migliorare il "grado di spazialità" complessiva delle aree di intervento e dell'edificato esistente, elevandone la qualità di base;
- incrementare la qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi;
- assicurare la soddisfazione del fabbisogno abitativo espresso dai residenti, prevedendo nelle nuove edificazioni una quota di tipologie edilizie rivolte alla fascia giovane di popolazione, ai nuclei familiari a basso reddito e agli immigrati;
- superare la monofunzionalità degli interventi, attraverso l'inserimento delle altre funzioni;
- definire un progetto della mobilità che non carichi ulteriormente lo stato di fatto.

94.06.02 Le aree di tutela e sviluppo urbano devono essere dettagliate ed approfondate dal RU, il quale conterrà prescrizioni esecutive e sulle verifiche degli effetti ambientali, in modo da realizzare interventi articolati, tali da costruire parti organiche di città nel rispetto comunque della dotazione minima di standard non inferiore a 18 mq/ab. Il RU individua nel dettaglio le aree di trasformazione e ne stabilisce le norme per l'attuazione.

94.07 Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati

In tali aree, definite all'art. 38 delle presenti Norme, sono da conservare le caratteristiche planoaltimetriche del terreno, la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolare, la viabilità storica, i percorsi ed i tracciati minori e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici tra tessuto storico e contesto paesistico-ambientale. In particolare devono essere oggetto di tutela e conservazione le alberature di pregio, isolate, a gruppi o a filari e le opere in muratura di pietra di contenimento del terreno.

94.07.01 I PAPMAA che contengono la previsione di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati assumono valore di Piano attuativo, di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 03.01.2005 n. 1.

94.07.02 Il RU, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT, stabilisce una disciplina specifica per le aree di cui al presente comma.

94.07.03 Fino all'approvazione del RU, le istanze relative a trasformazioni diverse dalla manutenzione, ordinaria e straordinaria, ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e corredate da opportuna documentazione tecnica redatta in riferimento ai contenuti di cui all'art. 3.1 del D.P.C.M. 12.12.2005.

94.07.01 I PAPAPMAA che contengono la previsione di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati assumono valore di Piano attuativo, di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Art. 95 Sottosistema funzionale degli Insediamenti a prevalente funzione rurale

95.01 Il Sottosistema funzionale degli Insediamenti a prevalente funzione rurale ricomprende tutti gli insediamenti, storici e recenti, come individuati nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000, in considerazione della loro prevalente funzione agricola.

95.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- favorire la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico attraverso il recupero degli edifici;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento o all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- favorire il rafforzamento delle attività agricole, compatibilmente con le esigenze dei Sistemi e Sottosistemi territoriali in cui si inseriscono;
- recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- progressiva eliminazione e rimozione degli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui.

95.03 Il RU disciplina il Sottosistema funzionale degli Insediamenti a prevalente funzione rurale, sia sulla base degli obiettivi di cui al comma 2 precedente che sulla base dei contenuti della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi ordinatori dei temi strutturali fondativi del territorio, applicando i seguenti criteri:

- La concessione, laddove ammessa dal RU, di aumenti di volumetria in edifici di valore architettonico modesto o nullo è subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni), di tutte le volumetrie non legali e alla previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi;
- In considerazione della necessità di mantenere le sue caratteristiche peculiari, nel territorio rurale l'ampliamento delle piscine esistenti, la realizzazione di nuove piscine e la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali), sono ammessi esclusivamente ove previsto dalla disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi.

Art. 96 Sottosistema funzionale degli Aggregati con compresenza di funzioni diverse

96.01 Il Sottosistema funzionale degli Aggregati con compresenza di funzioni diverse ricomprende gli insediamenti, storici e recenti, come individuati nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi*, in scala 1:10.000, con una destinazione prevalente o più destinazioni comunque diverse da quella agricola ed ai quali è riconosciuta una comune identità e stessi obiettivi di adeguamento, recupero e riqualificazione ambientale.

Il Sottosistema accomuna in tal senso aggregati storici come Case Montieri e Belvedere, con prevalente destinazione residenziale, ed "isole" produttive come Santa Isabella o l'area ex-Rugi presso la Madonna della Querce.

96.02 Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- favorire la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico attraverso il recupero degli edifici e la permanenza della funzione residenziale prevalente;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente, sia storico che recente se ritenuto congruo, con attenzione al mantenimento o all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- favorire, nel caso di manufatti e/o destinazioni incongrui, il recupero e la riqualificazione ambientale e la riconversione a nuova destinazione, compatibilmente con le esigenze dei Sistemi e Sottosistemi territoriali in cui si inseriscono e la disciplina dei Sistemi complessi;
- recuperare gli edifici con attività produttive dismesse per destinarli a funzioni prevalentemente ricettive, nell'ambito del rafforzamento e diversificazione di tali strutture nel territorio;
- progressiva eliminazione e rimozione degli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui.

96.03 Il RU disciplina il Sottosistema funzionale degli Aggregati con compresenza di funzioni diverse, sia sulla base degli obiettivi di cui al comma 2 precedente che sulla base dei contenuti della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi ordinatori dei temi strutturali fondativi del territorio, applicando i seguenti criteri:

- La concessione, laddove ammessa dal RU, di aumenti di volumetria in relazione agli aggregati con prevalente destinazione residenziale è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che consideri il miglioramento e l'adeguamento dei sistemi idrici e fognari, l'incremento della quantità e qualità degli spazi pubblici e dei servizi di base per i residenti e l'eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni), di tutte le volumetrie non legali e alla

- previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi;
- I progetti di recupero, riqualificazione ambientale e riconversione delle destinazioni, laddove previsti dal RU, in relazione agli aggregati con prevalente destinazione produttiva sono subordinati a Piani attuativi ed a convenzionamento con l'Amministrazione comunale che consideri il miglioramento e l'adeguamento dei sistemi idrici e fognari, l'eliminazione di tutti i manufatti e gli elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (silos, capannoni prefabbricati, annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni) e di quelli realizzati come volumi tecnici o non legali, e la previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi.

Sezione II - Sistema funzionale della mobilità

Art. 97 Obiettivi prestazionali e disciplina

97.01 Gli obiettivi ed i criteri di gestione per il Sistema funzionale della mobilità, articolati con riferimento alla rete extraurbana secondaria, alla rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali e alla rete delle strade urbane locali, sono trattati anche in considerazione della disciplina generale dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi complessi che fanno delle infrastrutture stradali gli elementi ordinatori e di correlazione dei temi strutturali del territorio.

97.02 Per la rete extraurbana il PS assume i seguenti obiettivi:

- assicurare alla S.R. 2 Cassia il ruolo di direttrice primaria di interesse regionale, razionalizzando la connessione con il PIP in itinere di Gallina;
- mantenere l'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dall'evoluzione degli insediamenti, nonché alla risoluzione di problematiche pregresse;
- prevedere, nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, una fascia di ambientazione, di cui al comma 5 seguente. 2.

Gli obiettivi per la rete viaria extraurbana secondaria sono perseguiti in collaborazione con la Regione Toscana, con la Provincia di Siena e con i comuni limitrofi.

97.03 Per la rete delle strade extraurbane locali e delle strade vicinali, il PS assume i seguenti obiettivi:

- mantenere l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di asfaltatura o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
- incrementare l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con il sistema delle piste ciclabili dell'ANPIL Val d'Orcia.

Gli obiettivi per la rete delle strade vicinali sono perseguiti in sintonia con i disposti dell'art. 45 commi 5 e 6 delle presenti Norme ed in collaborazione con i comuni limitrofi.

97.04 Per la rete delle strade urbane locali il PS assume i seguenti obiettivi:

- incrementare la disponibilità di parcheggi per i residenti;
- assicurare la manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetazionale delle strade esistenti e di progetto.

Gli obiettivi per la rete urbana sono perseguiti mediante gli atti della pianificazione della programmazione comunale. Il Comune di Castiglione d'Orcia non è tenuto alla redazione del Piano Urbano del Traffico di cui all'art. 36 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 *Nuovo Codice della strada*, ma può dotarsi di strumenti conoscitivi e programmati nel settore, al fine di migliorare le condizioni di mobilità automobilistica e di sosta ed in funzione della maggiore frequenza turistica registrata nel Capoluogo ed alla Rocca d'Orcia, a Bagni San Filippo, in funzione dello stabilimento termale, ed a Campiglia e Vivo, stagionalmente o in occasione di feste e manifestazioni tradizionali.

A tal fine possono essere svolte le seguenti iniziative:

- misurazione dei flussi ed indagine su le aree di maggiore frequenza e misurazione e valutazione dei modi e tempi della sosta nei principali parcheggi, al fine di assumere provvedimenti di razionalizzazione dell'esistente e miglioramento dell'offerta;
- valutare la necessità di dismissione dei parcheggi che occupano parti storiche e comunque di rilievo spaziale e funzionale;
- definire e segnalare una rete di percorsi pedonali in grado di connettere parcheggi, aree centrali e funzioni di interesse comune, ambiti di rilevanza ambientale e storica.

97.05. Le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie. Nella progettazione di nuove infrastrutture viarie, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, è da prevedersi una *fascia di ambientazione* all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini

ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.

Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:

- il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
- il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi anche con fitocenosi autoctone coerenti con gli stadi di recupero dinamico delle diverse serie di vegetazione;
- la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con interventi realizzati utilizzando elementi naturali quali terreno e fitocenosi, sia con pannelli fonoassorbenti;
- la possibilità per i piccoli animali di sotopassare o sovrapassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai ml 500.

Lo spessore della *fascia di ambientazione*, variabile in funzione delle sue finalità, viene determinato in sede progettuale contestualmente agli interventi necessari al perseguimento delle finalità stesse. La sua ampiezza non potrà, salvo casi di comprovata necessità, eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della strada.

Con priorità da stabilire in sede di RU, ed eventualmente in coordinamento con i comuni limitrofi, le fasce di ambientazione possono essere realizzate anche lungo infrastrutture viarie esistenti.

97.06 La rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena

Il tema lo ritroviamo nei Sistemi e Sottosistemi territoriali e nella disciplina dei Sistemi complessi: la direttrice Via Francigena, idealmente fatta corrispondere all'attuale tracciato della S.R. 2 Cassia ma costituita da quella rete di percorsi che definiscono il sistema di innervamento del territorio, è il tracciato più antico rappresentativo della rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.

Le prestazioni non negoziabili sono costituite:

- dalla intangibilità dei tracciati, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica;
- dalla garanzia della fruizione pubblica.

Questi tracciati sono riferimenti privilegiati:

- per la realizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
- per la realizzazione di sentieri pedonali e ciclabili che, anche diramandosi dai tracciati stessi, consentano la fruizione di beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali.

Le trasformazioni fisiche da realizzarsi in questi tracciati viari sono consentite nei seguenti limiti:

- Sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari;
- Le aree di sosta sono realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto;
- Le piste ciclabili sono realizzate utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti;
- Ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio* ai sensi dell'art. 10 della L. 06.07.2002 n. 137 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. 31.01.2005 n. 19 *Norme sul sistema regionale dei beni culturali. Ecologia*, le autorizzazioni rilasciate per la cartellonistica pubblicitaria lungo i tracciati non sono rinnovate alla loro scadenza e non ne sono rilasciate di nuove. Sono consentiti, oltre ai cartelli di divieto, prescrizione, pericolo ed indicazione stradale, esclusivamente i cartelli utili alla guida, previsti dal Codice della strada.

Il PS acquisisce il progetto del percorso pedonale 'Via Francigena'; il tracciato, individuato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, è riportato nelle Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio*.

97.07 Interventi per la mobilità ciclabile

Il PS assume come intervento prioritario per lo sviluppo della mobilità ciclabile la *Direttive ciclabile della Val d'Orcia*, da connettersi con la direttrice "Poggibonsi-Buonconvento" per tramite del tratto che interessa il Comune di San Quirico d'Orcia. Il RU definisce nel dettaglio i criteri per la progettazione dei percorsi ciclabili al fine del loro corretto inserimento nel paesaggio.

Sezione III - Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione e il commercio

Art. 98 Obiettivi prestazionali e disciplina

98.01 Il Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione ed il commercio ricomprende un insieme di aree che attualmente ospitano attività artigianali, industriali e commerciali, aziende agricole dotate di strutture per la produzione e la trasformazione

Tali funzioni sono individuate nella Disciplina strutturale del territorio *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali.*

Sistemi funzionali. Sistemi complessi in scala 1:10.000

Le politiche per il sostegno alle attività produttive perseguono le seguenti linee generali di intervento:

- Promuovere il riassetto spaziale delle attività artigianali di servizio e commerciali esistenti all'esterno delle aree urbane;
- Promuovere la delocalizzazione delle attività produttive localizzate internamente ai centri e lo spostamento nell'area produttiva di Gallina con conseguente recupero delle strutture ed aree dismesse a favore della residenza, del ricettivo e del commercio di vicinato;
- Promuovere attività imprenditoriali, nonché il potenziamento di attività commerciali legate alle produzioni locali e non, piccole e medie, ad alta specializzazione;
- Predisporre di un piano di commercializzazione e valorizzazione;
- Sviluppare la filiera agro-alimentare;
- Sostenere l'idea di azienda agricola dotata di strutture per la produzione e la trasformazione.

98.02 Il PS assume per questo Sistema i seguenti obiettivi, nel rispetto dei contenuti dei Sistemi e

Sottosistemi territoriali e della disciplina dei Sistemi complessi:

- valorizzare la posizione strategica dell'area produttiva di Gallina (PIP) rispetto all'ambito comunale e all'ANPIL Val d'Orcia, posta nel punto d'immissione della S.P. 18 nella S.R. 2, per accogliere nuove attività produttive, in una previsione urbanistica integrata alla nuova area per lo sport ed a servizi di area vasta, da sviluppare attraverso uno specifico progetto di paesaggio;
- migliorare i valori ambientali e la funzionalità delle aree già destinate ad artigianato di servizio e commerciali esistenti all'esterno dei centri urbani di Castiglione d'Orcia (Borgheretto), Vivo d'Orcia (Fontanino) e Campiglia d'Orcia (Ponticelli);
- promuovere la delocalizzazione delle attività produttive ritenute incongrue nelle aree urbane di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo, procedere al recupero delle aree e strutture dismesse destinandole a funzioni prevalentemente residenziali con attività commerciali e di servizio di vicinato;
- assicurare la presenza della sola attività di deposito e commercializzazione nell'ex-area estrattiva del Ponte delle nove luci sull'Orcia, in un quadro di compatibilità con le qualità paesaggistiche del contesto e con le esigenze logistiche;

98.03 Con riferimento agli obiettivi elencati al comma 2 precedente il RU definisce:

- le aree e le modalità di intervento per la riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area produttiva di Gallina da sviluppare attraverso uno specifico progetto di paesaggio;
- le quantità e la tipologia delle funzioni da reinsediare nelle aree area liberate dagli attuali insediamenti produttivi all'interno dei centri urbani;
- l'entità e le modalità per la realizzazione di volumi aggiuntivi all'interno dei lotti industriali ed artigianali già edificati, nonché la quota delle superfici da destinare ad attività commerciali.

Art. 99 Sottosistema funzionale delle Aree produttive industriali e artigianali

99.01 Con riferimento agli obiettivi generali definiti per il Sistema delle aree e strutture per la produzione ed il commercio al precedente art. 98, ai contenuti dei Sistemi e Sottosistemi territoriali ed alla disciplina dei Sistemi complessi, il PS dimensiona le previsioni per gli insediamenti produttivi all'art. 154 delle presenti Norme, nell'ambito delle strategie di sviluppo delle UTOE. Sono interessate per le aree artigianali di servizio esistenti o di nuova attuazione: l'UTOE 1 Castiglione d'Orcia, per l'area di Borgheretto; l'UTOE 2 Vivo d'Orcia, per l'area di Fontanino; l'UTOE 3 Campiglia d'Orcia, per l'area di Ponticelli; l'UTOE 5 Gallina è interessata per l'area industriale e artigianale esistente.

99.02 Il RU definirà, con particolare cura, gli indici di utilizzazione del suolo e le tipologie produttive, riducendo il più possibile quelle che necessitano di piazzali di stoccaggio.

All'interno delle zone produttive sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi nocimento alla salute del vicinato, e, in tal senso, ottenga il parere favorevole dell'Azienda USL e dell'ARPAT territorialmente competenti; a tal fine il RU individua specifiche sottozone. Il RU detterà inoltre indicazioni e prescrizioni per favorire l'impiego di materiali eco-compatibili e tecnologie a ridotto impatto ambientale.

Art. 100 Sottosistema funzionale delle Aree e delle strutture per il commercio

100.01 Con riferimento agli obiettivi generali definiti per le aree produttive al precedente art. 98, ai contenuti dei Sistemi e Sottosistemi territoriali ed alla disciplina dei Sistemi complessi, il PS dimensiona le previsioni per gli insediamenti commerciali all'art. 154 delle presenti Norme, nell'ambito delle strategie di sviluppo delle UTOE. Per le aree commerciali esistenti o di previsione, anche a seguito di riconversione di altra destinazione produttiva, sono interessate: l'UTOE 1 Castiglione d'Orcia, per l'area di Borgheretto e per la riconversione di altre destinazioni e per l'attuazione di piano di recupero e riqualificazione nell'area urbana; l'UTOE 2 Vivo d'Orcia, per l'area di Fontanino e per la riconversione di altre destinazioni e per l'attuazione di piano di recupero e riqualificazione nell'area urbana; l'UTOE 3 Campiglia d'Orcia, per la nuova area di Ponticelli e per l'attuazione di piano di recupero e riqualificazione nell'area urbana; l'UTOE 4 Bagni San Filippo, per piano di recupero e riqualificazione nell'area urbana; l'UTOE 5 Gallina, per l'area produttiva esistente.

Il PS non prevede la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita.

100.02 Il RU e il Piano per la distribuzione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 03.01.2005 n. 1, individuano i casi in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale degli edifici, privilegiando l'insediamento di esercizi di vicinato e localizzando le medie strutture di vendita. In particolare si dovrà prevedere un numero ridotto di attrezzature ma di dimensioni e qualità le più elevate possibili compatibilmente con il raggio d'utenza, favorendo la localizzazione negli abitati di servizi di dimensioni di base e di esercizi di vicinato, e in generale garantendo forme di accessibilità e fruizione ai servizi di maggior rilevanza, tali da non incrementare la domanda di mobilità.

All'interno delle zone produttive artigianali e industriali definiscono la percentuale d'insediamento della destinazione commerciale; promuovono il potenziamento delle attività commerciali legate alle produzioni locali e non, piccole e medie, ad alta specializzazione per le quali è necessario predisporre un piano di commercializzazione e valorizzazione.

Nell'ambito dei centri storici di Castiglione d'Orcia, Rocca d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo è prevista la razionalizzazione della rete commerciale, attraverso la riconversione di strutture dismesse ed anche attraverso una modesta espansione, favorendo l'insediamento di negozi di beni di prima necessità ed artigianato di servizio.

L'iniziativa dell'ente pubblico dovrebbe supportare le iniziative di promozione economica a livello locale e nazionale.

Art. 101 Sottosistema funzionale delle Aziende agricole dotate di strutture per la produzione e la trasformazione

101.01 Le analisi condotte sulla realtà economica delle campagne di Castiglione d'Orcia confermano da una parte uno dei valori provinciali più alti di addetti all'agricoltura rispetto al totale degli addetti dei settori economici e dall'altra la sostanziale debolezza dell'agricoltura; le prospettive di rivitalizzazione dell'economia agricola sono legate anche alla capacità del PS di svolgere il proprio ruolo cercando di bilanciare ed integrare nuove possibilità di utilizzo del territorio agricolo, con la consapevolezza che il mantenimento della presenza dell'agricoltura ha finora e lo farà anche in futuro, garantito la conservazione fisica del territorio. Sulla base dell'attuale struttura economica e produttiva, il PS sostiene quindi un'idea di sviluppo mirata al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tradizionali, attraverso forme di incentivo delle attività e delle produzioni agricole.

Vi sono aziende, come ad esempio Pian di Meta, Cinille e Rimugine che stanno curando l'intero ciclo dalla produzione alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti, le quali possono offrire una risposta adeguata agli obiettivi generali che il PS si è dato. Con riferimento agli obiettivi generali definiti per le aree produttive di cui al precedente art. 98, ai contenuti dei Sistemi e Sottosistemi territoriali ed alla disciplina dei Sistemi complessi, il PS sostiene e promuove la creazione di strutture aziendali che curino l'intero ciclo produttivo fino alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti.

101.02 Per le aziende oggetto del presente articolo è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali od annessi agricoli richiesti attraverso PAPMAA; in sede di valutazione del PAPMAA si dovrà tenere conto delle esigenze specifiche correlate alle fasi di trattamento e commercializzazione dei prodotti.

Il RU ispira l'elaborazione di progetti nel settore che consentano l'incremento della produzione tipica e di qualità, inoltre, promuove ed incentiva la sperimentazione di forme di agricoltura integrata e biologica, coinvolgendo il territorio nell'intero ciclo produttivo: produzione, trasformazione e commercializzazione.

Il RU prevede una normativa dettagliata ma possibilista verso eventuali potenziamenti a fronte delle verifiche fatte in sede di approvazione del PAPMAA che dovrà interessare il problema degli annessi agricoli correlato

alle attività svolte nell'azienda e all'incremento della produzione tipica e di qualità, indirizzando verso forme e modi d'insediamento, anche innovativo, che privilegino l'assoluto rispetto dell'ambiente.

Sezione IV - Sistema funzionale delle attrezzature e delle strutture per il turismo

Art. 103 Obiettivi prestazionali e disciplina

103.01 Le politiche per il sostegno del turismo perseguono le seguenti linee generali di intervento:

- Differenziare, potenziare e qualificare la ricettività turistica;
- Rafforzare l'asse del turismo termale;
- Procedere a una strutturazione organica sia dei servizi al turismo (accoglienza, informazione, ecc.), sia dei servizi a sostegno degli operatori turistici.

103.02 Il PS, nell'ambito di precise strategie di sviluppo turistico e di intervento, in termini di riequilibrio territorio-abitanti, da perseguire per la crescita del reddito e dell'occupazione in Val d'Orcia:

- identifica obiettivi di riferimento, sia locali che di area vasta, rapportandoli alla struttura dei Sistemi territoriali ed alla disciplina dei Sistemi complessi;
- prevede l'adeguamento, il potenziamento e la diversificazione delle strutture di ricezione e dei servizi offerti nel territorio;
- prevede il consolidamento delle attività ricettive esistenti, migliorandone la funzionalità e la qualità percettiva degli spazi aperti di pertinenza, nonché la dotazione di spazi da destinare ad attività complementari (come la commercializzazione dei prodotti tipici locali);
- punta alla riqualificazione dell'abitato di Bagni San Filippo, da attuarsi anche attraverso il recupero di aree produttive dismesse destinandole a servizi correlati al termalismo, al potenziamento delle strutture termali e all'attivazione delle correlazioni funzionali con gli altri centri urbani e con le aree d'interesse turistico del territorio comunale (non "tipizzando" il paziente delle terme e distribuendone la presenza sul territorio attraverso altri interessi, si può incrementare un tipo di turismo di cui beneficeranno tutti i centri dell'area).

Il PS si è dato le seguenti linee d'intervento specifiche da attuare nel settore turistico, sulle quali l'Amministrazione comunale dovrà elaborare ed attivare le proprie iniziative condividendole con i soggetti interessati:

- sostenere l'estensione della stagione turistica, puntando su attività non strettamente legate all'alta stagione, come il turismo congressuale, che può animare la stazione termale di Bagni San Filippo anche nei mesi invernali, e con iniziative culturali ed eventi d'alto profilo e coordinati a livello d'area e di Provincia;
- completare l'offerta verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato (famiglie, giovani, ecc.);
- differenziare l'offerta (anche proponendo attività turistiche mirate al benessere psico-fisico e offerte che, accanto all'ospitalità, propongano un rapporto più intenso con la cultura locale, come visite e attività didattiche dedicate ai cicli del vino e dell'olio, corsi di cucina locale e d'artigianato tradizionale, ecc.);
- qualificare ulteriormente la vacanza in direzione della qualità della vita e delle relazioni, della fruizione culturale, del rapporto con l'ambiente e la ruralità, da intendere non come folklore, ma come sedimento di tradizioni autentiche, vitali e positive;
- migliorare il rapporto qualità/prezzo;
- adeguare le infrastrutture e i servizi pubblici, migliorare la viabilità e i parcheggi;
- assicurare sufficiente quantità d'acqua, sufficienti servizi di smaltimento dei rifiuti;
- migliorare il verde pubblico;
- migliorare l'informazione;
- far emergere l'offerta turistica ora "sommersa".

103.03 Il RU persegue le linee d'intervento individuate con le seguenti azioni (da specificare e caratterizzare per le diverse realtà) e nel quadro di quanto previsto dalla L.R. 23.03.2000 n. 42 *Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*:

- potenziare le infrastrutture in termini di parcheggi e verde pubblico;
- valorizzare i contenitori edilizi e urbani per iniziative culturali ed eventi a sostegno dell'offerta turistica complessiva;
- lottare contro il sommerso e lo snaturamento dell'agriturismo in mera attività alberghiera in campagna;
- incoraggiare attività d'ospitalità da parte dei residenti, tipo "bed and breakfast", e forme di turismo che valorizzano le peculiarità del luogo: enoturismo, cicloturismo, ippoturismo, escursionismo.

Il RU attribuisce la diversificazione delle strutture ricettive e specifica le volumetrie di completamento aggiuntive e le contestuali misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica da realizzarsi al fine di potenziare le attività ricettive esistenti.

Il RU definisce i cambi di destinazione d'uso ai fini turistico-ricettivi di edifici ove siano già presenti attività di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del PS. Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio-bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta nel territorio.

Il RU definisce operazioni di modesti ampliamenti di edifici con attività ricettive già insediate, classificati di valore scarso dal presente PS, se necessari al raggiungimento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente.

L'iniziativa dell'ente pubblico dovrebbe supportare le iniziative d'investimento, di promozione e di raccordo con l'iniziativa privata, programmare e guidare la riqualificazione della stazione termale dotandosi e gestendo la strumentazione urbanistica di dettaglio (piano complesso d'intervento e piano particolareggiato) e sostenere queste prospettive con interventi in campo infrastrutturale, comprendendovi le infrastrutture per il turismo minore, ecologico, di escursione e per il turismo culturale. Andranno perciò permessi e incoraggiati tutti gli interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta turistica.

Art. 104 Sottosistema funzionale delle Strutture ricettive: strutture ricettive, terme, campeggio

104.01 Il Sottosistema funzionale delle strutture ricettive costituisce uno dei criteri organizzativi per considerare in maniera unitaria i tre contenuti principali delle politiche per il sostegno del turismo espresse all'art. 103 precedente: differenziare e qualificare la ricettività turistica, rafforzare le strutture ed i servizi per il turismo termale, potenziare i servizi per l'accoglienza.

Nella lettura per sistemi del territorio, secondo principi ordinatori e criteri organizzativi fisici e funzionali, il PS assume come criteri organizzativi i Sistemi territoriali ed i Sistemi funzionali e come principi ordinatori delle funzioni i Sistemi complessi; questi ultimi interpretano e trattano il territorio in maniera trasversale assumendo la complessità dalla compresenza di problematiche appartenenti sia alla componente territoriale sia quella funzionale.

Al comma 2 successivo sono elencati, per Sistemi complessi, gli ambiti di sviluppo ed intervento, individuati dal PS, che coinvolgono Sottosistemi territoriali diversi e lo stesso Sottosistema funzionale, quello trattato nel presente articolo.

104.02 Con riferimento alla disciplina dei Sottosistemi complessi, il Sistema funzionale delle strutture ricettive interessa trasversalmente i seguenti Sottosistemi territoriali con i tematismi sottoelencati:

Il Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata, di cui agli artt. 142 e 143 delle presenti Norme, interessa i Sottosistemi territoriali A2, C1 e C2 per i seguenti temi funzionali:

- la qualificazione dell'ospitalità alberghiera correlata all'adeguamento delle attività esistenti a Vivo d'Orcia (UTOE 2) ed attualmente chiuse (Alberghi Amiata e Flora);
- la diversificazione dell'ospitalità alberghiera correlata al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area su cui insistono i manufatti ex-Amiata serramenti nella parte più alta di Vivo d'Orcia (UTOE 2);
- la dotazione di piazzole attrezzate per ospitare i camper a Vivo d'Orcia (UTOE 2);
- la diversificazione della ricettività nella conferma dell'area a campeggio della Sega con le dotazioni a servizi di complemento, a Vivo d'Orcia (UTOE 2);
- la diversificazione dell'ospitalità alberghiera correlata al recupero, alla riqualificazione ambientale ed all'adeguamento del Podere Campo le Capanne e delle aree di pertinenza.

Il Sistema complesso della Via Cassia, di cui agli artt. 144 e 145 delle presenti Norme, interessa i Sottosistemi territoriali A1, A2, A3, B2, C2 e C3 per i seguenti temi funzionali:

- la diversificazione e qualificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice Via Cassia, interessante gli insediamenti de l'Osteria, della Poderina, de La Scala, de Le Briccole di Sotto e de I Ricorsi;
- il potenziamento della ricettività correlato al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area su cui insistono i manufatti ex-produttivi alla confluenza dell'Onsola nell'Orcia e dell'area di servizio de La Bisarca, posta lungo la Cassia all'innesto della S.P. 61;
- la diversificazione e qualificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione nell'area urbana di Gallina (UTOE 5) correlate al recupero del Podere Colombo;
- il adeguamento delle strutture termali, delle strutture ricettive (Albergo Terme San Filippo) e delle aree di pertinenza ed a servizio all'attività termale a Bagni San Filippo;
- il potenziamento della ricettività e delle attività accessorie e di servizio a quella termale correlato al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi a Bollore;

- il potenziamento della ricettività per le aree individuate in Bagni San Filippo e Pietrineri;
- il potenziamento della ricettività correlato al recupero del Podere Mulinaccio e la dotazione di piazzole attrezzate per ospitare i camper a Campiglia d'Orcia (UTOE 3);

Il Sistema complesso della Strada dei crinali, di cui agli artt. 146 e 147 delle presenti Norme, interessa i Sottosistemi territoriali A3, B2, B3, B4 e C1 per i seguenti temi funzionali:

- la qualificazione dell'ospitalità alberghiera per l'attività ricettiva/ristorativa esistente (le Rocche) a Castiglione d'Orcia (UTOE 1);
- il potenziamento e la diversificazione dell'ospitalità alberghiera nel Capoluogo (UTOE 5) correlati alla riconversione del fabbricato dell'Orciamobili;
- il potenziamento dell'attività ricettiva all'interno della Rocca d'Orcia (UTOE 1);
- la dotazione di piazzole attrezzate per ospitare i camper a Castiglione d'Orcia (UTOE 1).

Il Sistema complesso della Strada della Ripa, di cui agli artt. 150 e 151 delle presenti Norme, interessa il Sottosistema territoriale B1 per i seguenti temi funzionali:

- adeguamento dei servizi di completamento ed accessori all'attività ricettiva nel castello della Ripa d'Orcia;
- potenziamento e diversificazione della ricettività correlati al recupero del Podere Sant'Anna.

Art. 105 Sottosistema funzionale delle Attività integrative dell'agricoltura: agriturismo

105.01 Nelle strategie del PS per lo sviluppo del turismo, il sottosistema funzionale delle attività integrative dell'agricoltura, ovvero dell'attività agritouristica, completa il panorama gli ambiti di intervento per garantire il potenziamento e la diversificazione delle attività ricettive.

Il sottosistema funzionale delle attività integrative dell'agricoltura interessa pressoché l'intero territorio comunale e quindi tutti i Sottosistemi territoriali, con prevalenza di quelli facenti parte dei Sistemi territoriali delle Colline e dei Rilievi, i cui paesaggi, nelle estensioni a seminativi e pascoli asciutti intervallati dai resti di calanchi e biancane, evidenziano una formalizzazione che ha assunto il ruolo di paradigma del paesaggio senese e toscano.

La Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000*, individua tutte le situazioni rilevate nel territorio in cui è presente l'attività agritouristica.

105.02 Nella lettura per sistemi del territorio, secondo principi ordinatori e criteri organizzativi fisici e funzionali, il PS assume come criteri organizzativi i Sistemi territoriali ed i Sistemi funzionali e come principi ordinatori delle funzioni i Sistemi complessi; quest'ultimi interpretano e trattano il territorio in maniera trasversale assumendo la complessità dalla compresenza di problematiche appartenenti sia alla componente territoriale sia quella funzionale.

Il Sistema complesso della Strada dei poderi è quello che maggiormente raccoglie e correla attività agritouristiche, esprimendo l'accentuato valore di ruralità di questa parte di territorio e l'assenza di Unità territoriali organiche elementari che apportano articolazione delle funzioni; questo Sistema complesso, di cui agli artt. 148 e 149 delle presenti Norme, interessa i Sottosistemi territoriali A1, A2, A3 e B2.

Il RU contiene apposita disciplina riferita a quella regionale e indica la perimetrazione delle aree ove rendere possibile il raggiungimento dei massimi posti letto, in aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, a fronte di una classificazione in base alle superfici aziendali e alla destinazione colturale, con riferimento e comparazione della superficie media aziendale del contesto, del patrimonio edilizio esistente, degli edifici e siti di interesse storico-architettonico, del grado di utilizzazione dei fabbricati rurali esistenti. Tali limiti massimi dei posti letto potranno essere raggiunti se l'offerta garantisce requisiti di qualità.

Il RU disciplina gli assetti con interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, secondo le tipologie insediative, aggregative e costruttive correlate al Sistema territoriale.

Il RU può individuare complessi storico-architettonici da destinare per il turismo rurale, a totale recupero e valorizzazione del patrimonio presente nel territorio rurale, oltre a quelli già individuati dalla disciplina dei Sistemi complessi.

Il PS non prevede aree idonee per l'agricampaggio.

Sezione V - Sistema funzionale delle aree, attrezzature e servizi d'interesse generale

Art. 106 Obiettivi prestazionali e disciplina

106.01 Comprende l'insieme delle aree e degli edifici con relative pertinenze, destinati alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature per finalità di carattere generale, sotto l'aspetto culturale e dell'istruzione, socio-sanitario e assistenziale, tecnologico ed infrastrutturale, dei servizi speciali (pubblica sicurezza, militari, protezione civile, religiosi, civili, ecc.), sportivo, ricreativo, dello spettacolo e delle manifestazioni temporanee.

Alle attrezzature ed ai servizi di interesse generale si riconosce un ruolo trainante nella qualificazione funzionale e simbolica degli insediamenti pertanto sono da mantenere, riqualificare o realizzare ex-novo nel quadro delle politiche comunali di settore.

Nell'ambito delle competenze locali in materia di ubicazione ed accessibilità alle diverse aree ed attrezzature, il PS persegue i seguenti obiettivi generali:

- agevolare la fruibilità generale dei servizi, tenendo conto dei bisogni della popolazione e della sua distribuzione sul territorio;
- migliorare la funzionalità dei servizi, applicando criteri di umanizzazione ed efficienza dei sistemi, in rapporto al contesto urbanistico ed ambientale;
- riqualificare le strutture immobiliari per le quali si confermano queste funzioni specifiche, valutandone preventivamente la compatibilità attuale o le potenzialità di adeguamento e prevedendo, laddove risultato necessario, eventuali nuove collocazioni integrative o sostitutive.

Il presente Sistema è rappresentato nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000,*

106.02 Il RU indirizzerà la realizzazione di nuovi servizi secondo un modello di complementarità e di integrazione a rete tra i diversi centri urbani del territorio comunale; dovrà prevedere un numero ridotto di attrezzature ma di dimensioni e qualità le più elevate possibili compatibilmente con il raggio d'utenza, favorendo la localizzazione nei centri urbani.

I servizi esistenti e in programma saranno classificati dal RU in relazione al loro rango e localizzati con criteri distinti, privilegiando la localizzazione di funzioni qualificanti nei centri storici, nelle aree considerate strategiche dal Piano e nelle aree soggette all'abbandono:

- potenziamento delle previsioni con funzione "comprensoriale" e strategica (l'impianto sportivo/veterinario ippico in previsione a Gallina);
- quelli di interesse locale saranno distribuiti nel territorio comunale in modo che le diverse funzioni assegnate accentuino l'identità, il ruolo e la reciproca interazione delle aree urbane;
- per quelli di rango comunale si privilegerà il Capoluogo o, in subordine, i centri urbani maggiori e in base alla loro caratterizzazione;
- per quelli a scala di *sistemi economici locali* (SEL), come individuati nel PIT, la distribuzione dovrà rispondere a un quadro di funzionamento complessivo fondato sull'interscambio fra i diversi centri.

Il RU definirà i parametri qualitativi cui dovranno ottemperare tutti i nuovi servizi, infrastrutture e attrezzature di interesse collettivo

(*Per completezza si ricorda che la Regione Toscana, riconoscendo l'importanza dell'elemento territoriale, ha provveduto a dotarsi di una opportuna suddivisione del proprio territorio in unità elementari, i Sistemi Economici Locali (SEL) la cui sperimentazione è stata approvata con D.C.R. 26.07.1999 n. 219. I SEL "costituiscono l'unità territoriale minima in base alla quale riorientare la batteria degli strumenti operativi e di supporto alle politiche di intervento" e "costituiscono l'ambito territoriale per la valutazione degli effetti dei progetti e degli interventi". Queste aree sono state definite partendo dai mercati locali del lavoro, individuati nel tentativo di cogliere aree relativamente contenute in cui, però vi sia un forte riconoscimento della comunità locale).*

106.03 Nel sistema funzionale delle aree, attrezzature e servizi di interesse generale di cui alla Parte II, Titolo V, Sezione V delle presenti Norme, previo inserimento negli atti di programmazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, sono ammesse anche opere pubbliche con possibilità di apporre vincoli preordinati all'esproprio.

Art. 107 Sottosistema funzionale delle Aree e attrezzature per lo sport, la ricreatività ed il tempo libero

107.01 Il Sottosistema funzionale delle aree ed attrezzature per lo sport, la ricreatività ed il tempo libero è costituito dalle aree e dalle attrezzature ubicate nei centri urbani, che svolgono un ruolo di compensazione ambientale all'interno dei tessuti edificati e di filtro ambientale tra questi e il territorio rurale.

Il PS persegue i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione ed il potenziamento, a livello dei centri urbani, della funzione del tempo libero e delle attrezzature di interesse sportivo;
- la riqualificazione delle aree peri-urbane attraverso l'inserimento o l'adeguamento di aree sportive e per il tempo libero;
- la ricomposizione e connessione ambientale fra le varie tipologie insediativa attraverso sistemi interrelati di aree a verde, oppure con percorsi dotati di vegetazione ed a percorribilità pedonale o ciclabile;
- la riqualificazione del tessuto insediativo storico, con conseguente innalzamento dei valori ambientali, attraverso nuove piantumazioni e sistemazioni di spazi marginali e residui;
- la riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la realizzazione di piazze in aree di nuova urbanizzazione, alberature, del verde stradale e di quello cimiteriale;
- la definizione di un insieme di "capi-saldi" del verde attrezzato e sportivo, a scala urbana e territoriale, coordinati ed integrati con altri sistemi funzionali;
- la previsione di un'area attrezzata specialistica per un impianto sportivo/riabilitativo destinato all'ippica ed interrelata al recupero e definizione dell'area produttiva di Gallina.

In generale, per i centri urbani, la dotazione complessiva di aree verde appare in linea con le necessità, tuttavia il PS da indirizzi per specifiche attività sportive che possono costituire ulteriore elemento di incentivazione nell'ambito dell'offerta turistica generale e per i residenti, come ad esempio:

- la previsione di una pista per la pratica dello sci di fondo a Vivo d'Orcia;
- la polivalenza dei campi sportivi di Castiglione d'Orcia e Campiglia d'Orcia per la pratica del tiro con l'arco (campi scuola usati per l'insegnamento o da tiro);
- la definizione di un tracciato permanente ad anello per la pratica della mountain bike nei boschi di Vivo d'Orcia e dell'Eremo (questi sentieri sono conosciuti ed apprezzati nel mondo della mountain bike perché sono stati teatro di una prova dell'Italian Cup);
- la localizzazione di un campo scuola per deltaplanisti e parapendisti in un'area dei Poggi Pelati;
- la dotazione di attrezzature a servizio dell'area di decollo/atterraggio per l'aviazione leggera nella lingua di terreno lungo l'Orcia al Ponte di Vignoni, pressoché completamente localizzato nel territorio di San Quirico d'Orcia.

Il Sottosistema è rappresentato nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000*.

107.02 Più specificatamente ed in funzione della disciplina che sarà espressa dal RU il Sottosistema funzionale delle aree ed attrezzature per lo sport, la ricreatività ed il tempo libero comprende:

- aree verdi pubbliche, eventualmente attrezzabili per il gioco dei bambini, e aiuole spartitraffico (verde elementare);
- aree attrezzate a giardini pubblici, spazi attrezzati per gioco ed il passeggio, parcheggi di servizio alle aree (verde attrezzato);
- aree attrezzate per le attività sportive minori con impianti all'aperto e relativi servizi e sistemazioni a verde integrative (verde per impianti sportivi);
- aree attrezzate per lo sport specialistico con relativi servizi;
- fasce a margine delle strade inedificabili con spessori nel rispetto del Codice della Strada (verde di rispetto stradale);
- aree a parcheggio relative.

Il RU predispone per ogni area norme specifiche per la sistemazione del suolo, per il mantenimento delle superfici a verde e per l'eventuale integrazione di nuove piantumazioni, indica i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici e qualitativi a cui attenersi per la sistemazione delle nuove aree o il loro potenziamento e miglioramento e le eventuali quantità previste strettamente per i relativi servizi.

Il RU si attua attraverso la definizione di appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie.

Sulle aree destinate a verde pubblico per la ricreatività, il gioco e lo sport sarà consentita la realizzazione di impianti tecnologici (compatibili con la destinazione collettiva); le aree di pertinenza di detti impianti dovranno essere recintate e opportunamente sistematiche con un progetto di piantumazione delle essenze arboree.

Art. 108 Sottosistema funzionale dei Parchi di pertinenza dei centri urbani e di interrelazione con il territorio rurale

108.01 Il PS prevede la realizzazione di un sistema integrato di Parchi di pertinenza dei centri urbani ai quali sono assimilabili le Aree di rilevante valore insediativo contigue ai tessuti storici, che mantengono ancora un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento.

Pertanto il Sottosistema è così costituito:

- Parchi di pertinenza dei centri urbani e di interrelazione con il territorio rurale
- Aree di rilevante valore storico e insediativo

Il Sottosistema suddetto svolge funzione di riqualificazione urbana attraverso il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini e di connessione territoriale tra lo spazio urbano e gli elementi di carattere ambientale, naturalistico o correlato alla produzione agraria e forestale come: aree boscate, aree con scogliere e rocce affioranti, ex-cave di travertino, aree caratterizzate da emanazioni gassose "Le Puzzolaie", aree con presenza di sorgenti idriche o sorgenti termali, corsi d'acqua, fossi e botri, sistemazioni agrarie.

I Parchi di pertinenza dei centri urbani e di interrelazione con il territorio rurale, individuati nella Disciplina strutturale *Tavv. PS 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* e *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali*, sono:

- Parco del Fosso Bianco, a Bagni San Filippo (UTOE 4): Sottosistema territoriale C3 e Sistema complesso della Via Cassia;
- Parco di San Filippo, tra Pietrineri e Bagni San Filippo (UTOE 4): Sottosistema territoriale C3 e Sistema complesso della Via Cassia;
- Parco di Campigliola, tra Campiglia d'Orcia e la rocca di Campigliaccia (UTOE 3): Sottosistema territoriale C2 e Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata;
- Parco delle Sorgenti, tra Vivo d'Orcia ed il Poggio dell'Ermicciolo (UTOE 2): Sottosistema territoriale C1 e Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata.

Le Aree di rilevante valore storico ed insediativo, individuate nella Disciplina strutturale *Tavv. Ps 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* e *Tavv. Ps 4.1/4.4 Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali*, sono:

- Area della Rocca a Tentennano a Rocca d'Orcia (UTOE 1): Sottosistema territoriale B2 e Sistema complesso della Strada dei crinali;
- Area della Rocca di Castiglione a Castiglione d'Orcia (UTOE 1): Sottosistema territoriale B2 e Sistema complesso della Strada dei crinali;
- Area della Rocca di Campiglia a Campiglia d'Orcia (UTOE 3): Sottosistema territoriale C2 e Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata.

108.02 L'obiettivo del PS, che il RU farà proprio, è la realizzazione di Parchi, solo in minima parte attrezzati, che, pur mantenendo le funzioni agricola e selvicolturale, permettano una fruizione da parte sia della popolazione locale che dei turisti.

Sono quindi da favorire le forme di relazione e di riappropriazione dei corsi d'acqua da parte delle persone (consuetudine in passato scontata, attualmente quasi andata perduta) incentivando le attività escursionistiche, ricreative e sportive amatoriali. Per le aree interessate le trasformazioni ammesse devono essere compatibili con l'assetto paesaggistico forestale, agricolo ed idrogeologico (prima di qualsiasi intervento è necessario acquisire un parere ai fini idraulici presso il servizio di difesa del suolo).

La progettazione, la fruizione e la conseguente regolamentazione dei Parchi relativa l'uso del suolo avverrà mediante Piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta l'area del parco in oggetto od a parte di esso. Con il predetto Piano attuativo si individueranno, in particolare, gli accessi, il sistema della viabilità e dei percorsi interni, pedonali e ciclabili, i percorsi trasversali che attraverseranno le aree agricole e boscate; anche per le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico si stabiliranno specifiche norme di attuazione. Inoltre dovranno essere definiti gli interventi per i manufatti edilizi esistenti prevedendo, quando necessario, il cambiamento dell'attuale destinazione d'uso collegata alle attività presenti nell'area. All'interno del piano attuativo e dei progetti dovranno essere dettagliatamente specificati:

- le modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'ubicazione, la tipologia ed il dimensionamento e i materiali dei percorsi, delle aree attrezzate e delle eventuali strutture di servizio (temporanee);
- gli eventuali interventi di sistemazione o realizzazione di spazi attrezzati per la fruizione turistico-ricreativa;
- le modalità di gestione e di valorizzazione dell'area, ivi compresi gli interventi di sistemazione ambientale e di riqualificazione paesaggistica quali: il recupero delle aree degradate adiacenti ai corsi d'acqua, l'introduzione di siepi, di alberature, ecc., in coerenza con i caratteri del paesaggio agrario locale;
- l'arredo del Parco (individuazione e scelta di elementi, quali: giochi per i bambini, panchine e/o sedute, cestini, illuminazione, scelta dei materiali per la finitura dell'eventuale viabilità interna al Parco), dovrà essere contenuto in aree limitate, circoscritte al fine di non alterare la struttura figurativa del paesaggio rurale e forestale.

All'interno dei Parchi saranno opportunamente vietati:

- insediamenti atti alla ricezione ed al commercio (a parte chioschi e edicole), da concentrare nelle aree di accesso;

- costruzioni di nuovi edifici e strutture stabili;
- riduzioni significative delle aree agricole e boschive;
- alterazioni della morfologia e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- alterazioni della flora e della fauna;
- alterazione delle zone umide e goleinali;
- alterazione o chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico e degli accessi ai corsi d'acqua;
- viabilità asfaltata.

Il RU dovrà fornire indicazioni in merito:

- allo spostamento di quelle funzioni incompatibili con la funzione di parco;
- all'integrazione con gli elementi di valore storico quali giardini, edifici, spazi pubblici;

108.03 Il RU dovrà fornire indicazioni in merito alla definizione degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in assenza di Piano attuativo, in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, escludendo comunque la variazione di destinazione d'uso.

Art. 109 Sottosistema funzionale delle Aree e delle strutture per l'istruzione, la cultura e le attività socio-sanitarie

109.01 Il Sottosistema comprende le aree e strutture destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi per l'istruzione, la cultura e le attività socio-sanitarie:

- servizi per l'istruzione, con le seguenti destinazioni d'uso: istruzione di base asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole non dell'obbligo;
- servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo, con le seguenti destinazioni d'uso: musei, teatri, auditori, chiese con abitazione per il clero, cinema, sale di spettacolo;
- servizi sociali, culturali e ricreativi, con le seguenti destinazioni d'uso: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, centri di associazioni di volontariato senza fini di lucro;
- servizi di assistenza socio-sanitaria, con le seguenti destinazioni d'uso: centri di assistenza (agli anziani, all'infanzia, alla famiglia, sanitari, per l'accoglienza, per l'handicap, per il diritto alla casa) residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

Le destinazioni d'uso, che il sottosistema correla, devono ridiventare uno dei temi centrali nel progetto di sviluppo ed innalzamento della qualità della vita che il PS persegue; l'azione dell'Amministrazione comunale dovrà innanzitutto essere orientata verso l'obiettivo di rilanciare la cultura ed il sociale come motori per lo sviluppo del territorio di Castiglione d'Orcia, garantendo a tutti i residenti le prestazioni essenziali in fatto di cultura e sanità, per dare sicurezza agli anziani, facilitare la crescita culturale, per offrire più opportunità ai più giovani, e migliorare il benessere e la qualità alla vita di tutti.

109.02 All'interno di tali aree il RU consente le destinazioni d'uso indicate al comma 1 precedente, dettagliandone ed eventualmente integrandone l'elenco.

Il RU individua le specifiche zone d'intervento, indica i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici e qualitativi a cui attenersi per la loro attuazione o il potenziamento e miglioramento di quelle esistenti che, tuttavia, dovranno rispettare i valori ambientali e paesaggistici. Le strutture edilizie e l'organizzazione delle aree di pertinenza (per le quali sarà richiesta una sistemazione organica) dovranno essere progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia di edilizia scolastica, socio-sanitaria, per locali di spettacolo, ecc.

Art. 110 Sottosistema funzionale delle Aree cimiteriali

110.01 Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi cimiteriali ed agli ambiti di rispetto. Nel territorio comunale non sono previste nuove zone cimiteriali, l'ampliamento di quelle presenti dovrà essere subordinato ad un progetto unitario che tenga conto delle relazioni con l'intorno e che proponga una sistemazione complessiva dell'area evidenziando ogni tipo di sistemazione a terra, le alberature, i recinti murari e le pavimentazioni. Il progetto unitario dovrà prevedere una superficie totale a parcheggio congrua alle necessità dell'utenza ed integrata con il progetto complessivo.

Il Sottosistema è rappresentato nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. Ps 4.1/4.4 *Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000*.

110.02 Il RU norma il vincolo cimiteriale e le zone di rispetto cimiteriale sono ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265, del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento di Polizia Mortuaria; considerando che le zone di rispetto corrispondono non solo a esigenze di natura igienico-sanitaria ma anche più in generale di programmazione territoriale, in quanto costituisce un'area di "riserva" da utilizzare per gli eventuali ampliamenti del cimitero, il RU dovrà far

osservare i limiti di distanza previsti che, tuttavia, potranno essere ridotti quando non si oppongono ragioni igieniche e sussistano gravi e giustificati motivi, in relazione alla morfologia dei luoghi ed alle preesistenze. Il RU definisce gli interventi di sistemazione e verde, le piantumazioni, i ripristini stradali ed i parcheggi di servizio alle attrezzature cimiteriali.

Le aree comprese nella zona di rispetto potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui alla normativa per le aree a prevalente destinazione agricola.

Art. 111 Sottosistema funzionale delle Aree e delle attrezzature di supporto alla mobilità

111.01 Il Sottosistema comprende e mette in relazione le aree e le attrezzature da destinare a servizi di supporto alla mobilità (viabilità e sosta), opera pertanto sulle fasce di rispetto che il RU andrà a definire ai sensi del D.Lgs. 30.04.1992 *Codice della Strada* e che non potranno avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel Regolamento di attuazione del decreto in relazione alla tipologia delle strade.

Le pertinenze stradali, secondo il decreto ed il relativo regolamento richiamati, sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o si riferiscono permanentemente alla sede stradale; sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel suddetto Regolamento, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità e possono appartenere anche a soggetti diversi dall'ente proprietario.

111.02 In relazione ai temi funzionali presenti nel territorio di Castiglione d'Orcia il PS individua quali aree ed attrezzature definite di supporto alla viabilità:

- le aree destinate ad impianto ad uso pubblico, ovvero il complesso commerciale unitario costituito dagli impianti per l'erogazione di carburanti per autotrazione nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative così come individuate dall'art. 4 del D.P.G.R. 02.08.2004 n. 42/R, *Regolamento di attuazione della L.R. 24.03.2004 n. 19, Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti*;
- le aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti, realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria e l'immediato contesto;
- le piste ciclabili realizzate utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti;
- le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie, di cui all'art. 97 comma 5 delle presenti Norme, all'interno delle quali realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.

111.03 Distributori di carburante.

Il RU definisce le aree di possibile localizzazione dei distributori di carburante nel rispetto delle indicazioni di carattere ambientale contenute nei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui alla Parte II Titolo IV delle presenti Norme, e delle strategie per la tutela dagli inquinamenti e la difesa del suolo, di cui alla Parte III Titolo IV delle presenti Norme.

L'individuazione di tali aree dovrà seguire il principio di ammodernamento della rete distributiva comunale nel rispetto della relativa normativa nazionale e regionale. Il RU stabilisce le caratteristiche dimensionali e qualitative degli impianti che non sarà possibile realizzare nelle aree boscate e a una distanza inferiore di 20 ml dalle stesse.

111.04 Piste ciclabili.

Il RU è tenuto a verificare la possibilità di realizzare una rete, il più estesa e capillare possibile, di percorsi, interessanti l'intero territorio comunale, e cioè sia il sistema insediativo che il territorio rurale, composti sia di sedi riservate per le modalità ciclabile e pedonale che di elementi infrastrutturali variamente muniti di condizioni di ciclabilità e pedonalità.

Art. 112 Sottosistema funzionale dei Servizi relativi alla sicurezza, alla difesa e alla protezione civile

112.01 Lo Stato esercita le funzioni amministrative connesse al governo del territorio relative alla difesa e alle Forze armate, all'ordine pubblico e alla sicurezza, nonché quelle relative alla protezione civile concernenti la tutela dell'ambiente e dell'ecosistema. L'adeguata presenza delle Forze dell'ordine e delle unità operative della Protezione civile sul territorio è un obiettivo strategico del governo centrale e costituisce, perciò, un punto essenziale sull'azione amministrativa del Ministero dell'Interno.

Il Comune di Castiglione d'Orcia è attivo in tal senso ed il PS predispone azioni specifiche con l'obiettivo di assicurare:

- la funzionalità dei servizi di istituto della linea territoriale dell'Arma dei Carabinieri;
- la funzionalità ed il potenziamento delle aree specialistiche a servizio della Protezione civile;
- la funzionalità delle strutture ed aree per la gestione associata dei Servizi di Polizia Municipale della Comunità Montana Amiata-Val d'Orcia;

Il PS, attraverso la disciplina dei Sistemi complessi, individua le aree già esistenti da potenziare funzionalmente e di nuova attuazione destinate a:

- nuova sede della caserma dei Carabinieri nel Capoluogo;
- servizi per la Protezione Civile: eliporto a Fosso al Lupo e area plurifunzionale a Gallina;
- sede centralizzata di servizi per la gestione associata per la sicurezza a Gallina.

Il Sottosistema è rappresentato nella Disciplina strutturale del territorio *Tavv. Ps 4.1/4.4 Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000*.

112.02 Il RU individua le specifiche zone d'intervento, indica i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici e qualitativi a cui attenersi per la loro attuazione o il potenziamento e miglioramento di quelle esistenti che, tuttavia, dovranno rispettare i valori ambientali e paesaggistici in cui si inseriscono. Le strutture edilizie e l'organizzazione delle aree di pertinenza (per le quali sarà richiesta una sistemazione organica) dovranno essere progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 113 Sottosistema funzionale delle Aree e delle attrezzature per servizi tecnologici

113.01 Le aree e le attrezzature per servizi tecnologici, correlate all'interno del presente sottosistema, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti ed attrezzature per la gestione ambientale e delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici e manufatti di servizio.

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- centrali d'interesse pubblico per la produzione di energia alternativa;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche;
- isole ecologiche e aree di servizio alla gestione ambientale;
- aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- strutture di servizio ad impianti agroforestali di interesse pubblico;
- edifici annonari pubblici, ecc.

Il Sottosistema, per le parti rappresentabili graficamente, è compreso nella Disciplina strutturale del territorio *Tavv. Ps 4.1/4.4 Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, in scala 1:10.000*.

113.02 Gli impianti tecnologici potranno essere realizzati nelle zone individuate dal RU secondo le esigenze funzionali degli impianti stessi, nel rispetto dei valori ambientali esistenti e nel rispetto delle normative igieniche a livello comunale, regionale, nazionale vigenti al momento della realizzazione degli impianti.

Il RU definisce nel dettaglio le zone per attrezzature tecniche e tecnologiche, la loro modalità di attuazione ed i relativi parametri edilizio-urbanistici.

Ad integrazione di tali attrezzature sarà consentita, se compatibile ambientalmente, la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

PARTE III - LA COMPONENTE STRATEGICA

TITOLO I LE STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO RURALE

CAPO I CLASSIFICAZIONE E TRASFORMABILITÀ DELLE AREE AGRICOLE

Art. 114 Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole

114.01 In applicazione dei criteri definiti nell'art. 40 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e dell'art. 8 delle presenti Norme e in sintonia con gli obiettivi e le strategie del PS, il territorio rurale, di cui all'art. 17 delle presenti Norme, è classificato in via transitoria ad esclusiva funzione agricola, ad esclusione delle zone già urbanizzate, delle zone già destinate ad infrastrutture o ad attrezzature di interesse generale al servizio delle zone urbanizzate, delle aree protette, delle zone a prevalente interesse ambientale destinate a gestione speciale.

Il RU, effettuando gli approfondimenti opportuni, classifica e perimbra nel dettaglio, con il supporto di una cartografia adeguata, le zone a prevalente o ad esclusiva funzione agricola tenendo presente, nella classificazione di queste ultime: le aree di elevato pregio a fini della produzione agricola anche potenziale; le aree la cui esclusività della funzione agricola è determinata dalla legislazione vigente, con particolare riferimento ai beni di uso civico e dei demani civici; i territori ove, ai sensi dell'art. Q2, c. 2 del PTCP, sia riscontrata una o più delle seguenti caratteristiche:

- presenza di investimenti pubblici già effettuati o in corso in materia di irrigazione;
- presenza di suoli di alta qualità agronomica e di elevata fertilità o comunque presenza di sistemi aziendali agricoli a produzioni di elevato valore aggiunto;
- presenza di emergenze del paesaggio agrario;
- rimboschimenti effettuati dagli Enti pubblici e riconsegnati ai privati con relativo piano di conservazione e coltura.

Fino all'entrata in vigore del RU, per la gestione ordinaria delle attività agricole e del paesaggio agrario e per le istanze di trasformazione si applicano i criteri di valutazione di cui ai capi I,L,M e Q del PTCP e gli obiettivi di qualità individuati nelle schede di paesaggio del PIT, oltre alle disposizioni contenute nelle presenti Norme.

Il RU individua inoltre gli episodi puntuali ove sono ammesse le seguenti funzioni diverse da quelle agricole:

- funzioni legate alla filiera agro-alimentare o comunque connesse all'attività agricola;
- funzioni diverse da quella agricola, individuate nell'ambito di strategie di Sistema complesso, di cui agli artt. da 141 a 151 delle presenti Norme;
- funzioni previste da atti di governo del territorio di natura sovra comunale in tema di infrastrutture.

114.02 Nel territorio rurale non sono ammessi:

- la costruzione di parcheggi sotterranei, ad esclusione di quelli realizzati in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota tali da permettere l'interramento del manufatto;
- la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi, quali alberghi rurali, campeggi rurali, aree di sosta per camper e campeggi, ad esclusione delle trasformazioni relative a previsioni puntuali nell'ambito di strategie di Sistema complesso, come disciplinate negli artt. da 141 a 151 delle presenti Norme;
- la realizzazione di vasche sotterranee di accumulo delle acque di capacità superiore ai mc 150, a meno che non sia subordinata alla presentazione di un PAPMAA che ne dimostri l'esigenza per finalità culturali.

114.03 Nel territorio rurale, tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti secondo quanto indicato all'art. 50 delle presenti Norme. Per gli immobili di valore scarso e nullo, di cui alla classificazione del patrimonio edilizio del territorio rurale individuata nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* ed all'art. 123 delle presenti Norme, compresi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di spostare la linea in cavo sotterraneo, è ammessa la demolizione con ricostruzione al di fuori di dette fasce di rispetto; il RU ne disciplina l'attuazione.

Art. 115 Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario

115.01 Il PS recepisce dal PTCP le emergenze del paesaggio agrario e le emergenze naturali presenti su tutto il territorio, tramite approfondimento ed aggiornamento alla scala comunale, promuovendo una gestione di tutela e conservazione attiva del paesaggio in coerenza con il PTCP e con gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie individuati nelle schede di paesaggio del PIT.

115.02 Il PS conferma e approfondisce i criteri e gli indirizzi di gestione del territorio rurale del PTCP, così come contenuto nell'art. 118 delle presenti Norme.

115.03 Il PS, per le sistemazioni idraulico-agrarie, prescrive:

- la conservazione dei terrazzamenti o dei ciglionamenti all'interno delle aree di pertinenza dei Centri del sistema urbano provinciale, degli Aggregati (PTC Art. L8), delle Ville e degli Edifici specialistici (PTC Art. L9), nelle situazioni d'autonomo pregio paesaggistico e in prossimità delle case coloniche, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica;
- criteri e prestazioni delle sistemazioni idraulico-agrarie, nelle citate direttive e prescrizioni di cui all'art. 118 delle presenti Norme, per assicurare la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni e la conservazione delle risorse essenziali del territorio.

115.04 Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrato nel Quadro conoscitivo Tavv. QC 7.1/7.4 *Emergenze del paesaggio agrario*, in scala 1:10.000, sono:

- Boschi
- Formazioni riparie
- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di fondovalle
- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono
- Pascoli e arbusteti dei crinali principali
- Forme di erosione (biancane, calanchi, balze e impluvi)
- Laghi, laghetti artificiali

115.05 Le emergenze del paesaggio agrario, dalla data di adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore del RU, sono salvaguardate dal PS: il RU specifica nel dettaglio la disciplina prescrittiva sulle emergenze del paesaggio agrario ed in particolare disciplina le tessiture agrarie (maglia fitta, media e larga) in attuazione e coerenza con le disposizioni di cui ai capi A,B,C,E,H,I,L,M,P,Q del PTCP.

115.06 In caso di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento, al fine di rendere più celere i procedimenti relativi alle attività agricole ed a queste integrative e connesse, le modifiche per una migliore applicazione dei contenuti del PTC saranno recepite con variante al Regolamento Urbanistico senza la necessità di variante al Piano Strutturale.

Art. 116 PAPMAA: criteri per la redazione, contenuti e gestione. Superfici fondiarie minime

116.01 Criteri per la redazione del PAPMAA

116.01.01 I Programmi aziendali pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:

- il 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);
- il Piano di sviluppo regionale;
- il Piano di sviluppo provinciale;
- la disciplina paesaggistica e le disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT;
- la disciplina specifica di cui al capo Q del PTCP;
- la disciplina contenuta nelle presenti Norme.

116.01.02 Nelle trasformazioni urbanistiche e edilizie connesse all'attuazione di PAPMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, limitando al massimo le interferenze con la rete scolante e con il reticolto idrografico
- sono da evitarsi opere che costituiscono cesure di tessiture agrarie di pregio o interruzioni di corridoi ecologici;
- i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel PAPMAA ed opportunamente valutati con riferimento alle disposizioni contenute nelle presenti Norme e alla disciplina specifica di cui ai capi

I, L, M, Q del PTCP, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.

116.01.03 Le richieste relative alla realizzazione di nuovi manufatti, di cui agli artt. da 3 a 8 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, dovranno tenere conto delle limitazioni indicate nell'art. 127 delle presenti Norme, nonché delle disposizioni relative ai Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt. da 78 a 90 delle presenti Norme, considerando quelli ove ricade l'azienda agricola ed in particolare la trasformazione da realizzare.

116.01.04 I PAPMAA individuano gli interventi di miglioramento ambientale assumendo come riferimento essenziale la disciplina di cui al Titolo V *Le strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi complessi*, artt. da 141 a 151 delle presenti Norme, in riferimento al Sottosistema territoriale in cui ricade l'azienda proponente.

116.01.05 Le modalità di trasformazione degli assetti culturali terranno conto dei contenuti delle *Direttive sulla buona condotta dei suoli*, di cui agli artt. da 118 a 122 delle presenti Norme. Il PAPMAA potrà eventualmente documentare lo stato effettivo degli assetti culturali, nei casi in cui la situazione presente sia già modificata rispetto alla rilevazione del QC, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi del PS.

116.01.06 In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di un Sottosistema territoriale, i PAPMAA applicano di norma il criterio della proporzionalità, localizzando i nuovi manufatti edilizi nel Sottosistema ove ricade la porzione maggiore dell'azienda stessa. La definizione della collocazione dei nuovi manufatti agricoli dovrà comunque essere effettuata secondo il criterio del minor impatto ambientale e paesistico.

116.01.07 In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate nei Sistemi complessi, con riferimento ai Sottosistemi territoriali, sono considerati anche i seguenti interventi:

- la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
- la manutenzione delle strade poderali e la loro messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;
- la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

116.02 Contenuti del PAPMAA

116.02.01 Il PAPMAA contiene, oltre ai dati di cui al presente comma, il parere della Provincia in ordine agli aspetti paesaggistici e ambientali e il parere della Comunità Montata Amiata Val d'Orcia in ordine agli aspetti agronomici. I pareri di cui al presente comma sono acquisiti dal Comune nel caso di positiva istruttoria preventiva circa la regolarità urbanistica e edilizia e la coerenza con le disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT.

116.02.02 I PAPMAA, nei casi di cui agli artt. 94, comma 7 e 127, comma 1 delle presenti Norme, ovvero qualora si preveda la realizzazione di volumetrie superiori ai 600 mc. attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie, assumono valore di Piano attuativo di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 03.01.2005 n. 1. In tali casi, o nel caso di superamento dei criteri e parametri stabiliti dalla Provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.

116.02.03 Il PAPMAA specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente comma, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il PAPMAA abbia valore di Piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio.

116.02.04 Il PAPMAA, fino a diversa disposizione del PTC della provincia, contiene i seguenti dati:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie collegate;
- e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune;
- g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

116.02.05 La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della C.T.R. in scala di 1: 10.000 o in scala più

- dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti culturali e delle produzioni unitarie conseguite;
 - c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
 - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
 - e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
 - f) le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - la rete scolante artificiale principale;
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - la viabilità rurale esistente.

116.02.06 Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui al comma 2 punto 5 lettera f) del presente articolo sono descritte nella documentazione di corredo al PAPMAA. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

116.02.07 La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti culturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 6, lettera f);
- d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

116.02.08 La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R. 03.01.2005n. 1, previsti.

116.02.09 Relativamente a quanto indicato al punto 6 precedente lettere b) e c) è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

116.02.10 I tempi e le fasi di realizzazione del PAPMAA sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di

nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

116.03 Gestione del PAPMAA

116.03.01 La realizzazione degli interventi previsti nel PAPMAA può essere differita, senza necessità di modifica del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui al comma 2 punto 8 precedente.

116.03.02 Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1 e del presente art. 116.

116.03.03 Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal PAPMAA per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salvo la possibilità di variazione del programma.

116.03.04 Alle eventuali modifiche del PAPMAA devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

116.03.05 Ove l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del PAPMAA per la mera gestione aziendale, una volta ultimati gli interventi previsti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni, gli annessi realizzati possono essere mantenuti dall'azienda ai sensi dell'articolo 41 comma 6 lettera a) della L.R. 03.01.2005 n. 1 previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del programma. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. II

Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi nel termine perentorio di sessanta giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.

116.04 Superfici fondiarie minime

116.04.01 Le Superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1 ed in osservanza delle disposizioni contenute nel PTC della Provincia, sono le seguenti:

- a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 30 ettari per i castagneti da frutto;
- f) 50 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Eventuali modifiche di tali parametri effettuate successivamente dal PTC saranno recepite direttamente in sede di RU.

116.04.02 Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento culturale, qualora non sia diversamente disposto nel PTC, la Superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal precedente comma 1.

Art. 117 Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e degli annessi agricoli e per l'installazione di manufatti precari e serre

117.01 Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 L.R. 1/2005)

117.01.01 Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 della L.R. 03.01.2005 n. 1 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori del PAPMAA, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita, secondo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, nel rispetto delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91, e se non in contrasto con i contenuti delle presenti Norme di attuazione, mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e degli atti di governo del territorio.

117.01.02 Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il PAPMAA è presentato al Comune dall'*imprenditore agricolo professionale* (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

117.01.03 Nel PAPMAA deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 864 ore lavorative annue

(come previsto dalle vigenti disposizioni comunitarie per le zone montane o svantaggiate), corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel PTC della Provincia, alle quali il PS si adeguia. Le ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.

117.01.04 Ove le strategie ed i contenuti normativi dei Sistemi e Sottosistemi territoriali prevedano la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo, la disciplina del RU o degli altri gli atti di governo, definisce:

- a) la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa;
- b) i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
- c) la corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e dei paesaggi.

117.01.05 La Superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa in territorio rurale, è fissata in 110 metri quadrati di Superficie utile dei vani abitabili come definiti ai sensi del D.M. 05.07.1975 *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*.

117.01.06 Il Regolamento Urbanistico, formulando regole insediative, definendo i materiali ammissibili e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, potrà prevedere la realizzazione di unità abitative di superficie massima superiore a quella stabilita al precedente comma, che comunque non potrà essere superiore a 150 metri quadrati di superficie utile dei vani abitabili.

117.02 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 L.R. 03.01.2005 n. 1

117.02.01 La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli imprenditori agricoli è consentita, previa presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 41 comma 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

117.02.02 Per la costruzione di nuovi annessi agricoli il PAPMAA è presentato al Comune dall'Imprenditore Agricolo, nel rispetto degli obiettivi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 90 e delle ulteriori disposizioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

117.02.03 La disciplina del RU per il territorio rurale relativa agli annessi agricoli definisce in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

117.03 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie, di cui all'art. 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1,

117.03.01 Ai sensi dell'art. 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1, la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime, di cui all'art. 115 delle presenti Norme, nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chiocciole e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura.

Il PTC della Provincia, al quale il PS si deve attenere, può prevedere ulteriori attività delle aziende agricole per le quali la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime. La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.

117.03.02 La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie ai sensi del precedente punto 1 non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale e deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

117.03.03 La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime è ammessa solamente nel rispetto delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91 e delle ulteriori disposizioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme, previo rilascio del relativo permesso di costruire.

117.04 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditori agricoli, di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1

117.04.01 Gli annessi agricoli, di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e i manufatti necessari per le piccole produzioni agricole, per l'agricoltura amatoriale e di autoconsumo.

117.04.02 Nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt. da 78 a 91, delle disposizioni di cui all'art. 126.08 e delle ulteriori disposizioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme, l'installazione degli annessi e dei manufatti di cui al precedente punto 1 è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, non abbiano opere di fondazione, escluse

soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, anorché saltuario o temporaneo.

Il RU definisce ulteriori specificazioni normative e localizzative.

117.04.03 L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo. Salvo più dettagliate disposizioni dettate dal RU nell'istanza sono indicate:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia;
- e) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina del PS per il territorio rurale.

117.04.05 Il PS fissa le modalità per la riqualificazione ambientale delle Aree di pertinenza paesistica dei centri abitati, di cui all'art. 38, interessate dagli "annessini", ovvero dalla presenza di strutture precarie correlate all'attività ortiva amatoriale e per autoconsumo.

Tale disciplina, discostandosi da quella generale di cui al presente comma 4, affronta il problema della rigenerazione ambientale dell'area consentendo la realizzazione di piccoli annessi per il rimessaggio degli attrezzi derivanti esclusivamente dal trasferimento ed accorpamento di cubature legali demolite insistenti nella stessa particella, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i nuovi annessi non potranno in ogni caso superare la volumetria di mc 30;
- l'impianto planivolumetrico sarà caratterizzato da una estrema semplicità costruttiva, gli elementi tecno-morfologici ed i materiali utilizzati dovranno riferirsi ai tipi esistenti relativamente a ciascun centro abitato;
- i nuovi annessi potranno essere realizzati a fronte di un impegno che preveda la realizzazione di opere minori di compensazione che abbiano come obiettivo il miglioramento ambientale dell'area e che prendano in considerazione le recinzioni, le staccionate, i tracciati viari minori e viottoli, ecc.;
- sono da escludere trasferimenti di volumetrie in particelle diverse ed accorpamenti di particelle finalizzati alla riutilizzazione in un unico edificio delle volumetrie esistenti;
- non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo. Il RU, al quale è demandata l'attuabilità degli interventi di cui al presente comma, definisce ulteriori specificazioni normative e localizzative.

117.05 Condizioni per l'installazione da parte di aziende agricole di manufatti precari, di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n. 1

117.05.01 Nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt da 78 a 91 delle presenti Norme, e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC della Provincia ed il PIT della Regione, l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, e semplicemente appoggiati a terra, è consentita previa comunicazione al Comune, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modifica morfologica dello stato dei luoghi.

117.05.02 Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nel RU per la disciplina del territorio rurale:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
- e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f) la conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina del PS per il territorio rurale.

117.05.03 Ove perdurino le esigenze di cui al precedente punto 2 lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione ai sensi del punto 1, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito al punto 2 lettera c).

117.05.04 Il RU definisce ulteriori specificazioni normative e localizzative.

117.06 Condizioni per l'installazione da parte di aziende agricole di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n. 1

117.06.01 Nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui agli artt da 78 a 91 delle presenti Norme, e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del RU e degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC della

Provincia ed il PIT della Regione, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui al precedente comma 5 è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune.

Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

117.06.02 Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nella disciplina del RU per il territorio rurale:

- a) le esigenze produttive;
- b) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- c) i materiali utilizzati;
- d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- e) la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- f) la conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina del RU per il territorio rurale.

117.06.03 Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

117.06.04 Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della Superficie aziendale per più periodi consecutivi.

117.06.05 All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al precedente punto 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

117.06.06 Il RU definisce ulteriori specificazioni normative e localizzative.

117.07 Disciplina per gli annessi realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1

117.07.01 Il RU, nelle trasformazioni che comportino mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1, ad esclusione delle trasformazioni relative a previsioni puntuali nell'ambito di strategie di Sistema e Sottosistema territoriale, di cui agli artt. da 78 a 90, esclude la possibilità di ricorrere alla ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

117.08 Prestazione di idonee garanzie per la rimozione degli annessi agricoli

117.08.01 Il Regolamento Urbanistico in riferimento alla realizzazione di nuovi annessi agricoli definirà l'idoneità delle garanzie richieste per la rimozione degli stessi nel rispetto degli indirizzi di cui ai seguenti punti.

117.08.02 Per la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'articolo 117.02 l'imprenditore agricolo nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo relativo al PAPAPMAA, si assumerà l'impegno in caso di inottemperanza all'obbligo di rimozione del fabbricato al termine di validità del PAPAPMAA, fatti salvi i casi di proroga o attuazione di un nuovo programma ai sensi di legge, a trasferire al Comune la proprietà del medesimo annesso e della relativa area di pertinenza.

117.08.03 Oltre ad impegnarsi alla demolizione dell'edificio in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insiste l'annesso, per la realizzazione degli annessi agricoli di cui agli articoli 117.03-117.04-117.05-117.06 in luogo dell'impegno al trasferimento di proprietà di cui al precedente punto il richiedente o il comunicante può consegnare una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, senza il beneficio della preventiva escusione del debitore, o un deposito cauzionale per un ammontare pari alle risorse necessarie ad eseguire coattivamente la demolizione.

117.09 Impianti produttivi speciali

117.09.01 Sono definiti *Impianti produttivi speciali*, quei particolari impianti legati alla filiera agroalimentare o più in generale all'agricoltura e come tali collocati nel territorio rurale, che sono tuttavia sostanzialmente svincolati dall'attività svolta nel fondo sul quale insistono, come per esempio grandi cantine vinicole, strutture per lo stoccaggio o la lavorazione di prodotti agro-alimentari, ecc.

117.09.02 La realizzazione delle strutture di cui al precedente comma, qualora risultino eccedenti le capacità produttive del fondo, è consentita esclusivamente se espressamente prevista dal Regolamento Urbanistico.

117.09.03 Il dimensionamento massimo ammissibile da destinare per la realizzazione di impianti produttivi speciali è fissato nella misura di mq 8.000 di SUL., che saranno localizzati dal RU a seguito delle valutazioni previste dalla normativa vigente.

117.09.04 Il RU valuta la possibilità di prevedere nuovi impianti produttivi speciali, in accordo con le previsioni e i dimensionamenti massimi ammissibili relativamente ai *Sistemi complessi* di cui al Titolo V, parte III delle presenti norme, alle seguenti condizioni:

- Gli impianti saranno di servizio all'attività di aziende agricole, o loro associazioni, in possesso di almeno 100 ha di Superficie agricola utile.
- La realizzazione degli impianti è consentita attraverso la presentazione di un PAPAPMAA da parte di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui al precedente punto, che gestisca, per la durata di almeno 20 anni, tutto il territorio della/e azienda/e agricola/e.
- Il PAPAPMAA di cui al precedente punto dovrà essere corredata da un *Piano di marketing* che definisca gli obiettivi previsti, le strategie e i mezzi per realizzarli, i risultati attesi.
- Sono da escludersi attività produttive non coerenti con il contesto socio-economico e con la valorizzazione del territorio della Val d'Orcia.
- La localizzazione degli impianti sarà da prevedersi prioritariamente nell'ambito di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- La localizzazione degli impianti sarà da prevedersi preferibilmente negli ambiti relativi al *Sottosistema funzionale delle aziende agricole dotate di strutture per la produzione e la trasformazione*, di cui all'art. 101, e comunque in aree già parzialmente o totalmente urbanizzate, in contiguità con i manufatti esistenti.
- Sono da escludersi localizzazioni in ambiti interessati da elementi che costituiscono invariante strutturale del territorio rurale, di cui agli artt. da 40 a 44 delle presenti norme.
- Sono da escludersi localizzazioni negli ambiti di cui all'art. 75.
- Sono da escludersi localizzazioni in ambiti interessati da vulnerabilità degli acquiferi di classe 1. Relativamente alla classe 2, le valutazioni dovranno tener conto delle disposizioni contenute nel PTC e nelle presenti norme.

117.09.05 Il RU, nel prevedere la realizzazione di nuovi impianti produttivi speciali, elabora specifica disciplina di dettaglio, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT, al fine di promuovere il recupero e la tutela dell'equilibrio idrogeologico, ecosistemico e paesistico, la fruibilità del territorio di riferimento e l'accessibilità ai luoghi di produzione.

117.09.06 La disciplina di cui al precedente comma dovrà contenere specifiche indicazioni riguardo il cambio di destinazione d'uso degli impianti, in caso di cessazione dell'attività, escludendo comunque la destinazione residenziale.

CAPO II DIRETTIVE SULLA BUONA CONDOTTA DEI SUOLI

Art. 118 Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico

118.01 Il PS costituisce uno strumento utile per la programmazione delle scelte strategiche ai fini di una gestione a lungo termine del territorio, introducendo le norme necessarie ad evitare uno sfruttamento non sostenibile delle risorse. Fra gli indicatori di criticità di un territorio e quindi tra i fattori che possono portare ad una errata gestione, la pericolosità geologica si configura come uno degli elementi principali da prendere in considerazione. Il territorio di Castiglione d'Orcia ricade per una superficie superiore al 50% in Classe di pericolosità geologica 3 (Pericolosità media), mentre il 7,50% in Classe 4 (Pericolosità elevata); una così notevole estensione di aree a pericolosità media ed elevata è testimone della propensione al dissesto idrogeologico del territorio. A tale predisposizione "genetica" dei versanti, all'innescarsi di fenomeni di erosione e di movimenti gravitativi si sommano, naturalmente, l'utilizzo del suolo e le modalità di coltivazione in atto. Negli ultimi decenni la progressiva industrializzazione dell'agricoltura ha portato, infatti, ad una intensificazione dello sfruttamento dei suoli, con conseguente sconvolgimento degli equilibri raggiunti in secoli di tradizionale conduzione agricola. Alcuni dei suoli maggiormente erosi o per eccessiva pendenza del versante, oppure per l'uso di errate tecniche di coltivazione, vengono messi a coltura attraverso movimenti di terra e con l'ausilio di potenti e moderne macchine agricole; in tal modo, in alcuni casi si giunge a coltivare direttamente l'argilla del substrato.

Appare quindi evidente la necessità, da parte del PS, di definire un insieme di norme contenenti un iter procedurale semplificato di approccio per gli interventi capaci di incidere sulla consistenza, sulla stabilità, sull'equilibrio idrogeologico e sulle capacità produttive dei suoli con l'evidente intento di sottoporre a tutela il territorio e di rallentare l'evoluzione.

118.02 Norme per la coltivazione dei suoli

Il presente articolo raccoglie un insieme di direttive e di prescrizioni normative riguardanti la coltivazione dei suoli, sia di carattere generale che specifiche per alcune colture. Le direttive, che rivestono valore indicativo e di indirizzo, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi necessarie ed opportune per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale; qualora dalla non applicazione delle succitate direttive si verifichino danni ad infrastrutture pubbliche (strade, acquedotti, fognature, ecc...), il proprietario dei terreni è tenuto al completo risarcimento dei danni.

118.03 Criteri ed indirizzi per il RU relativi al territorio rurale

Il PS tende alla valorizzazione dell'intero territorio, considerando come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti. Gli obiettivi di tutela e di valorizzazione sono legati sia allo sviluppo qualitativo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica, sia alle attività produttive legate all'agricoltura. Gli interventi dovranno risultare comunque coerenti con le esigenze di tutela e di valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche paesaggistiche ed ambientali.

La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio è perseguitabile attraverso:

- il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
- la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.

In sede di redazione del RU viene verificata la necessità di predisporre una normativa specifica per la riqualificazione del territorio in relazione ai rilevanti problemi emergenti dall'assetto fisico: sistemazioni idrauliche superficiali, rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti, dimensioni dei campi.

E' opportuno favorire l'impiego di colture stabilizzanti e garantire lo sviluppo della vegetazione naturale sia lungo i corsi d'acqua che nei versanti più acclivi in modo tale da ridurre l'azione erosiva.

Dovrà essere garantita la presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità di evoluzione dinamica.

Dovrà essere favorita la diversificazione del paesaggio, elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.

Dovrà essere tutelata e controllata la tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo. Per tessitura agraria si intende, come espresso dal PTC, l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario.

Dovrà essere tutelata la maglia agraria fitta, in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.

Nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione

della vegetazione di bordo e della viabilità campestre.

Si rimanda al RU una disciplina specifica atta a valorizzare ed integrare tutti gli elementi costituenti il sistema insediativo, anche di antica formazione, con i sistemi agrari a maglia fitta e media.

Nelle zone a maglia media deve essere almeno garantita la tutela delle condizioni attuali, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico, prevedere un insieme sistematico di opere atte a ridurre la maglia agraria, interrompendo le coltivazioni con opere di drenaggio, mediante l'introduzione di vegetazione naturale oppure viabilità campestre.

I PAPMAA che comportino modifiche della maglia agraria devono contenere il rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Dovranno essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali:

- l'assetto fondiario
- la viabilità vicinale e poderale (tutelata da apposito regolamento di viabilità pubblica comunale)
- la rete idraulica di drenaggio superficiale
- i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale

Tale disciplina potrà essere attuata direttamente o attraverso l'individuazione ed il rimando a specifici strumenti, volti ad entrare nel dettaglio conoscitivo e normativo di ciascun aspetto.

E' consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale e interpoderale a fondo naturale a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza, nella finitura della sezione e nella "risagomatura andante delle scarpate"; inoltre, nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale (art. 91 commi 2 e 3 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*) con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato.

Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche. (art. E7 comma 3 del PTC).

È favorita l'attività agricola, le forme di agricoltura part-time e di autoconsumo; è auspicata la coltivazione biologica, sempre nel rispetto delle norme presenti.

Il PS promuove la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura amatoriale per autoconsumo e senza scopo di lucro, quale elemento testimoniale della cultura e delle tradizioni dei luoghi.

118.04 Gestione degli spazi naturali ed improduttivi

La semplificazione colturale e la riduzione della biodiversità dei sistemi produttivi attuali rende necessaria una gestione integrata degli spazi naturali e seminaturali (siepi, filari alberati, aree boscate, specchi d'acqua, ecc.) nonché di fosse e scoline al fine di realizzare una continuità fisica fra le diverse infrastrutture ecologiche. Pertanto risulta importante la conservazione ed il miglioramento di queste aree non strettamente produttive il cui insieme all'interno di una azienda agraria dovrà essere non inferiore al 5 % della SAU. Deroche a tale limite dovranno essere comprovate da situazioni di reale necessità o impossibilità, da documentarsi in sede di presentazione dei PAPAPMAA.

118.05 Abbandono di colture

È da evitare il puro e semplice abbandono, se ne derivano o possono derivare danni o situazioni di degrado: il terreno oggetto di espianto deve essere riconsolidato.

Sono ammesse le forme di set aside coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo.

118.06 Livellamenti

E' assolutamente vietato il livellamento nelle seguenti situazioni:

- in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;
- per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;
- se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50 dalla superficie sia prima sia dopo il livellamento.

Il livellamento deve essere effettuato previa presentazione di un progetto contenente anche:

- il calcolo dei volumi di sterro e di riporto;
- la rappresentazione grafica a curve isopache dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;
- il piano di consolidamento previsto (ad esempio inerbimento o geotessile);
- la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee;
- la possibilità di irrigare le superfici livellate.

Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento.

Il livellamento dovrà essere immediatamente seguito da inerbimento della superficie con specie a rapido accrescimento (graminacee e leguminose). La semina dovrà essere assistita con irrigazione e concimazione. Se non è possibile l'irrigazione sulle superfici livellate, in alternativa è consentito solo l'uso di geotessile.

118.07 Siepi, vegetazione sparsa, alberi monumentali e filari alberati

La siepe per essere tale deve essere formata di uno strato molto denso di cespugli di varia altezza, alberi e vegetazione erbacea alla base. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato, sviluppate e circondate da una fascia di rispetto laterale inerbita larga almeno mt. 1,50 per ogni lato. Le siepi svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica. In queste aree sarebbe opportuno incentivare la presenza ed evitare l'impiego di prodotti fitosanitari. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante con le seguenti caratteristiche: autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Si rimanda al RU l'approfondimento delle zone interessate da vegetazione sparsa.

Sono salvaguardati, dall'entrata in vigore del PS, gli alberi isolati e gli alberi monumentali, di cui all'art. 69 delle presenti Norme: sono stati censiti gli alberi monumentali (grandi alberi) del territorio di Castiglione d'Orcia e definite le norme per un programma di conservazione. Nell'area di pertinenza di tali alberi, corrispondente alla proiezione a terra della chioma e comunque mai inferiore a mt. 5 di diametro, è vietata qualsiasi lavorazione media e profonda e sono vietati i tagli ad esclusione della potatura non superiore ai 2/3 secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*.

Negli elaborati dei PAPMAA, dovrà essere documentata, mediante fotografie adeguate, e localizzata la presenza di siepi, vegetazione sparsa, boschetti, filari alberati e alberi monumentali.

118.08 Rete idrica superficiale

Il PS prevede la salvaguardia della rete idrica superficiale, della vegetazione riparia e degli ecosistemi ad essi connessi; nonché la riqualificazione di questi ambiti al fine di consolidarne la funzionalità idraulica ed ecologica, valorizzandone la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa.

Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi da parte del settore agricolo. Dovranno essere predisposti interventi di manutenzione, per ragioni idrauliche, della vegetazione in alveo e riparia.

È fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico-agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco. (art. 89 comma 1 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*).

Indipendentemente dalla maglia sono da tutelare e controllare: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi; le reti scolanti; le colture; le alberature; le piante residue; le siepi; la vegetazione di riba e la viabilità campestre (art. M4 del PTC).

In particolare le sistemazioni idraulico-agrarie sono da tutelare anche attraverso la ricostruzione nelle parti crollate; fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. (art. M1 comma 8 del PTC).

Nei terreni in pendio soggetti a periodica lavorazione, ove la regimazione delle acque non sia assicurata da un'efficiente sistemazione idraulico-agraria con fosse e prode permanenti, dopo ogni lavorazione del terreno si devono tracciare apposite fosse o fossette livellari, atte ad intercettare le acque superficiali ed a convogliarle negli impluvi naturali o in aree saline o appositamente armate (art. 89 comma 2 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*).

I proprietari o possessori dei terreni sono comunque obbligati ad assicurare la corretta regimazione delle acque nei terreni stessi ed ad evitare che l'incontrollato sgrondo delle acque determini danni di natura idrogeologica nei terreni contermini (art. 89 comma 3 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*) e nelle strade comunali e vicinali di uso pubblico.

E' fatto divieto di distruggere, alterare, rimuovere o rendere comunque inefficienti opere destinate alla sistemazione idraulico-forestale di fossi e torrenti, fatti salvi i casi autorizzati e gli interventi previsti ed attuati in conformità alla legge dagli Enti competenti in base alla legge forestale, dall'autorità idraulica o dai consorzi di bonifica nelle aree di rispettiva competenza (art. 89 comma 4 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R

Regolamento Forestale della Toscana).

118.09 Fosse e scoline

In un clima caratterizzato da notevoli variazioni di piovosità rispetto ai periodi precedenti (quando si avevano precipitazioni soprattutto nel periodo primaverile e autunnale), con piogge che tendono a concentrarsi nel tempo incrementando la loro intensità, diminuendo al contempo la loro durata, risulta fondamentale assicurare la funzione drenante, per cui la manutenzione della rete idrica minore costituisce un elemento di grande importanza. Inoltre le fosse e le scoline costituiscono un elemento importante per il collegamento ecologico, soprattutto se inerbite. Due gravi problemi connessi con l'intensa meccanizzazione della lavorazione agricola, soprattutto negli ultimi decenni, sono inoltre rappresentati dallo smantellamento delle terrazze e l'eliminazione dei fossi di campo, che impedirebbero il libero passaggio dei mezzi pesanti in ogni direzione del pendio. Con i mezzi meccanici moderni non è necessario creare delle zone suborizzontali per poter arare il terreno, anzi è opportuno rimuovere gradoni o salti morfologici, e le eccessive pendenze dei versanti vengono risolte con la lavorazione a "rittochino" che, se da una parte non presenta rischi di ribaltamento per le macchine operatrici e favorisce l'infiltrazione dell'acqua nel terreno per la maggiore profondità dei solchi, dall'altra offre una direzione preferenziale allo smantellamento rapido del suolo. I fossi di campo, disposti regolarmente e spinti fino alla profondità del substrato impermeabile, avevano una importante funzione nel canalizzare il ruscellamento delle acque superficiali, convogliandolo gradualmente in fossi a grandezza crescente in direzione di valle, fino al reticolto idrografico naturale. Per rendere più veloci le operazioni colturali da parte dei mezzi meccanici, tali fossi sono stati ridotti in numero e spesso anche in profondità, perdendo gran parte della loro funzione di raccolta areale e di smaltimento, e favorendo un ruscellamento areale altamente erosivo, soprattutto in suoli impermeabili. Nel contempo l'assenza di fossi di guardia, capofossi ecc., aumenta la velocità di scorrimento delle acque verso il fondo valle. La risposta agli eventi meteorici è dunque immediata ed ha come diretta conseguenza aumenti subitanei e considerevoli delle portate dei corsi d'acqua che ne provocano la sempre più frequente tracimazione.

Da quanto sopra accennato, appare evidente la necessità di ripristinare una opportuna rete di canalizzazioni per le acque piovane che minimizzi i rischi di degradazione del suolo connessi con ciascun tipo di utilizzazione ed in relazione allo stato locale.

118.10 Laghetti, stagni e specchi d'acqua

I laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, assumono un ruolo significativo nella conservazione della diversità biologica del territorio poiché assicurano la presenza di innumerevoli forme animali e vegetali specifiche di quel contesto oltre a svolgere un ruolo significativo anche come serbatoi d'acqua per irrigazione o con funzione antincendio. Per questi motivi risulta opportuno preservare ed incentivare la loro presenza.

118.11 Tecniche agronomiche. Successioni colturali e reimpianti

In un sistema agricolo che si propone di valorizzare le risorse naturali disponibili non si può non tener conto del ruolo degli avvicendamenti e delle rotazioni sullo stesso appezzamento; a tal fine si ritiene opportuno escludere la monosuccessione, mettere in atto successioni di colture con caratteristiche antitetiche (ad esempio piante a radice profonda e piante a radice superficiale; con apparato radicale espanso e con apparato radicale modesto; azoto fissatrici con piante particolarmente esigenti in fatto di azoto; ecc.), da gestire con pratiche agronomiche diverse, coltivate in periodi dell'anno differenti. In pratica dovrà essere recuperata, per quanto possibile, la successione classica: colture da rinnovo, depauperanti, miglioratrici.

118.12 Lavorazioni

Le lavorazioni del terreno hanno lo scopo di garantire alle radici delle piante le migliori condizioni di abitabilità, evitando la degradazione delle componenti chimiche, fisiche e biologiche del terreno. Il contenimento dell'erosione risulta fondamentale, non solo per la riduzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, ma anche perché non vada perso lo strato fertile che è quello più superficiale. Quindi è necessario attuare tecniche di conservazione del suolo, differenziate in relazione alla pendenza dei luoghi interessati dalla coltivazione.

Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno a condizioni che le stesse lascino salda una fascia di almeno 2 metri dal bordo superiore di sponde, scarpate stradali o argini di fiumi o torrenti (art. 88 comma1 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*). Nell'esecuzione delle lavorazioni deve essere sempre assicurata (art. 88 comma 2 del D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento Forestale della Toscana*):

- la difesa dei terreni oggetto di lavorazione dalle acque provenienti da monte;
- l'immediato smaltimento e la corretta regimazione delle acque piovane e superficiali, sui terreni oggetto di lavorazione, evitando ristagni o erosioni del terreno per ruscellamento.

Per terreni con pendenza dal 10% al 20%, oppure ricadenti in aree poste in classe 3 di pericolosità geologica, è opportuno adottare una copertura vegetale del suolo più prolungata possibile; al tempo stesso è consigliabile contenere la lunghezza massima degli appezzamenti, lungo le linee di massima pendenza, entro i 100/120 metri. Inoltre è consigliabile effettuare le lavorazioni per traverso lungo le curve di livello

alternando colture diverse, oppure inerbimenti a fasce livellari (intercalando fasce lavorate con fasce inerbite). Nel caso di colture arboree con sistemazioni a rittochino, per contrastare o limitare i rischi da fenomeni erosivi, è necessario ricorrere all'inerbimento totale. Oltre all'inerbimento, il deflusso delle acque lungo la pendice va rallentato attraverso la limitazione della lunghezza dei filari delimitando a valle gli impianti con fosse livellari disposte trasversalmente alle linee di massima pendenza. Tali fosse devono avere una pendenza media del 2,5% rispetto alle curve di livello. Le coltivazioni che confinano con le strade devono essere fornite di fosse di scolo regolarmente mantenute.

118.13 Copertura vegetale dei suoli

In linea generale è opportuno limitare il più possibile il periodo durante il quale il terreno risulta nudo, cioè privo di una coltura o di un'inerbimento spontaneo, in particolare la copertura dei suoli da parte della vegetazione risulta particolarmente utile nel periodo dell'anno in cui si concentrano le precipitazioni, ovvero nei mesi compresi tra Ottobre e Aprile.

Esistono situazioni in cui la copertura vegetale diventa indispensabile allo scopo di limitare, in un caso, i fenomeni erosivi, e nell'altro il rischio di percolazione dei nutrienti. Ad esempio nel caso di colture arboree è opportuno l'inerbimento delle interfile nel periodo invernale, da attuarsi o con semine artificiali o con inerbimento spontaneo, evitando in ogni caso, lavorazioni successive al 30 di Settembre.

118.14 Seppellimento di sottoprodotti di origine animale

Le aziende agricole ed imprese che effettuano allevamento di animali possono, entro il 31 marzo di ogni anno, anche a seguito di avviso pubblico, depositare presso il Comune una relazione corredata da perizia geologica ai fini dell'individuazione nella propria azienda di un'area destinata ad eventuali seppellimenti di sottoprodotti di origine animale.

In assenza di tale deposito, che avrà un aggiornamento annuale (ad esclusione degli studi geologici di accompagnamento qualora non vengano modificate le aree individuate), è vietato l'interramento dei sottoprodotti di origine animale, fatti salvi provvedimenti dell'autorità sanitaria competente.

Art. 119 Patrimonio boschivo e aree di interesse forestale

119.01 Il PS tutela le superfici boscate e, anche ai fini delle prevenzione dei danni da incendio, assume le seguenti indicazioni normative del PIT:

- di norma, deve essere esclusa la realizzazione, in vicinanza dei boschi, di insediamenti abitativi e produttivi, di discariche e di ogni altra struttura che possa recare rischio di incendio; in ogni caso, ove tali insediamenti e strutture ricadano a meno di 100 metri dai boschi, dovranno essere previste specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio di incendi boschivi oltre che a garanzia della pubblica incolumità;
- tali norme, da definire col RU, articolate sulla base delle diverse caratteristiche dei boschi, dovranno prevedere in particolare: l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, la ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalcatura di conifere ed altri eventuali interventi.

Sono da considerarsi prescrittivi gli impianti e le relative localizzazioni previsti dal Piano operativo pluriennale approvato con D.C.R. 16.07.1997 n. 253 *Piano operativo antincendi boschivi 1997-2000*, ai sensi della L.R. 13.08.1996, n. 73 *Norme per la difesa dei boschi dagli incendi*, come modificata dalla D.C.R. 13.03.2002 n. 44, e dai contenuti della D.G.R. 22.12.2003 n. 1351, L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge forestale della Toscana. Approvazione Piano Operativo Antincendi Boschivi 2004-2006*.

119.02 La vegetazione ripariale e la vegetazione arborea lungo gli impluvi sono considerate dal PS come invarianti strutturali e la loro disciplina di gestione è contenuta all'art. 68 delle presenti Norme.

Nelle aree boscate la gestione, coerentemente con il disposto della L.R. 21.03.2000 n. 39, *Legge forestale della Toscana e del Regolamento forestale provinciale* da redigersi ai sensi dell'art. 39 della legge medesima, persegue gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali, della gestione multifunzionale del bosco e degli ecosistemi forestali, anche nell'ambito delle politiche comunitarie per l'agricoltura, lo spazio rurale e l'ambiente.

Nei boschi di leccio viene perseguito l'orientamento colturale della trasformazione in "bosco vetusto".

Nei boschi di conifere viene perseguito l'orientamento colturale della progressiva riconduzione a cenosi di caducifoglie.

Nelle brughiere e cespuglieti viene perseguito l'orientamento colturale di consentire lo sviluppo verso comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, in specie nelle aree ad alta acclività.

119.03 All'interno delle aree boscate il RU può consentire, in quanto compatibili, gli interventi connessi con le seguenti attività:

- residenza agricola in edifici esistenti
- residenza in edifici esistenti
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi
- raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti e nelle forme delle vigenti norme
- agricoltura e pascolo (escludendo ogni attività che possa diminuire o diradare la vegetazione lungo gli impluvi)
- prevenzione dagli incendi
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie
- motorietà ed esercizio del tempo libero
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie

Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico. In questo caso sarà quindi da valutare la fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, attraverso la valutazione integrata di cui al cui all'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1, tenendo conto che, in ogni caso, nelle aree boscate è vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo.

119.04 All'interno delle aree boscate è vietato:

- la nuova edificazione residenziale agricola e non;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicolture e alla tutela ambientale;
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non limitatamente ed integrata a progetti generali di sentieristica;
- l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia elettrica e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

119.05 Il RU individua all'interno delle aree boscate le parti da sottoporre a particolare disciplina, ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, al fine della valorizzazione del bosco e di favorire il recupero agroforestale delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni imposte dalla disciplina di gestione delle invarianti e dagli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi ed i Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91 delle presenti Norme.

Il RU sulla base della schedatura del patrimonio edilizio esistente, rurale e non, detta norme specifiche sulle categorie di intervento e di uso ammissibili per i fabbricati.

119.06 Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle UTOE, eventuali interventi per la realizzazione di opere pubbliche o necessari al miglioramento e/o all'adeguamento di quelle esistenti, da prevedersi in sede di RU, dovranno essere accompagnati dalla messa in atto di idonee misure di compensazione ambientale e paesaggistica, quali l'avvio di nuove superfici forestali limitrofe ai territori trasformati o, in caso di dimostrata impossibilità, in aree appositamente individuate, incrementando ove necessario la formazione del bosco.

Art. 120 Norme specifiche per alcune colture

120.01 Nel territorio collinare e dei fondovalle, dal punto di vista agrario, la presenza dell'argilla, spesso in superficie, se è particolarmente adatta alla coltivazione dei cereali ed al pascolo, altrettanto non lo è per le piante legnose; i caratteri produttivi del terreno cambiano alla quota dei crinali, presso gli insediamenti di Rocca d'Orcia e Castiglione d'Orcia, dove la geologia dei terreni li rende drenanti e adatti all'impianto dell'olivo e della vite. Le condizioni, geologiche ed altimetriche, pertanto anche i caratteri agrari, cambiano ulteriormente quando si sale lungo il cosiddetto "cono dell'Amiata", dove le colture a seminativo sono sostituite dai vari tipi di bosco.

Il territorio di Castiglione d'Orcia è caratterizzato da un'elevata percentuale di superficie destinata a colture legnose, determinata soprattutto dalla presenza del bosco; in questi anni tuttavia si assiste ad un importante aumento di nuovi impianti a vite (anche in sostituzione dell'olivo), soprattutto dopo la creazione della D.O.C. Val d'Orcia; a tale riguardo vale sottolineare l'importante ruolo dell'olivo per il mantenimento dell'assetto paesaggistico ed estetico. Di conseguenza si ritiene opportuno predisporre norme per una corretta utilizzazione dei suoli con riferimento a queste colture, in modo particolare alla vite ed all'olivo (alle aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti è dedicato il successivo art. 121 delle presenti Norme).

Le colture legnose, dal punto di vista ambientale, costituiscono un punto di fragilità all'interno

dell'agroecosistema poiché necessitano di ingenti opere (rimodellamenti, scassi o lavorazioni profonde) per la loro piantagione e quindi, a volte, di trasformazioni che vanno ad incidere in modo violento sul territorio sia da punto di vista ambientale che paesaggistico. Infatti la fase più delicata è costituita proprio dalla piantagione e dai due anni successivi, nei quali si può frequentemente assistere a fenomeni di dissesto idrogeologico o a frane, causati, soprattutto, dalle operazioni relative all'impianto, o da pratiche errate di coltivazione (lavorazione a rittochino su terreni acclivi, spinta sempre più in profondo e senza una adeguata regimazione delle acque superficiali). Tutto questo è causa di decadimento delle caratteristiche meccaniche delle rocce e dei terreni, da cui possono in seguito avere origine fenomeni di dissesto del territorio.

Successivamente la presenza di colture e le normali pratiche di coltivazione non vanno, di solito, ad incidere sugli strati profondi del terreno, ma solo su quelli superficiali, potendo tuttavia provocare fenomeni dannosi e negativi come dilavamento ed erosione superficiale. Di conseguenza risulta necessario predisporre norme per la piantagione delle colture arboree che guarderanno le modalità di impianto e le sistemazioni idrauliche e saranno differenziate in funzione dei luoghi in cui gli impianti ed i reimpianti andranno ad essere realizzati, del tipo di terreno, delle pendenze, della pericolosità geologica, con la finalità di prevenire ed evitare dissesti e frane.

Altre norme relative alle pratiche di coltivazione, saranno tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti. Queste forme di tutela e di difesa del paesaggio hanno lo scopo di evitare che vengano effettuate grosse trasformazioni a modifica dei luoghi, e avranno lo scopo di favorire una diversificazione ambientale e paesaggistica.

120.02 Per tutto il territorio comunale sono valide le seguenti direttive:

- a) I progetti per la realizzazione di nuove colture su aree a pericolosità geologica 3 e 4 dovranno prevedere azioni rivolte alla sistemazione idrogeologica dei siti, che dovrà essere completata entro due anni dalla realizzazione della nuova coltura
- b) Tutte le imprese dovranno:
 - ridurre significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare, con opere di canalizzazione e di drenaggio, con opere di rottura del pendio (fosse livellari, ecc.) e con ogni altro accorgimento utile;
 - ridurre significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati dovranno essere periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza.
- c) Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.
- d) Sono incentivati programmi di lotta guidata alle fitopatologie, al fine di ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; è incoraggiata la conduzione esclusivamente biologica.

120.03 Vigneto

Per il Comune di Castiglione d'Orcia sono obiettivi prioritari la tutela del paesaggio, del territorio e dell'ambiente. In questo panorama, dato l'affermarsi crescente delle superfici investite a vigneto si ritiene opportuno, pur non in presenza di grandi superfici, dedicare all'impianto di questa coltura una specifica normativa contenente norme che regolano la coltivazione dei campi e che riguardano i metodi di piantagione e di reimpianto.

Per la piantagione e il reimpianto del vigneto il PS persegue l'obiettivo generale di rendere compatibili gli interventi di trasformazione necessari con le caratteristiche preesistenti della tessitura agraria.

Le trasformazioni da realizzarsi per la piantagione e il reimpianto del vigneto curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente e perseguono la coerenza con le modalità di gestione delle diverse zone a prevalente o esclusiva funzione agricola.

120.03.01 Norme generali per la piantagione e il reimpianto del vigneto

Le norme generali che regolano la piantagione e il reimpianto del vigneto vengono elencate di seguito ed hanno valore su tutto il territorio comunale.

Sono comunque vietati:

- rimodellamenti del suolo che creino cesure (scarpate di elevata pendenza, muri di contenimento superiori ai cm 100 di altezza) tra i campi oggetto di trasformazione e i campi o boschi limitrofi, oppure tra i diversi livelli dei campi oggetto di trasformazione;
- la realizzazione di opere di contenimento del terreno realizzate in conglomerato cementizio;
- rimodellamenti del suolo che creino pendii esposti a fenomeni erosivi o franos;
- la modifica sostanziale della configurazione orografica preesistente (colmata di impluvi, spianamento di rilievi);
- la creazione di versanti di elevata pendenza o comunque di accumuli di terra in prossimità di impluvi o corsi d'acqua, anche minori;
- la creazione, mediante accorpamento, di campi di estensione superiore ad un ettaro privi di

- vegetazione non colturale lungo gli impluvi, i fossi scolanti o lungo i bordi, estensibili fino a due ettari in casi di documentate necessità connesse con le lavorazioni meccaniche;
- la creazione di viabilità campestre lungo le direttive di massima pendenza;
- l'utilizzo di vegetazione non colturale non appartenente alle specie proprie delle serie di vegetazione tipiche dei luoghi oggetto dell'impianto di nuove colture.

Inoltre ci si deve attenere alle seguenti norme:

- gli appezzamenti di maggiori dimensioni dovranno essere opportunamente suddivisi (anche in funzione della pendenza e della sistemazione adottata), nel senso della lunghezza, anche mediante l'introduzione di semplice viabilità poderale o alternando le coltivazioni o con filari di altri alberi;
- si suggerisce che i filari dei vigneti siano interrotti ogni 35 - 60 metri, in particolare: 35 metri per vigneti con sistemazione idraulica a rittochino (idem per terreni con pendenza "elevata") e 60 metri per terreni con altra sistemazione idraulica in pendenza moderata;
- la larghezza degli appezzamenti investiti a vigneto, con qualsiasi tipo di sistemazione, non dovrà superare i 200 metri;
- nei filari a rittochino dovrà essere adottato, almeno, uno tra i seguenti interventi: a) suddivisione dei filari in tratte, intervallate da capezzagne munite di fossette di scolo per smaltire le acque superficiali, b) ricorso alla pratica dell'inerbimento nell'interfila applicato in funzione della pedologia del suolo, del tipo di vigneto e del decorso stagionale; in relazione a questi parametri tale pratica potrà essere permanente o limitata solo ad alcuni periodi dell'anno e potrà interessare tutta la superficie del vigneto o soltanto le strisce localizzate sulla fila o nell'interfila;
- nel caso di reimpianto, qualora l'analisi nematologica mette in evidenza una carica elevata di parassiti, sarebbe opportuno rimandare l'impianto di alcuni anni e destinare il fondo a prato o medicaio;
- I filari dovranno essere impiantati a una distanza non inferiore a mt. 5 dalle strade, fatte salve distanze maggiori stabilite dal codice della strada e dai regolamenti approvati dagli enti gestori delle strade.

Il PS individua le zone potenzialmente adatte alla piantagione del vigneto in funzione di alcuni parametri quali: la natura dei terreni, le classi di pericolosità, la declività, ed inoltre perimetrà i terreni storicamente coltivati a vite; per tali riferimenti si rimanda al successivo art. 121 delle presenti Norme.

120.03.02 Procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto

Le operazioni di nuovo impianto e di reimpianto di vigneti dovranno tenere conto di elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedere interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti, che l'assetto paesaggistico previsto che dovrà risultare coerente con i valori esistenti, considerando anche le aziende confinanti. Al momento del nuovo impianto o del rinnovo del vigneto, l'avente diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto.

Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di effettuare la piantagione ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune. Tale lavoro andrà anche ad implementare il quadro conoscitivo del PS. Lo "stato attuale" dovrà contenere, almeno, i dati conoscitivi richiesti, sintetizzati in tavole e relazione:

- la localizzazione del vigneto o dell'area da destinare a vigneto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);
- la documentazione fotografica;
- il rilievo topografico della zona, specificare la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, specificando larghezza e lunghezza);
- la perizia geopedologica, mediante anche il supporto delle carte geologiche esistenti specificando, per il terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato: la pericolosità geologica, la pendenza, la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno (anche nematologica nel caso di reimpianto);
- la descrizione della maglia agraria esistente;
- l'uso del suolo attuale specificando il tipo di coltura praticata (nel caso di preesistenza di vigneto anche i vitigni presenti) e l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificare il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);

- la presenza, da localizzare e perimetrale, di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza, e localizzazione, di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con la fotografia, oltre che negli aspetti dimensionali e specifici.

Lo "stato modificato" dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (rispetto al rilievo dell'area in scala 1:500, specificando larghezza e lunghezza);
- i vitigni che verranno impiantati;
- la maglia agraria post intervento;
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico;
- il progetto della sistemazione idraulico-agraria: impianti di drenaggio per la gestione delle acque profonde e sistemazioni superficiali, con particolare riferimento alla tipologia utilizzata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...) al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato di progetto, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto ed ai riferimenti catastali, sempre prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni dei futuri impianti che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una Relazione tecnico-agronomica, a firma del professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica Relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico-tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

E' compito della Commissione di esperti valutare l'elaborato di progetto nella sua globalità e verificarne le condizioni di fattibilità, sulla base di quanto finora specificato, in relazione ai commi successivi ed a ciò che sarà specificato ulteriormente in sede di RU.

Gli edifici destinati alla trasformazione dell'uva dovranno essere realizzati con criteri di equilibrio paesaggistico, in modo che si integrino con il territorio e le forme del paesaggio.

120.04 Oliveto

Il PS tutela e valorizza la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti.

Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo.

Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di RU verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà eventualmente possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

Dovranno essere mantenuti gli alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, di siepi, arbusti e

alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'appezzamento.

120.04.01 Norme per gli oliveti esistenti

Il PS considera gli oliveti presenti nel Comune una risorsa essenziale, non soltanto perché rappresentano una produzione tipica e testimoniale, ma anche perché aggiungono valore in termini di diversificazione del paesaggio.

È di norma vietato l'abbattimento o lo spostamento in altra area del territorio comunale o altrove di olivi, anche in relazione alla sostituzione, anche parziale, di oliveti con vigneti.

In riferimento all'art. 1 della L. 14.02.1951 n. 144, *modificazione degli artt. 1 e 2 del D.Lgs. luogotenenziale 27.07.1945 n. 475 concernente il divieto di abbattimento di alberi di olivo*, il PS conferma e ribadisce il divieto di abbattimento degli alberi di olivo in numero superiore a cinque per ogni biennio. Il PS assume, anche in riferimento al citato art. 1 della L. 14.02.1951 n. 144, l'abbattimento di alberi di olivo, soltanto nelle seguenti circostanze:

- le condizioni fitosanitarie siano tali da non poter ricondurre la pianta a normale produzione. La morte fisiologica o l'improduttività della pianta dovrà essere accertata da un tecnico abilitato;
- per necessità di realizzazione di opere di pubblica utilità;
- quando l'eccessiva fittezza dell'impianto rechi danno all'oliveto; a seguito del diradamento la densità degli olivi non dovrà comunque risultare inferiore alle 300 piante ad ettaro.

Il PS pone l'obbligo, anche in riferimento all'art. 3 del D.Lgs. luogotenenziale 27.07.1945 n. 475, come sostituito dall'art. 72 D.P.R. 10.06.1955 n. 987, nel caso di abbattimento di olivi (art. 3 lettere a), b), c) del suddetto D.Lgs luogotenenziale), di impiantare altrettanti alberi di olivo, anche in altri fondi di proprietà del richiedente.

120.04.02 Procedura di richiesta di abbattimento e di impianto olivi

L'avente diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di abbattimento ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune. Tale lavoro andrà anche ad implementare il Quadro conoscitivo (QC) del PS.

Lo "stato attuale" dovrà contenere, almeno, i dati conoscitivi richiesti:

- a localizzazione dell'oliveto o dell'area destinata ad oliveto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);
- la documentazione fotografica;
- la dimensione dell'area (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, specificando larghezza e lunghezza);
- il rilievo topografico della zona, specificando la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, larghezza e lunghezza);
- la perizia geopedologica, mediante il supporto delle carte geologiche esistenti specificando per il terreno sul quale l'oliveto è impiantato: la pericolosità geologica, la pendenza, la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno;
- la descrizione della maglia agraria esistente;
- l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulica-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

Lo "stato modificato" dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, specificando larghezza e lunghezza);
- il numero di piante di olivo che verranno eventualmente abbattuti;
- la localizzazione, le modalità ed i termini del reimpianto a compensazione degli olivi eventualmente abbattuti;
- la maglia agraria post intervento;
- l'uso del suolo che si attuerà dopo l'intervento (specificando il tipo di coltura da praticare);
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto rilevante e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo;

l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico;

- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria progettata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...), che dovranno essere opportunamente progettate al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale, max mt. 2,20, e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato di progetto, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni del futuro impianto che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una Relazione tecnico-agronomica, a firma del professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica Relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico-tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

E' compito della Commissione di esperti valutare l'elaborato di progetto nella sua globalità e verificarne le condizioni di fattibilità, sulla base di quanto finora specificato.

120.04.03 Il PS conferma, anche in riferimento ai contenuti dell'art. 4 del D.Lgs. luogotenenziale 27.07.1945 n. 475, che *"chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività, da stabilirsi dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura"*. Il PS, con rif. Alla sentenza di Cassazione Civile Sez. I, sent. N. 3815 del 21.04.2004, Strasser c. Regione Toscana rv. 486326, esclude che un'autorizzazione tardiva valga a sanare il vizio prodotto dalla mancanza della preventiva autorizzazione e considera che detto illecito, una volta perfezionatosi in tutti i suoi elementi, comporta necessariamente l'applicazione della sanzione né può venire meno per fatti successivi alla sua commissione.

120.05 Tessuti agrari a maglia fitta. Seminativi di fondovalle e collinari

Ai fini della conservazione degli eccezionali valori del paesaggio agrario di Castiglione d'Orcia si dovranno rispettare le seguenti direttive:

- nei *Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo* viene perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistitico-ambientale. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare all'interno di tali tessuti agrari riguardano la manutenzione, il risarcimento e ripristino di terrazzamenti e ciglionamenti, l'incremento od il ripristino delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre, l'eliminazione di recinzioni, ad eccezione di quelle indispensabili per l'allevamento. Gli indirizzi culturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale;
- nei *Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica* viene perseguito il mantenimento in efficienza, laddove ancor esistenti, delle sistemazioni della bonifica e degli argini longitudinali e trasversali con la relativa vegetazione di ripa non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre e dei manufatti di antica formazione. Viene inoltre assicurata la persistenza degli orientamenti monodirezionali dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari. Nelle aree ricadenti nel SIR 97 viene assicurato il rispetto delle prestazioni di cui all'art. 128 delle presenti Norme;

- nei *Seminativi collinari* viene garantita la tutela nella condizione attuale, risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostrerà le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistitico-ambientale. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi all'interno dei Seminativi collinari, saranno finalizzati al mantenimento ed al ripristino della vegetazione non colturale lungo gli impluvi, lungo i corsi d'acqua minori e lungo i confini dei campi e della viabilità campestre. Lungo i corsi d'acqua minori, il ripristino della vegetazione potrà essere ottenuto mantenendo una fascia non arata in fregio agli alvei. Per quanto riguarda gli aspetti faunistici, gli interventi di miglioramento ambientale potranno prevedere misure gestionali (ad esempio la modulazione della trebbiatura) finalizzate al completamento del ciclo riproduttivo delle specie nidificanti (ad esempio l'albanella).

Art. 121 Nuovi vigneti: aree potenzialmente adatte all'impianto

121.01 Per quanto riguarda il vigneto, il Quadro conoscitivo (QC) ha permesso di individuare alcune zone potenzialmente adatte all'impianto che sono state perimetrerate nella Disciplina del territorio Tavv. 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente*; nell'elaborato illustrativo vengono riportate le seguenti distinzioni:

- Terreni storicamente coltivati a vite (il cui riferimento storico sono state le mappe del Catasto Leopoldino (1823) e la toponomastica);
- Terreni vocati alla coltivazione della vite (in funzione dei seguenti parametri: natura dei terreni, esposizione, classi di pericolosità, declività).

La perimetrazione delle aree indicate dal PS, tuttavia, costituisce solo un'indicazione di carattere generale che in sede di redazione del RU, o all'attivazione di ogni procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto, dovrà essere verificata nel dettaglio ed alla scala di lettura e di studio adeguata, tenendo conto delle norme di cui all'art. 120 comma 3 e del successivo comma 2 delle presenti Norme.

121.02 È indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti.

Gli interventi saranno possibili solo in alcune zone, nelle quali sarà necessario proporre un progetto di consolidamento e bonifica ed utilizzare tecniche di coltivazione particolari, oltre ad un programma di controllo necessario per valutare l'esito di tali interventi.

Sono state individuate tre tipologie di zone:

- a) zone in cui è vietato l'impianto o il reimpianto di vigneti. L'impianto o il reimpianto di vigneti è vietato ogni qualvolta si verifichi anche solo una delle seguenti condizioni:
 - classe di pericolosità geologica 4, (a meno che non siano state realizzate opere di bonifica e di consolidamento);
 - distanza inferiore a 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua;
 - pendenza media maggiore del 25%;
 - presenza di oliveti (vedi norma specifica all'art. 120 comma 4 delle presenti Norme);
 - presenza di "vegetazione sparsa";
 - presenza di colture consociate tradizionali (vite e seminativo, vite e olivo);
 - presenza di aree boscate.
- b) zone in cui la piantagione o il reimpianto di vigneto è possibile a determinate condizioni: si tratta di quelle aree inserite in classe di pericolosità geologica 3 e con pendenze medie tra il 10% ed il 25%. In tal caso devono essere indicate le soluzioni tecniche che permettano di superare i pericoli dovuti alle caratteristiche intrinseche. In particolare, per i nuovi impianti da realizzare sui versanti collinari deve essere presentato un progetto che dovrà dimostrare, mediante un elaborato specifico corredata da relazione (relazione geologico-tecnica di supporto alla relazione agronomica contenente, oltre alle indagini geognostiche, uno studio della stabilità del versante nel suo complesso che definisce il grado effettivo del rischio in atto e, se necessario, individui i necessari interventi di bonifica e miglioramento dei terreni interessati), per agevolare al meglio la meccanizzazione (con precise garanzie di sicurezza per gli operatori progettate e

tese al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione) e indicare la non diminuzione della biodiversità vegetale. In particolare:

- per i terreni che abbiano una pendenza media inferiore al 25% dovrà essere effettuata la verifica della stabilità geologica del terreno e dovranno essere previsti interventi volti a contrastare efficacemente l'erosione, mediante un'opportuna realizzazione della sistemazione del terreno ed un corretto orientamento dei filari. La sistemazione potrà prevedere anche la formazione di terrazze, con ripiani o banchine sostenute da scarpate;
 - Soltanto nei terreni con pendenza media inferiore al 20% potrà essere adottata la sistemazione idraulico-agraria a rittochino;
 - Nei terreni con pendenza media compresa tra il 10% e il 25% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento del vigneto, da effettuarsi di norma dopo 5 anni dal nuovo impianto in caso di impianti privi di sistema di irrigazione;
 - L'operazione di impianto del vigneto potrà prevedere, soprattutto nei terreni con pendenze vicine al limite stabilito (25%) l'impiego del "ripper" in sostituzione dello scasso, così da contrastare ulteriormente i problemi di fransità del terreno e tutelare la conservazione della fertilità.
- c) zone in cui la piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile: sono aree ricadenti in classi di pericolosità geologica 2, con pendenze medie inferiori al 10% e senza altri vincoli di cui all'art. 120 comma 3 delle presenti Norme.

121.03 Nella realizzazione di nuove cantine, dovrà essere attentamente verificato l'inserimento paesistico e ambientale del nuovo assetto morfologico (volumi interrati, superfici di servizio, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando, ove possibile, l'apertura di nuovi fronti di costruito. Tale verifica dovrà riguardare inoltre la dimensione e la finitura degli spazi esterni (spazi di manovra, accessi, collegamenti con i locali di servizio, ecc.). Sarà da privilegiare, ove possibile, l'utilizzo della viabilità esistente limitando gli sbancamenti a quelli strettamente necessari al sistema produttivo aziendale. Eventuali trasformazioni morfologiche saranno condotte ricorrendo alle tecniche di ingegneria ambientale.

Art. 122 Relitti di colture tradizionali

122.01 La pressoché totale ristrutturazione delle colture, della maglia e del paesaggio agrario avvenuta dal dopoguerra, porta a considerare di particolare valore storico, documentario ed estetico, i relitti di colture tradizionali ancora presenti, qua e là, nel territorio agricolo e, in particolare: nei Sottosistemi A2 e C2, nelle aree agricole di contorno a Campiglia d'Orcia, nei Sottosistemi B1, B2, B3, specialmente nelle aree agricole di contorno a Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia, nel Sottosistema C1, nei pressi della Contea di Vivo lungo il Fosso della Porcareccia e presso il Fosso Vessola, ove sono rilevabili alcuni elementi che connotano una seppur modesta attività agraria, ed infine nel Sottosistema C3 a Bagni San Filippo.

La densità, seppur non particolarmente rilevante, e l'orientamento di tali relitti, costituiscono un valore documentario ed estetico-paesistico in relazione alla percezione delle aree urbane; la loro permanenza partecipa al raggiungimento dell'obiettivo culturale di mantenere, se pure in un'area delimitata, il rapporto fondamentale tra la struttura formale del tessuto urbano storico e l'assetto figurativo del paesaggio agrario sottostante, generato dalla mezzadria lungo gli ultimi secoli. In questi casi la conservazione dovrà riguardare, in particolare, le piantate di viti, maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", con esclusione di filari, quinconce e forme di allevamento moderne come quella a palmetta, e tutti quegli elementi della funzionalità del podere come i vinchi, i salci e i mori allevati a capitozza, noci e ciliegi isolati, lecci a boschetti per il pascolo dei maiali, ecc.

122.02 Il RU promuove il rilevamento dello "stato attuale" di detti elementi, di cui agli artt. 120 e 121 delle presenti Norme, nel caso vengano interessati da progetti di modifica e reimpianto; il rilievo dovrà contenere la localizzazione e la documentazione fotografica di tutti questi elementi e, nello "stato di progetto" l'impegno al loro mantenimento.

La salvaguardia dello "stato attuale" è obbligatoria fino dall'adozione del PS.

TITOLO II

LE STRATEGIE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 123 Disciplina generale della trasformazione urbanistica e edilizia

123.01 Il PS stabilisce le modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica e edilizia del Sistema funzionale degli insediamenti, di cui agli artt. da 94 a 96 delle presenti Norme; il Quadro conoscitivo del PS, alle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000, classifica il patrimonio edilizio del territorio rurale in relazione al valore storico-architettonico e al grado di conservazione dell'impianto tipologico originario.

Il RU verifica la coerenza della sua disciplina con il complesso degli obiettivi e delle prestazioni contenute nell'intera Componente Statutaria del PS (Parte II delle presenti Norme).

Il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e edilizie del Sistema funzionale degli insediamenti in applicazione degli obiettivi di cui all'art. 93 delle presenti Norme e sulla base dei criteri di gestione generali e specifici dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91 delle presenti Norme e della disciplina dei Sistemi complessi, di cui agli artt. da 141 a 151 delle presenti Norme.

123.02 Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie attraverso una disciplina che, trovando riferimento nei contenuti delle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000:

- a) classifichi l'intero patrimonio edilizio esistente in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica (valore storico-documentario e morfo-tipologico) e del rapporto con il contesto urbano o rurale (ad esempio il grado di partecipazione alla definizione dell'ambiente storico-artistico, la posizione orografica dominante/rilevante, ecc.), distinguendo in:
 - edifici di valore particolarmente rilevante: intendendo come tali tutti gli edifici notificati di interesse storico ed architettonico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché gli edifici considerati tali nelle schedature redatte dal PS e dal RU; quindi gli edifici di interesse storico-artistico e architettonico particolarmente rilevante, di peculiarità tipologica e morfologica, di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale;
 - edifici di valore rilevante: intendendo come tali gli edifici di interesse storico, morfologico e tipologico, scarsamente/coerentemente trasformati, che costituiscono la principale connotazione del tessuto urbano e, nel territorio rurale, le strutture del paesaggio agrario; tali edifici presentano forme di inserimento nel tessuto urbano, qualità architettonica e formale, stato di conservazione o significatività storico testimoniale tali da renderli importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;
 - edifici di valore: intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione, presentano forme di inserimento nel tessuto urbano e interesse morfologico e tipologico che, per effetto di più consistenti trasformazioni rispetto a quelli "di valore rilevante" presentano minore rilevanza tipologica e che tuttavia sono importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;
 - edifici di valore scarso: intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione originaria, presentano caratteristiche architettoniche non rilevanti, scarsa significatività rispetto al contesto insediativo urbano o rurale, seppur ancora compatibili, oppure alterazioni anche sostanziali rispetto alla configurazione originaria, comunque non di pregio;
 - edifici di valore nullo: appartengono a questa categoria edifici degradati, incompiuti o comunque estranei al contesto in cui sono inseriti;
 - edifici non rilevati: sono gli edifici ed i manufatti in generale insediati nel territorio rurale che, per problemi di inaccessibilità o altro, non è stato possibile rilevare o dei quali non ne è stata trovata traccia;
- b) regoli le trasformazioni del patrimonio edilizio di maggior valore al fine di tutelare o migliorare la sua integrità fisica e tipologica; la schedatura del PS comprende la valutazione del grado di conservazione dell'impianto tipologico originario dei fabbricati del territorio rurale, riportata analiticamente nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000:
 - inalterato;
 - parzialmente alterato: accorpamento/suddivisione unità abitative, superfetazioni reversibili, modifica chiusura forature esterne, materiali incongrui;
 - profondamente alterato: modifica impianto planivolumetrico con aggiunta di volumi e/o

- sopraelevazioni, sostituzione generalizzata di materiali, modifica/perdita di elementi tipologici;
- parzialmente o completamente rovinato;
 - edificio o complesso di recente costruzione;
 - c) regoli le trasformazioni degli edifici di scarso valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano;
 - d) selezioni gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano;
 - e) definisce le categorie d'intervento ammissibili per gli edifici non rilevati in funzione di una specifica richiesta di materiale tecnico e documentario;
 - f) sviluppi in una logica *preprogettuale* le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento (PCI) definendo i volumi e caratteristiche morfotipologiche di ciascun edificio, gli allineamenti, la configurazione degli spazi pubblici, gli arredi verdi.

Art. 124 Parametri urbanistici

124.01 Il carico urbanistico derivante dalle previsioni del PS è calcolato ai sensi del Regolamento di attuazione dell'articolo 75 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e espresso in termini di superficie utile lorda (SUL). Per superficie utile lorda (SUL) si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali.

124.02 Il RU definisce nel dettaglio le modalità di calcolo della SUL individuando i casi di esclusione e/o riduzione.

Art. 125 Strategie per l'evoluzione degli insediamenti urbani: le UTOE

125.01 Il PS imposta la strategia per l'evoluzione del Sottosistema funzionale delle aree urbane, di cui all'art. 94 delle presenti Norme, assumendo come riferimento le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) indicate nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 6.1 e 6.2 *Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE* in scala 1: 5.000, così denominate:

- UTOE 1: Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia
- UTOE 2: Vivo d'Orcia
- UTOE 3: Campiglia d'Orcia
- UTOE 4: Bagni San Filippo e Pietrineri
- UTOE 5: Gallina
- UTOE 6: Le Masse e Poggio Rosa

Le trasformazioni programmate per ciascuna UTOE sono trattate nelle strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali, di cui agli artt. da 141 a 147 e nelle strategie di sviluppo delle UTOE di cui agli artt. da 152 a 161 delle presenti Norme.

125.02 Il quadro complessivo delle trasformazioni massime programmate dal PS per l'evoluzione degli insediamenti urbani è contenuto nella tabella allegata a seguire l'art. 155 delle presenti Norme.

Art. 126 Disciplina per l'edilizia diffusa in territorio rurale

126.01 Il PS imposta la disciplina per il Sottosistema funzionale degli insediamenti in territorio rurale, di cui ai precedenti artt. 95 e 96, sia sulla base degli obiettivi generali di cui all'art. 93 che dei criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91, della disciplina dei Sistemi complessi, di cui agli artt. da 141 a 151 e della classificazione del patrimonio edilizio di cui alle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio* delle presenti Norme.

126.02 La concessione, laddove ammessa dal RU, di aumenti di volumetria in edifici rurali di valore architettonico modesto o nullo è subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni), di tutte le volumetrie non legali e alla previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni dei Sistemi e Sottosistemi territoriali

126.03 In considerazione della necessità di mantenere le sue caratteristiche peculiari, nel territorio rurale la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti e le eventuali modalità di esecuzione sono correlati ai criteri di gestione dei Sottosistemi territoriali di appartenenza; inoltre non è ammessa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali).

126.04 I siti estrattivi attuali e quelli programmati dalla pianificazione settoriale sovracomunale sono soggetti, durante e dopo la loro coltivazione, a forme di ripristino ambientale coerenti con le caratteristiche del sistema di paesaggio ove sono collocati, e sono destinati ad attività agricole oppure orientati verso la riaffermazione del bosco, con esclusione di nuove edificazioni.

126.05 Il RU, in relazione al patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, consente, articolandone e dettagliandone l'applicazione, gli interventi di cui all'art. 43 comma 1 lett. a), b), c), d) della L. 03.01.2005 n. 1, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e nei limiti e condizioni previsti dalle presenti Norme in relazione ai criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, alla disciplina dei Sistemi complessi ed alla classificazione degli edifici.

126.06 Nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, negli edifici residenziali con destinazione non agricola al momento dell'adozione del PS, abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, non destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, casa-vacanze o affittacamere, non classificati con giudizio di "valore particolarmente rilevante" oppure "valore rilevante" (rif. Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* ed art. 123 delle presenti Norme) dal PS e non ricompresi negli aggregati o nei BSA, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei volumi esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi (rif.art. 44 e art. 79, lett. d, p. 3 della LR1/2005) fino a mq 25 di superficie utile, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica dell'edificio in coerenza con i caratteri originari dello stesso e dell'edilizia rurale locale. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari. Il RU, in sede di revisione ed ulteriore approfondimento dei contenuti della schedatura del territorio rurale effettuata dal PS, dimensiona opportunamente gli ampliamenti ammessi e individua le modalità di realizzazione degli stessi attraverso la predisposizione di uno specifico abaco di riferimento in funzione dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici. Qualora venga dimostrata, attraverso uno studio approfondito ed organico, la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale e ad un recupero armonico del bene, il RU può prevedere un modesto superamento del limite di mq 25 di superficie utile nel rispetto dei criteri suddetti.

In fase di salvaguardia del PS sono consentiti gli ampliamenti una tantum pari a mq 25 rientranti nelle categorie sopra descritte esclusivamente nei casi di accertata necessità sociale, verificata attraverso un'idonea valutazione, integrata anche dagli aspetti sociali ed ambientali in coerenza con gli obiettivi del PS. Il RU definisce per tutti gli altri casi, in funzione del valore e del grado di conservazione degli edifici, le categorie d'intervento consentite previste all'art. 44 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

126.07 Le aziende che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'art. 3 della L.R. 14.04.1995 n. 64 *Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola*, come modificata con L.R. 04.04.1997 n. 25 e abrogata alla data di entrata in vigore del Regolamento di attuazione, di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 03.01.2005 n. 1, possono realizzare annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo. Allo scopo devono ottenere l'approvazione di un PAPMAA che valuti anche i fattori di cui all'art. 3 comma 4 della L.R. 14.04.1995 n. 64.

Il RU in coerenza con l'art. Q8 commi 2 e 3 del PTC ed in base alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati, fissa i parametri per il dimensionamento degli annessi e ne definisce la tipologia, i caratteri formali e i materiali costruttivi. Tali annessi non possono mutare la destinazione d'uso e dovranno essere rimossi alla scadenza del PAPMAA o comunque una volta che ne cessi l'utilizzo ai fini agricoli; a tal fine dovranno essere fornite opportune garanzie secondo le modalità stabilite dal RU.

126.08 Possono essere realizzati annessi necessari alla conduzione degli orti amatoriali, purché questi ultimi siano costituiti da terreni aventi superficie minima di mq 300. Il RU stabilisce le dimensioni degli annessi in funzione dell'estensione degli orti e dei mezzi impiegati nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 117.04. Il RU individuerà i posizionamenti ottimali dei manufatti in relazione alla morfologia del terreno, le tipologie costruttive, le forme architettoniche ed i materiali ammissibili, adeguati ad un corretto inserimento nel paesaggio. L'installazione degli annessi è consentita previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.

126.09 Il RU, a seguito dell'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio del territorio rurale effettuata dal PS, oltre alle singole categorie d'intervento, definisce i criteri e individua i casi in cui è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, ecc.) che in ogni caso non può superare i mc 300 complessivi, al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e riqualificare le pertinenze degli edifici.

Il RU, in considerazione dei contenuti degli artt. 50 comma 4, 128 comma 2 e 114 comma 3 delle presenti Norme, definisce gli edifici di valore scarso e di valore nullo, ubicati all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti esistenti, per i quali è ammesso lo spostamento delle volumetrie, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di spostare la linea in cavo sotterraneo, e ne disciplina l'attuazione.

126.10 Al fine di preservare l'impianto distributivo originario il RU stabilisce i tagli minimi degli alloggi negli interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili ex agricoli classificati di valore particolarmente rilevante e di valore rilevante dal PS, prendendo come riferimento una dimensione media di mq 60 di Superficie utile.

Negli edifici singoli di dimensioni inferiori a mq 60 possono prevedersi alloggi di almeno mq 38.

Art. 127 Limiti alle trasformazioni nelle Aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei Beni storico architettonici (BSA) del PTC e per gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico individuati dal PS.

127.01 Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesistica degli aggregati.

127.01.01 Il PS recepisce dal PTC, oltre agli aggregati ricompresi nel Sottosistema funzionale delle aree urbane di cui all'art. 94 delle presenti Norme, i seguenti aggregati con le relative aree di pertinenza paesistica: Ripa d'Orcia (PTC art. L8, c. 5) e Case Montieri (PTC art. L8, c. 6). Il PS individua inoltre quale aggregato l'insediamento di Belvedere, situato nel Sottosistema C2, e ne definisce l'area di pertinenza paesistica. Gli aggregati e le relative aree di pertinenza sono riportati nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 2.1/2.4, *Carta dell'integrità culturale del territorio*, in scala 1: 10.000.

127.01.02 I PAPMAA che contengono la previsione di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza paesistica degli aggregati assumono valore di Piano attuativo, di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 03.01.2005 n. 1.

127.01.03 All'interno dell'Area di pertinenza paesistica di Ripa d'Orcia sono da conservare le caratteristiche pianoaltimetriche del terreno, la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi ed i tracciati minori e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici con il contesto paesistico-ambientale. Il RU, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT, stabilisce una disciplina specifica per i recuperi di cui all'art. 151, c. 3, lett. 2 delle presenti Norme.

127.01.04 All'interno delle Aree di pertinenza paesistica degli aggregati di Case Montieri e di Belvedere, il RU, in attuazione delle strategie di cui all'art. 143, c. 3, lett. 2 delle presenti Norme, stabilisce una disciplina specifica, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT.

127.01.05 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, le istanze relative a trasformazioni diverse dalla manutenzione, ordinaria e straordinaria, ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza paesistica degli aggregati, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e corredate da opportuna documentazione tecnica, redatta in riferimento ai contenuti di cui all'art. 3.1 del D.P.C.M. 12.12.2005.

127.02 Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesistica dei Beni storico-architettonici (BSA)

127.02.01 Il PS recepisce i BSA con le relative aree di pertinenza paesistica di cui all'art. L9 del PTC. I BSA e le relative aree di pertinenza sono riportati nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 2.1/2.4, *Carta dell'integrità culturale del territorio*, in scala 1: 10.000. L'elenco dei BSA presenti nel territorio comunale di Castiglione d'Orcia è il seguente:

- Ermicciolo - Eremo (S. Benedetto)
- le Briccole di Sopra - Resti di strutture medievali in casa colonica
- le Briccole di Sotto - Spedale (S. Pellegrino) con chiesa
- Madonna della Querce - Chiesa
- Poggio Campigliola - Rocca Visconti, oggi semidiruta
- Podere Cinille - Castello documentato solo da fonti, ora casa colonica
- Podere La Rimbecca - Palagio; Cappella di epoca medievale
- Podere Palazzo di Geta - Resti di strutture medievali e casa colonica
- Podere La Scala - Stazione di Posta; Cappella
- La Poderina - Stazione di Posta
- Podere Ricorsi - Stazione di Posta; Cappella

Il PS recepisce inoltre i seguenti BSA individuati dal PTCP:

- Ripa d'Orcia - Cappella (compreso nell'area di pertinenza dell'aggregato omonimo di cui all'art. 127.01)
- Rocca d'Orcia - Rocca di Tentennano (compreso nell'UTOE 1 all'interno delle Aree di interesse storico ambientale e insediativo di cui agli artt. 37 e 156.03)
- Madonna di Manno - Cappella (compreso nell'UTOE 1 all'interno delle Aree di interesse storico ambientale e insediativo di cui agli artt. 37 e 156.03)

- Palazzo Cervini - Palazzo Fortificato con giardino (compreso nell'UTOE 2 all'interno dei *Tessuti storici* di cui agli artt. 36 e 157.03)

127.02.02 All'interno dell'Area di pertinenza paesistica dei BSA, in accordo con le disposizioni di cui al Titolo II, Capo II *Risorsa 'Territorio rurale'*, sono da conservare le caratteristiche planoaltimetriche del terreno, la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi ed i tracciati minori e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici con il contesto paesistico-ambientale. Sono consentite, salvo i casi esplicitamente previsti dal PS, esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.,

127.02.03 Il Regolamento Urbanistico, nel definire le aree di pertinenza dei BSA rilevati in territorio rurale in coerenza con gli obiettivi ed indirizzi del PTC, approfondisce anche gli aspetti sociali, economici e produttivi relativi al bene censito, con l'obiettivo di promuovere e sostenere le attività agricole presenti e le attività integrative e connesse all'economia rurale, compatibilmente con le esigenze di tutela dinamica del paesaggio e dell'ambiente.

Il RU, tenuto conto che il PTC ha schedato tutti i BSA presenti nel territorio comunale come edifici specialistici (ES), individua, in coerenza con i principi generali di cui all'art. L9 del PTC, sulla base della schedatura effettuata sul patrimonio edilizio e tramite opportune valutazioni, i casi in cui sia eventualmente consentita la ristrutturazione edilizia o l'edificazione di nuovi annessi agricoli nei casi di impossibilità e/o inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.

127.02.04 Il RU, in accordo con gli obiettivi e le disposizioni contenute nelle presenti Norme, disciplina le modalità di realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori e di aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili. Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, le istanze per la realizzazione di tali opere saranno sottoposte a verifica di compatibilità da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e corredate da opportuna documentazione tecnica, redatta in riferimento ai contenuti di cui all'art. 3.1 del D.P.C.M. 12.12.2005.

127.03 Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico-architettonico individuati dal PS.

127.03.01 Il PS individua, sulla base della schedatura del QC, gli insediamenti aggregati e sparsi di valore di cui all'art. 44, comma 4 delle presenti Norme. Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, sono consentite esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

127.03.02 Il RU, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT, disciplina le trasformazioni ammissibili in funzione del valore attribuito (rif. Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio*), valuta i casi in cui sia opportuno individuare un'area di pertinenza paesistica da sottoporre a specifica disciplina e stabilisce le caratteristiche della documentazione da allegare alle richieste di interventi edilizi, assicurando come requisiti minimi:

- la descrizione analitica dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile, delle tessiture murarie;
- la configurazione delle aree aperte intimamente connesse all'insediamento, dei resede, e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
- la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche se non classificati come BSA, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, ecc.);
- il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.

127.03.03 Il RU, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con gli obiettivi del PTC e delle schede di paesaggio del PIT, disciplina le trasformazioni ammesse nei resede e nelle aree di pertinenza eventualmente individuate sulla base delle seguenti prescrizioni:

- limitare le trasformazioni nelle aree di pertinenza eventualmente individuate articolando, specificando e graduando la disciplina di cui al precedente comma 2;
- prevedere, per gli interventi edilizi che comportino o meno variazioni della destinazione d'uso, specifici interventi di riqualificazione del resede, inteso come area libera intimamente connessa al bene, e degli eventuali manufatti di antica formazione o giardini disegnati presenti, con contestuale eliminazione di edifici od annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso.

127.03.04 Il RU disciplina la variazione di destinazione d'uso, che sarà consentita soltanto in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e la riorganizzazione interna dell'edificio sia possibile senza eccedere le modificazioni consentite in rapporto al valore storico-architettonico dei manufatti;
- l'edificio sia già dotato delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto;

- l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
- il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali, e comunque non dia luogo ad unità di dimensione inferiore a mq 80 di Superficie netta di pavimento oppure, in alternativa, non si determinino più di due unità immobiliari all'interno dello stesso organismo edilizio.

La variazione d'uso che comporti la deruralizzazione è subordinata al mantenimento di un'area libera annessa (resede) di superficie variabile in funzione della dimensione e collocazione dell'insediamento e comunque di misura non inferiore a mq. 2.500 in via ordinaria. Una superficie inferiore a mq. 2.500 sarà consentita in casi eccezionali, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, al fine di evitare nuove cesure del paesaggio e conformarsi al disegno attuale del territorio.

La perimetrazione dell'area libera annessa all'insediamento oggetto della variazione di destinazione d'uso viene operata considerando:

- l'andamento morfologico del terreno;
- la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
- la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale, della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

L'area annessa di cui sopra è progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'insediamento con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario, assumendo come riferimenti le indicazioni contenute nella disciplina dei Sistemi e Sottosistemi territoriali.

Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, sono schermate con essenze vegetali compatibili con quelle del Sottosistema territoriale ove è collocato l'insediamento oggetto dell'intervento. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento dei manufatti edilizi in più unità immobiliari, è vietata la moltiplicazione degli accessi all'area annessa nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle collegate a ciascuna unità immobiliare.

TITOLO III

LE STRATEGIE DI GOVERNO DEGLI ECOSISTEMI E DEL PAESAGGIO

Art. 128 Rafforzamento della rete ecologica territoriale: "Progetto reti ecologiche" dell'ANPIL; Tutela delle biodiversità vegetale e faunistica; Sensibilizzazione per la formazione di boschi in aree incolte

128.01 Rafforzamento della rete ecologica territoriale: "Progetto reti ecologiche" dell'ANPIL

Il PS considera di rilevanza strategica il "Progetto reti ecologiche" contenuto negli "Studi e proposte per la formazione dell'Agenda 21 della Val d'Orcia (PRUSST "Terre Senesi", Dicembre 2002) da attuarsi in coordinamento con gli altri comuni dell'ANPIL.

Costituiscono elementi essenziali per il "Progetto reti ecologiche" le invarianti strutturali di cui agli artt. da 66 a 75 (Parte II Titolo III Capo III Sezione IV) delle presenti NTA.

Il "Progetto reti ecologiche" assicura in particolare:

- la tutela degli habitat vulnerabili e/o rari e la tutela della funzionalità degli habitat naturali presenti;
- la tutela della connettività ambientale, sia attraverso corridoi continui che elementi isolati di connessione (*stepping stones*);
- l'organizzazione di spazi per attività ricreative e sportive all'aria aperta e di sentieri e percorsi sia per fini escursionistici che per didattica ambientale.

Il PS considera di rilevanza strategica la redazione dei Piani di gestione del SIR 97 *Crete dell'Orcia e del Formone* e del SIR 100 *Ripa d'Orcia*; i Piani di gestione considerano la disciplina del PS, ed in particolare quella inherente le Invarianti strutturali e quella contenuta dei criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91 delle presenti Norme.

128.02 Tutela delle biodiversità vegetale e faunistica

Come ha evidenziato l'analisi del Quadro Conoscitivo ed in analogia con le Norme sul territorio rurale, considerato che la graduale estensivizzazione associata all'elevata specializzazione delle colture agrarie ha ridotto e semplificato la biodiversità vegetale e di conseguenza messo a rischio anche la biodiversità faunistica, in tutti gli interventi sul territorio comunale si dovranno adottare idonee misure di tutela tese ad un miglioramento e consolidamento della vegetazione presente.

Per gli stessi motivi di cui sopra, dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità faunistica.

Per gli interventi ricadenti all'interno dei SIR, di cui all'art. 75 delle presenti Norme, le misure di tutela dovranno essere coerenti con le misure di conservazione individuate dalla DGR 644/2004 e dalla DGR 454/2008.

128.03 Sensibilizzazione per la formazione di boschi in aree incolte

Come contributo locale alla riduzione del CO₂, in attuazione del protocollo di Kyoto, il Comune di Castiglione d'Orcia promuove la formazione di boschi coerenti con la vegetazione naturale potenziale nelle aree incolte, marginali o comunque non destinate ad altri utilizzi.

I boschi verranno formati lasciando il manto vegetale alle sue dinamiche evolutive naturali, oppure mediante interventi di avvio che prevedano la messa a dimora di stadi pionieri successionali.

La formazione di boschi in aree incolte non determina alcuna modifica d'uso catastale, restando al proprietario la piena disponibilità dei suoli nella ipotesi di successivo ripristino delle colture agrarie.

Il RU cura il censimento delle aree incolte o abbandonate, anche al fine di sensibilizzare all'iniziativa i cittadini ed i proprietari di aree.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano per gli ambiti ricadenti all'interno dei SIR di cui all'art. 75 delle presenti Norme.

Art. 129 Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo

129.01 Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico. In questo caso sarà quindi da valutare la fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, attraverso la valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1, tenendo conto che, in ogni caso, nelle aree boscate è vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo.

129.02 Sulla base del Quadro conoscitivo delle risorse forestali del Comune di Castiglione d'Orcia, di cui alle Tavv. QC 4.1/4.2 *Carta dell'uso del suolo: stato attuale*, in scala 1:10.000 e Tav. QC 6 *Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree naturali*, in scala 1:25.000, il RU valuta di normare con

apposita disciplina gli aspetti di seguito definiti.

Va tenuto presente che:

- a) gli impianti di arboricoltura da legno non sono compresi tra le categorie a bosco in base alla normativa nazionale e regionale;
- b) i coltivi abbandonati, in larga parte coperti da vegetazione arbustiva, sono anch'essi esclusi dalle aree a bosco se l'abbandono culturale è inferiore a 15 anni (art. 3 L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge Forestale della Toscana* e successive modifiche: "Non sono considerati bosco: 1) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai; 2) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioli specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche; 3) le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.").

129.03 Le problematiche da considerare nella normativa comunale sono distinte in:

- problematiche connesse al tipo ed alle modalità di utilizzazione forestale;
- problematiche connesse alla tutela e conservazione ambientale;
- problematiche connesse alla fruizione turistico-ricreativa delle risorse forestali ed ambientali.

129.03.01 Problematiche connesse al tipo ed alle modalità di utilizzazione forestale

Partendo dal presupposto che l'obiettivo dell'Amministrazione comunale sia il mantenimento dell'economia rurale legata all'utilizzazione dei cedui, si dispone quanto segue:

- a) Va favorito in generale il mantenimento della forma di governo a ceduo composto. In particolare, per le aree ricomprese nei SIR, di cui all'art. 75 delle presenti Norme, vanno favoriti la conservazione e l'ampliamento delle fasi mature degli ambienti forestali e delle compagnie boschive e comunque gli interventi volti alla conservazione della matrice forestale e delle aree in cui sono presenti gli stadi intermedi delle successioni.
- b) Per la gestione dei margini boscati confinanti con colture agrarie, in particolar modo ove questi siano prossimi a vigneti, va applicata la capituzzatura (e non il taglio alla base del fusto) ad alcuni polloni situati al margine, per definire in modo chiaro e stabile il confine, per evitare il progressivo (e spesso non percettibile nel breve periodo) dissodamento dei margini e l'allargamento delle superfici coltivate a scapito del bosco;
- c) Al momento del taglio, vanno scelte le matricine da rilasciare sulla base dei caratteri individuali (specie legnosa, portamento, vigoria) piuttosto che sulla regolarità della distribuzione spaziale. Per quanto riguarda la scelta dell'albero che, per ogni ettaro di superficie utilizzata, deve essere rilasciato a tempo indeterminato (L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge Forestale della Toscana* e successive modifiche Titolo II art. 15 comma 5) per assicurare in futuro la presenza di legno morto e quindi un habitat adatto agli organismi detritivori, sarà opportuno individuare sia individui arborei di età avanzata eventualmente già presenti, sia il luogo in cui rilasciarlo, tenendo presente che la vicinanza di strade potrebbe esporre questi alberi a danni in occasione di eventuali lavori di allargamento della carreggiata o di scavi, oltre che costituire un pericolo (caduta di rami secchi, crollo dell'albero) per i passanti;
- d) Deve essere previsto l'obbligo di un deposito fideiussorio, quantificato a cura dell'Ufficio tecnico comunale interessato, da parte della ditta utilizzatrice per garantire la manutenzione e l'eventuale ripristino della viabilità dopo le operazioni di taglio ed esbosco;
- e) Va favorito il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 27.06.1994 n. 48/94 *Norme in materia di circolazione fuori strada dei veicoli a motore*) e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking. In ogni caso, quanto previsto a livello comunale non può contravvenire alle disposizioni riportate nella L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge Forestale della Toscana* e successive modifiche e nel D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R *Regolamento attuativo*, nonché alle disposizioni normative a tutela dei SIR contenute nella L.R. 06.04.2000 n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche" e nel D.P.R. 08.09.1997 n. 357 *Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*, così come modificato con D.P.R. 12.03.2003 n. 120.

129.03.02 Problematiche connesse alla tutela e conservazione ambientale

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale della conservazione della biodiversità in ogni sua forma ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 06.04.2000 n. 56 *Norme per la conservazione e per la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche*, comporta, previa adozione di atti regolamentari o amministrativi generali ove necessari, quanto segue:

- a) Definire cosa si intende per *emergenza ambientale* all'interno dei confini comunali. Il PS, in sintonia con quanto definito all'art. 115 delle presenti Norme, suggerisce la seguente definizione: "Sono considerate emergenze ambientali tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme culturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio";
- b) Tutelare le piante camporili o altre emergenze ambientali non comprese nei boschi (singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'art. 3 della L.R. 21.03.2000 n. 39 Legge Forestale della Toscana ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel D.P.G.R. 08.08.2003 n. 48/R Regolamento forestale (con particolare riferimento agli art. 55 e 56);
- c) Valutare l'opportunità della conversione degli arbusteti di età superiore ai 15 anni caso per caso sulla base degli obiettivi di sviluppo rurale sostenibile che si è proposta l'Amministrazione comunale nelle diverse zone del Comune;
- d) Previsione di sanzioni amministrative per le discariche abusive nel bosco;
- e) Il RU definirà criteri gestionali e limiti di utilizzazione delle aree tartufogene e della raccolta dei prodotti, sulla linea di quanto già applicabile a livello comunale per il prelievo dei funghi epigei;
- f) Promuovere, sostenere ed incentivare iniziative private mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio (ad esempio mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica).

129.03.03 *Problematiche connesse alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali:*

Le problematiche connesse alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali possono essere definite nelle seguenti azioni:

- a) Contenere il rischio di incendi mediante attività di prevenzione (pulitura margini stradali, incentivare la manutenzione dei privati), come meglio definito all'art. 119 delle presenti Norme;
- b) Regolamentare la cartellonistica stradale e limitarne l'espansione incontrollata;
- c) Programmare il mantenimento e la gestione della viabilità (anche antincendio).

129.04 In coerenza con gli atti assunti dall'Amministrazione comunale volti a ridurre la presenza degli autoveicoli nelle aree boscate ed allo scopo di consentire un riparo per tutti i fruitori del bosco è ammessa l'installazione di tettoie e ricoveri in legno semplicemente appoggiati al suolo nelle aree e secondo la tipologia e le modalità esecutive indicate nel RU.

Art. 129bis *Tutela della qualità visiva del paesaggio*

129bis.01 In ragione dell'eccezionale valore del territorio comunale di Castiglione d'Orcia, Il PS, in accordo con gli obiettivi di qualità individuati nelle Schede di paesaggio del PIT, assume quale strategia prioritaria la tutela e la valorizzazione delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio. Ogni attività di trasformazione dovrà essere attentamente verificata in termini di inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti, in armonia con le regole e i caratteri insediativi e storici locali, al fine del mantenimento dei valori di qualità visiva e della conservazione delle relazioni percettive esistenti, sia nel contesto che nelle vedute d'insieme.

129bis.02 Il RU, sulla base di specifiche analisi e eventuali approfondimenti del quadro conoscitivo, in accordo con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, elabora specifica disciplina per la tutela dei valori percettivi e definisce criteri di valutazione della sostenibilità paesistica in funzione della qualità visiva del paesaggio. A tal fine il RU produce apposita cartografia che definisce nel dettaglio gli ambiti di maggiore intervisibilità, individuando i coni visivi privilegiati rispetto alle risorse di cui al Titolo II *Disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio* delle presenti Norme, che rappresenteranno gli elementi da e rispetto ai quali dovranno essere effettuate le valutazioni, definendo inoltre gli elementi dissonanti (detrattori visivi) e gli ambiti da sottoporre prioritariamente a riqualificazione paesistica.

129bis.03 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, tutte le istanze relative a trasformazioni diverse dalla manutenzione, ordinaria e straordinaria, saranno corredate da elaborati (cartografie, documentazione fotografica, modelli 3d, fotosimulazioni, ecc.) che descrivano in modo opportuno le relazioni visive che eventualmente intercorrono, sia nello stato di fatto che nello stato di progetto, tra l'ambito di trasformazione e uno o più dei seguenti ambiti territoriali:

- Tessuti storici, di cui all'art. 36;
- Aree di interesse storico-ambientale e insediativo, di cui all'art. 37;

- Beni storico-architettonici (BSA), aggregati e loro aree di pertinenza, di cui agli artt. 44 e 127;
- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti di cui all'art. 43.

129bis.04 Dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del RU, gli interventi ricadenti in aree in relazione visiva con gli ambiti di cui al precedente comma saranno sottoposti a verifica di compatibilità da parte della Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1. I casi in qui tale relazione non sussiste dovranno essere adeguatamente comprovati dalla documentazione di cui al precedente comma.

TITOLO IV**LE STRATEGIE PER LA TUTELA DAGLI INQUINAMENTI E LA DIFESA DEL SUOLO.
LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

Art. 130 Livelli di criticità ambientale e livelli di potenzialità ambientale

130.01 Il Piano Strutturale, in applicazione del *Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della LR 01/05 in materia di Valutazione Integrata*, individua, sulla base dei risultati ottenuti dall'attività di valutazione, così come descritto nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS, *livelli di criticità ambientale, aggravanti ambientali e livelli di potenzialità ambientale*.

130.02 Il sistema delle regole e delle prescrizioni riferito alle risorse essenziali del territorio costituisce la *componente statutaria* del PS ed è contenuto nella Parte II delle presenti Norme.

130.03 Sono stati oggetto di valutazione in sede di costruzione del Quadro conoscitivo (QC) per la definizione delle criticità ambientali e dei possibili aggravamenti ambientali:

- l'integrità fisica del territorio
- l'identità culturale del territorio
- il sistema insediativo
- il territorio rurale
- la valutazione dei fabbisogni residenziali e produttivi
- il sistema della mobilità

Le valutazioni contenute nel PS, che sono alla base degli indirizzi, dei criteri e dei dimensionamenti massimi ammissibili, articolate per Sistemi complessi, di cui agli artt. da 141 a 151, e per UTOE, di cui agli artt. 152 a 161 delle presenti Norme, dovranno essere verificate e dettagliate in sede di RU al fine di garantire le condizioni di sostenibilità ambientale.

Il RU, oltre a procedere all'aggiornamento delle valutazioni presenti nel PS, dovrà procedere alla valutazione delle localizzazioni, in particolare dovrà approfondire le analisi relative alle criticità ed ai possibili aggravamenti individuati dal presente Piano.

130.04 Il PS, procedendo nella attività di valutazione integrata, stabilisce quanto segue:

- a) i beni di rilevanza ambientale individuati dal PS sono sottoposti a speciale disciplina di tutela;
- b) le risorse soggette a modificazione sono state valutate nel loro insieme e l'attività valutativa è documentata nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS. Le Tavv. PS 5.1/5.4 *Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità*, in scala 1:10.000 e le Tavv. PS 6.1/6.2 *Attività valutativa del PS. Carta delle Unità Territoriali Organiche Elementari*, in scala 1:5.000, riportano le componenti territoriali di maggiore sensibilità emerse a seguito dell'attività di valutazione svolta e costituiscono riferimento essenziale per l'attività di valutazione degli effetti previsti delle azioni di trasformazione da effettuarsi in sede di RU;
- c) le misure di mitigazione degli effetti negativi sono contenute all'articolo 131 delle presenti Norme delle presenti Norme, in quello che è stato definito Piano di azione ambientale;
- d) l'accertamento delle norme igienico-sanitarie è verificato e riportato all'art. 140 delle presenti norme.

130.05 *Livelli di criticità ambientale*

Dalla specifica valutazione effettuata in sede di PS i livelli di criticità ambientale nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Pressione demografica stagionale correlata al turismo
- Emissioni civili e veicolari
- Produzione dei rifiuti
- Carico inquinante delle acque superficiali e dei corpi ricettori finali per smaltimenti fuori rete
- Carico inquinante delle acque superficiali e profonde correlato agli allevamenti suini (cinta)
- Carico inquinante nelle aree ex-minerarie da assoggettare a bonifica
- Assenza di zone a traffico limitato
- Clima acustico
- Qualità dell'aria

130.06 *Aggravanti ambientali*

Dalla specifica valutazione effettuata in sede di PS i possibili aggravamenti ambientali nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Fabbisogno idrico civile
- Fabbisogno idrico agricolo
- Fabbisogno idrico zootecnico
- Fabbisogno idrico industriale

- Parziale copertura degli allacciamenti al sistema di depurazione
- Deficit depurativo
- Superficie impermeabilizzata
- Ridotto uso del mezzo pubblico
- Consumo dei carburanti
- Numero delle auto circolanti nelle reti interne e di attraversamento

130.07 Livelli di potenzialità ambientale

Dalla specifica valutazione effettuata in sede di PS i livelli di potenzialità ambientale nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Buona efficienza del sistema di distribuzione acqua potabile
- Buona efficienza del sistema della raccolta differenziata
- Ottima dotazione di verde naturale di prossimità alle aree urbane
- Ottima dotazione di verde pubblico
- Dotazione di zone pedonali naturali
- Possibile dotazione di pista ciclabile collegata a percorsi della Val d'Orcia

Art. 131 Le misure di mitigazione e di compensazione ambientale. Il Piano di azione ambientale

131.01 Il PS individua per le criticità ambientali precise misure di mitigazione; a queste azioni di carattere tematico si aggiunge un Piano d'azione ambientale.

Il PS individua per i possibili aggravamenti ambientali forme di compensazione.

131.02 Il PS rispetto alla criticità relativa all'inquinamento da rumore individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- ai sensi e per gli effetti della L.R. 01.12.1998 n. 89 *Norme in materia di inquinamento acustico*, in attuazione dell'art. 4 della L. 26.10.1995 n. 447 *Legge quadro sull'inquinamento acustico* e del D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 *Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali*, in attuazione del Capo I della L. 15.03.1997 n. 59, il Comune si è dotato di Piano di classificazione acustica, in base al quale il territorio comunale è stato suddiviso, in applicazione del disposto di cui all'art. 1 comma 2 del DPCM 14.11.1997, in zone acusticamente omogenee, tenendo conto delle preesistenti destinazioni urbanistiche in vigore;
- a ciascuna zona individuata sono stati assegnati i relativi valori di qualità e di attenzione stabilendo valori inferiori per garantire le aree soggette a prevalente destinazione turistica o di salvaguardia paesaggistica;
- il Piano comunale di classificazione acustica contiene altresì l'indicazione delle aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo ovvero all'aperto;
- il Piano comunale di classificazione acustica entra a far parte integrante del Quadro conoscitivo del PS e se ne deve tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge ed il PS prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal RU e dagli eventuali programmi integrati di intervento;
- il RU dovrà contenere la specifica classificazione, per ogni singola UTOE, del Piano comunale di classificazione acustica, attivando eventualmente meccanismi di mitigazione della situazione attuale.

131.03 Il PS per il miglioramento della qualità dell'aria individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- incentivazione del trasporto merci all'interno dei centri storici con mezzi elettrici, prevedendo punti di scambio dove trasferire le merci dai mezzi diesel;
- incentivazione della pedalabilità e dei mezzi elettrici prioritariamente per usi turistici;
- adozione di procedure per il controllo e l'incentivazione alla manutenzione delle auto.

131.04 Il PS rispetto alla criticità relativa alla produzione di rifiuti individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- il PS individua la stazione ecologica centralizzata per il Comune, in posizione baricentrica rispetto ai centri urbani, in località Fosso al Lupo;
- il RU dovrà individuare o confermare in ogni UTOE specifiche aree attrezzate per facilitare la raccolta e lo smistamento dei rifiuti (isole ecologiche ed aree attrezzate), tramite cassonetti a scomparsa, attraverso la loro individuazione in aree pubbliche o in aree private, privilegiando quelle oggetto di ristrutturazione urbanistica attraverso Piani attuativi;

131.05 Il PS rispetto alla criticità relativa al carico inquinante e alle acque superficiali individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- ammodernamento e sostituzione delle reti fognarie obsolete;

- aumento della copertura della rete fognaria e realizzazione/riorganizzazione dei sistemi di depurazione per tutti i centri urbani;
- priorità d'intervento pubblico delle zone carenti di fognatura;
- priorità negli scomputi degli oneri di urbanizzazione a vantaggio della realizzazione del sistema fognario nelle zone carenti e senza copertura.

131.06 Il PS rispetto alla criticità relativa all'assenza di zone a traffico limitato individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- il RU ed un eventuale Piano del traffico dovranno prevedere l'introduzione di aree con limitazioni alla mobilità veicolare, anche per periodi stagionali, per i centri urbani maggiormente sollecitati.

131.07 Il RU integra e specifica le disposizioni di cui ai commi da 1 a 6 precedenti e definisce e regola preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti, assicurando il soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dal PS nella Relazione descrittiva interpretativa e nelle presenti Norme, nonché la disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e delle attrezzature connesse necessarie.

131.08 Il PS, rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al fabbisogno idrico civile, in base agli elementi del Quadro conoscitivo ed alle valutazioni effettuate, indica come soglia la misura di 4.700 abitanti (considerati nel periodo di massima presenza turistica), e individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- attivazione procedure di ammodernamento della tubazione di distribuzione idrica, con l'obiettivo della riduzione degli sprechi al massimo del 15% della risorsa erogata;
- introduzione delle forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica, per la garanzia del rilascio nei periodi di maggiore presenza turistica.

131.09 Il PS rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al fabbisogno idrico industriale individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- possibile utilizzo di acque reflue di depurazione per attività industriali, adottando soluzioni tecniche per garantire l'assenza di agenti patogeni e inquinanti chimici.

131.10 Il PS rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla riduzione della superficie impermeabilizzata individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- il RU dovrà garantire con apposita normativa tecnica il rispetto del mantenimento di almeno il 25% di aree non impermeabilizzate, sia operando sulle superfici fondiarie sia sui nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, utilizzando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, con riferimento ai disposti dell'art. 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che determinino danni dovuti a ristagno.

131.11 Il PS rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla riduzione della superficie agraria individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- norme specifiche relative ai Sistemi e Sottosistemi ambientali rivolti alla tutela delle attività agricole e forestali esistenti ed alla incentivazione di produzioni agricole biologiche e di loro trasformazione, e delle erbe officinali di largo consumo;
- valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale;
- creare le condizioni di sviluppo sostenibile puntando su agricoltura-cultura-turismo.

131.12 Il PS rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al consumo carburanti e al numero auto circolanti individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- introduzione delle zone a traffico limitato e/o zone con limitazioni al traffico veicolare.

131.13 Azioni di intervento per la realizzazione di misure di mitigazione e compensazione

Il PS indirizza la pianificazione urbanistica operativa comunale a realizzare prioritariamente azioni volte alla mitigazione e alla compensazione ambientale, in coerenza con le disposizioni dei precedenti commi, attraverso la realizzazione di progetti strategici e coordinati, da definire in sede di redazione del RU.

131.14 Il Piano di azione ambientale

Il PS, in relazione ai livelli di criticità ambientale, specificati al precedente art. 130, individua un Piano di azione per il miglioramento delle condizioni ambientali. Il Piano di azione ambientale si articola in azioni principali per attivare risposte ed indurre azioni collaterali e consequenziali di miglioramento della qualità ambientale e avvio di processi di superamento e riduzione dei possibili aggravamenti ambientali.

Le azioni individuate dal PS costituiscono indirizzi per la formazione dei relativi piani o progetti di settore di cui all'art. 169 delle presenti Norme.

Il RU specifica e dettaglia i contenuti urbanistici delle azioni di cui ai successivi punti del presente comma 14, coordinandole con le disposizioni del presente piano relative ai sistemi (territoriali e funzionali) ed alle UTOE.

131.14.01 Azione: i rifiuti

Per la riduzione della produzione di rifiuti e l'aumento della raccolta differenziata potranno essere previsti interventi attraverso accordi tra Enti Pubblici, Aziende e Imprese commerciali, e potenziamento delle Isole ecologiche e delle Aree attrezzate, con previsione di cassonetti a scomparsa nelle singole UTOE.

131.14.02 Azione: le energie alternative

Incentivazione all'introduzione delle energie alternative (solare, da biomasse, geotermica) con riduzione oneri per l'installazione di tetti fotovoltaici in edifici di nuova realizzazione, di nuovi materiali per la diminuzione della dispersione termica e per l'introduzione di sistemi passivi di raffreddamento. I benefici di questa azione sono la riduzione dei consumi elettrici domestici e per alcuni impianti tecnologici anche in campo industriale. L'installazione dovrà comunque essere effettuata nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti da provvedimenti statali, regionali, provinciali e dallo stesso Piano Strutturale, nel perseguitamento della tutela e conservazione dinamica del paesaggio.

Il Regolamento Urbanistico potrà individuare, sulla base degli studi di intervisibilità paesaggistica per la tutela dei valori percettivi di cui all'art. 129bis, attraverso progetti di iniziativa pubblica, aree sulle quali prevedere l'accorpamento di impianti fotovoltaici anche di soggetti privati, dando priorità ai proprietari di edifici per i quali sia stata riconosciuta l'impossibilità di installazione di detti impianti sulle coperture e sul resede.

131.14.03 Azione: risparmio risorsa idrica

Interventi relativi all'abbattimento dello spreco della risorsa acqua nel sistema di distribuzione e di adduzione, per assestarsi intorno al 15% (quota non comprimibile di spreco). Verifica e analisi della possibilità di prevedere serbatoi ed accumuli della risorsa idrica, per far fronte a periodi di particolare richiesta. Progettazione e realizzazione di nuove urbanizzazioni in area produttiva che necessitano di utilizzazione della risorsa, senza la richiesta di canoni di qualità elevata.

131.14.04 Azione: la depurazione

Interventi per la totale copertura del sistema fognario e realizzazione e allacciamento del sistema di depurazione. I benefici di questa azione sono: la riduzione delle immissioni parzialmente inquinanti nel sistema idrico superficiale e sotterraneo, aumento della capacità di tenuta del sistema freatico. Collegata a questa azione è prevista l'utilizzazione delle acque di scarico del depuratore per usi industriali, sia in agricoltura (floricoltura) che per attività industriali, con i benefici della riduzione del prelievo dell'acqua di falda.

131.14.05 L'adesione all'Agenda 21 comporta l'attivazione di esperienze e pratiche di "buona prassi", che permettono di ampliare il Piano di azione ambientale con altri interventi ed iniziative tese ad aumentare il processo verso la sostenibilità.

Art. 132 Interventi di risanamento acustico. Verifica delle soglie di comfort acustico nelle trasformazioni

132.01 Il comune individua attraverso gli atti di programmazione triennale gli eventuali interventi per il risanamento acustico degli inquinamenti prodotti dalle infrastrutture stradali urbane ed extraurbane.

132.02 La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, esistenti o previsti dal RU, un comfort acustico coerente con la *Classificazione acustica del territorio comunale*.

132.03 Le aree interessate da nuove edificazioni e quelle di recupero urbanistico in attuazione del RU sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.

132.04 E' esclusa dagli obblighi di cui al comma 3 la realizzazione di edifici singoli in lotti interclusi nell'edificato esistente.

Art. 133 Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso

133.01 Le strategie per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso sono attuate prevedendo la riduzione dei consumi energetici e l'ottimizzazione del servizio di illuminazione pubblica, nonché attraverso l'eventuale redazione di un *Piano Comunale per l'illuminazione Pubblica*, di cui al successivo comma 2.

Le azioni da porre in essere riguardano:

- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- la sostituzione dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off;
- la sostituzione nel centro storico, limitatamente alle vie ove non occorre evidenziare emergenze architettoniche, dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off.

133.02 Prescrizioni per la redazione del Piano comunale per l'Illuminazione pubblica e del contenimento dell'inquinamento luminoso nei Piani Complessi di Intervento (PCI)

Nel redigere il Piano comunale per l'Illuminazione pubblica e nella progettazione dei sistemi di illuminazione dei PCI vengono applicati i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nell'Allegato C della L.R. 21.03.2000 n. 37 *Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso*.

Si prescrive in particolare:

- l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore;
- selezionare, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- escludere per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
- limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità;
- adottare sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.

Art. 134 Pianificazione della raccolta e smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani

134.01 Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti quelli formulati nel *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* attualmente vigente; l'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani deve essere pertanto conforme alle linee guida del Piano provinciale di gestione dei rifiuti.

Nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni e della disciplina della componente strategica il PS recepisce le modifiche al *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* che interessino il territorio comunale.

134.02 Devono essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, in particolare:

- a) La quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato, in base al D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 *Attuazione delle Direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio*, per l'anno 2005 e successivi deve essere compresa tra il 35% e il 50 % del totale;
- b) Per gli interventi di trasformazione dovranno essere previsti ulteriori spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;
- c) Dovrà essere incrementata la quantità di rifiuti raccolta in modo differenziato, prevedendo:
 - la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione residente ed in particolare di quella fluttuante;
 - aumento e mantenimento delle tipologie merceologiche di rifiuto previste nella raccolta differenziata.

Art. 135 Interventi di adeguamento degli impianti di collettamento e depurazione

135.01 In coordinamento con i programmi del gestore del ciclo dell'acqua, sono da promuovere:

- la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui in tutti i centri urbani del Comune;
- la demolizione di eventuali impianti di depurazione dismessi o inefficienti.

Devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare la diffusione di inquinanti; il preventivo completamento della rete fognaria per gli insediamenti esistenti;
- il potenziamento, la riqualificazione e la razionalizzazione della rete fognaria esistente;
- la realizzazione di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione;
- l'allacciamento di tutta la rete fognaria a nuovi impianti di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio.

135.02 Acqua: qualità delle acque

Occorre garantire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso:

- la programmazione di un sistema di monitoraggio continuo al fine di evitare episodi d'inquinamento delle prime ed il rischio di contaminazione delle seconde;
- il monitoraggio e l'eventuale ammodernamento degli impianti di depurazione esistenti nel territorio

comunale al servizio delle attività produttive per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita.

Art. 136 Interventi per l'abbattimento dello spreco della risorsa idrica

136.01 Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
- assicurare l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue;
- programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
- prevedere, nelle aree di trasformazione integrata, la realizzazione di reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere), anche al fine di eventuali riusi.

136.02 Acqua: rete acquedottistica

Obiettivo dell'Amministrazione comunale è mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

- in considerazione delle perdite stimate pari al 20%, il monitoraggio della rete idrica di distribuzione in modo da verificarne la funzionalità e lo stato di efficienza programmando l'ammodernamento;
- nell'ottica del risparmio idrico, la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano elevati livelli qualitativi.

Art. 137 Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale dei terreni

137.01 Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno evitare la eccessiva impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in apposite cisterne interrate da utilizzare per l'accumulo di acque meteoriche da riusare.

137.02 Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche

Disposizioni generali volte a tutelare le risorse idriche del sottosuolo: in occasione di ogni trasformazione riguardante immobili dei quali facciano parte, o siano pertinenziali, superfici coperte e scoperte adibibili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali, di intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce, suscettibili di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate, e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
- le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 5 millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognaria per le acque nere, con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognaria, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
- le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici

superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

Art. 138 Edilizia sostenibile. Risparmio energetico

138.01 Energia

Nell'ottica della riduzione dei consumi di energia elettrica e dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), deve essere valutato l'uso potenziale di risorse energetiche rinnovabili e da autoproduzione. In tale prospettiva, finalizzata alla razionalizzazione dei fabbisogni, sarò fatto riferimento al Piano Energetico della Provincia di Siena.

138.02 La promozione della edilizia sostenibile

Il RU definisce le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, applicando le linee guida regionali e prevedendo la non computabilità ai fini degli indici di fabbricabilità dei maggiori volumi e superfici realizzati per migliorare l'efficienza energetica passiva degli edifici e più in generale per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità.

Art. 139 Individuazione e classificazione delle aziende insalubri

139.01 È indispensabile l'individuazione e la classificazione delle aziende insalubri, così come definite dall'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 *Approvazione del Testo Unico delle Leggi Sanitarie* e dal D.M. 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS) al fine di una loro eventuale più razionale rilocalizzazione.

139.02 Le aziende insalubri di 1^a classe, eventualmente presenti all'interno del perimetro urbano e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.

Modesti interventi funzionali sulle aziende insalubri di 1^a classe presenti nel territorio comunale sono ammessi a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.

139.03 Eventuali proposte di nuovi insediamenti dovranno essere puntualmente valutate garantendo il mantenimento delle risorse secondo i contenuti delle presenti Norme.

Art. 140 La tutela sanitaria

140.01 Il cimitero

Il PS individua, confermando in generale le indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente, le destinazioni cimiteriali e le relative fasce di rispetto non edificandi, di cui all'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 *Testo Unico delle Leggi Sanitarie*.

Per il cimitero di Campiglia d'Orcia, in funzione della morfologia del terreno su cui insiste e delle sistemazioni del suolo con il "recinto cimiteriale" isolato completamente, rispetto all'area residenziale, dal passaggio in trincea della nuova S.P. 113 del Banditone, la "zona di rispetto" è ridotta delimitandone il perimetro a mt. 50.

140.02 Gli elettrodotti

Il PS individua la necessità di prevedere l'interramento dei cavi per le zone limitrofe al centro abitato ed il divieto di realizzare nuove linee aeree di media ed alta tensione a distanze inferiori a mt. 100 da edifici in territorio rurale.

In sede di RU le zone di interdizione e rispetto potranno subire modifiche ed ampliamenti in base a nuove leggi e normative che ristabiliscano distanze e limiti; nelle zone di rispetto degli elettrodotti non sono ammesse abitazioni, strutture sanitarie, strutture per l'istruzione, attrezzature ricreative e comunque insediamenti per attività che comportino permanenze prolungate di persone.

Per gli edifici esistenti nel territorio rurale di valore scarso e nullo, di cui alla classificazione del patrimonio edilizio del territorio rurale individuata nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* ed all'art. 123 delle presenti Norme, si applicano i disposti dell'art. 114 comma 3 delle presenti Norme.

140.03 Radiazioni non ionizzanti

L'argomento è trattato anche all'art. 50 delle presenti Norme, nelle *Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

Per le centraline di trasformazione da Alta a Media e da Media ad Alta tensione/telefonia mobile esistenti, il RU dovrà prevedere fasce di rispetto e prescrizioni in relazione alla misurazione del campo elettromagnetico e della sua intensità. Il RU dovrà contenere norme e prescrizioni relativamente all'installazione di nuove

cabine di trasformazione da Media Tensione a Bassa Tensione. L'installazione è ammessa soltanto all'esterno degli edifici a distanza conforme ai disposti di legge, nel caso che ciò non sia possibile dovranno essere costruite in modo tale che il campo elettromagnetico generato rimanga entro i limiti previsti dalla legge nei casi di esposizione della popolazione, prevedendo misurazioni e campi d'influenza ammissibili. Non è ammessa l'installazione di antenne e stazioni radiobase per telefonia cellulare in prossimità di strutture sensibili (scuole, asili, altri luoghi per l'infanzia, ecc.).

Il RU potrà prevedere l'integrazione delle suddette disposizioni anche attraverso l'introduzione di norme a carattere cautelare.

140.04 Incidenti rilevanti

Il RU, in accordo con gli uffici preposti, individuerà una zona di rispetto intorno all'area funzionale al Piano di evacuazione della Protezione Civile (centro urbano di Gallina), valutando l'opportunità di nuove dislocazioni.

140.05 Depurazione delle acque reflue

Il PS individua i seguenti obiettivi:

- il conseguimento di elevati standard di qualità delle acque reflue derivanti dalle fognature e depurate nell'impianto di depurazione;
- il miglioramento qualitativo degli scarichi degli insediamenti civili che non è possibile recapitare in pubblica fognatura, anche attraverso l'utilizzo delle tecniche di fitodepurazione.

TITOLO V

LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE NEI SISTEMI COMPLESSI

Art. 141 Profili generali dei Sistemi complessi ed articolazione in componente territoriale e funzionale

141.01 I Sistemi Complessi sono la sintesi dei temi strutturali fondativi del territorio e costituiscono la componente strategica, la norma prescrittiva del PS.

141.02 Lo snodo concettuale più significativo dell'impostazione del PS è costituito dalla lettura per sistemi del territorio secondo principi ordinatori e criteri organizzativi fisici e funzionali. Il PS assume quindi come criteri organizzativi i Sistemi territoriali ed i Sistemi funzionali, di cui rispettivamente agli artt. da 78 a 91 e da 92 a 113 delle presenti Norme, con le relative realtà che rappresentano, e come principi ordinatori delle funzioni generali, insediative, infrastrutturali, dei servizi e territoriali, i Sistemi complessi, di cui al presente Titolo V. I criteri organizzativi del PS sono formulati considerando in maniera unitaria e per singoli temi le problematiche e le diverse realtà del territorio comunale, i principi ordinatori e quindi i Sistemi complessi invece interpretano e trattano il territorio in maniera trasversale assumendo la complessità dalla compresenza di problematiche appartenenti sia alla componente territoriale sia quella funzionale.

Il "motore" del PS consiste quindi in questa articolazione per sistemi del territorio: i Sistemi territoriali e funzionali che rappresentano le basi e il punto di partenza del PS nella sua componente statutaria e i Sistemi complessi che normano il territorio attraverso un approccio sistemico e integrato.

141.03 Il PS ha esplicitato quindi la lettura del territorio attraverso l'articolazione in Sistemi complessi come somma di aspetti territoriali e funzionali emersi dalle analisi svolte all'interno dello stesso. La scelta è direttamente collegata alla peculiare realtà del territorio di Castiglione d'Orcia come derivata dai processi storici, fisici ed economici che nel tempo hanno creato la struttura identitaria del Comune. Il territorio si comporta come un sistema unico ed integrato, in esso le modificazioni apportate in una sua parte interagiscono necessariamente con altre parti con manifestazioni e fenomeni apparentemente non collegati fra di loro. Gli elementi che agiscono ed interagiscono fra di loro sono riconducibili alle stesse entità: le risorse primarie fisiche (suolo, acqua) e viventi (uomo ed altre forme). All'interno dell'intero territorio comunale, ambiti di territorio presentano caratteristiche di evoluzione sistemica ed hanno al tempo stesso problematiche specifiche in merito al ruolo che svolgono e alla problematica cui rispondono. La risposta del PS a questa realtà composita e articolata in "sottorealtà", sono i Sistemi complessi.

141.04 I Sistemi complessi, nella loro natura esplicitata ai commi precedenti, sono stati visualizzati graficamente nella corrispondenza che esprimono con le principali direttive della viabilità storica del territorio di Castiglione d'Orcia, in quanto queste, nel loro svolgersi, si raccordano in termini ecosistemici, funzionali e percettivi con i contesti attraversati. I Sistemi complessi individuati sono:

- Il Sistema complesso dell'"Anello dell'Amiata"
- Il Sistema complesso della Via Cassia
- Il Sistema complesso della Strada dei crinali
- Il Sistema complesso della Strada dei poderi
- Il Sistema complesso della Strada della Ripa

141.05 I Sistemi complessi sono stati pensati in una duplice articolazione: componente territoriale, che racchiude tutti gli aspetti legati alle caratteristiche fisiche, e componente funzionale somma delle diverse attività antropiche che insistono sul territorio. Il PS, attraverso l'esplicitazione della disciplina per il perseguimento degli obiettivi per ogni componente, territoriale e funzionale, norma il territorio, tenendo così presente nella ugual misura le diverse problematiche e il dialogo che tra loro interagisce.

141.06 Nelle procedure di valutazione di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale, è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con gli obiettivi specifici dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui agli artt. da 78 a 91, e dei Sistemi e Sottosistemi funzionali di cui agli artt. da 92 a 113 delle presenti Norme; gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati nei Sistemi complessi debbono rispettare, in funzione del grado d'interessamento, le prescrizioni e le disposizioni contenute nelle presenti Norme del PS:

- Parte II, Titolo II "*Disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse*" in relazione alle Invarianti strutturali;
- Parte II, Titolo III "*Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse*", in relazione a Prevenzione del rischio idraulico, Tutela delle acque del sottosuolo, Prevenzione del rischio geomorfologico, Prevenzione del rischio sismico, Tutela delle emergenze e della biodiversità;
- Parte III, Titolo I "*Le strategie di trasformazione per il territorio rurale*", in relazione a Classificazione e trasformabilità delle aree agricole, Direttive sulla buona condotta dei suoli;
- Parte III, Titolo II "*Le strategie per l'evoluzione degli insediamenti*" in relazione a Insediamenti

urbani e Edilizia diffusa in territorio rurale;

- Parte III, Titolo III “Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio”;
- Parte III, Titolo IV “Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e la difesa del suolo”.

ed inoltre le seguenti discipline:

- D.C.P. 27.09.1999 n. 114 “Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali delle Province di Grosseto e Siena”, con riferimento alla Riserva Naturale di Lucciola Bella;
- L.R. 6 aprile 2000 n. 56 “Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche” con riferimento ai SIR 97, 100 e 117;
- D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche” così come modificato con D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120.

141.07 Gli aspetti quantitativi e normativi degli specifici interventi di trasformazione previsti dal PS e disciplinati nei Sistemi complessi sono espressi:

- nella disciplina e nei dimensionamenti degli interventi in territorio rurale trattati per tematismi negli artt. da 142 a 151 del presente Titolo V;
- nelle UTOE: strategie di sviluppo e Tabelle di dimensionamento degli interventi e delle dotazioni, ordinate per funzioni e per attività (residenziali, turistico-ricettive, commerciali, produttive, attrezzature pubbliche e di interesse comune), di cui agli artt. da 152 a 161 del successivo Titolo VI delle presenti Norme.

Sezione I - Sistema Complesso dell' "Anello dell'Amiata"

Art. 142 Componente territoriale

142.01 Il termine “Anello dell’Amiata” è preso in prestito da quel *circuito* che racchiude tutta una serie di sentieri pedonali, su una altitudine compresa tra i 1050 ed i 1300 metri s.l.m., collegato da dei sentieri minori a tutti i paesi posti a quota inferiore e pertanto da questi facilmente raggiungibile. Si riscontra un’importante similitudine tra questo *circuito* ed il Sistema complesso che abbiamo appunto denominato dell’“*Anello dell’Amiata*”: questi è definito da un tratto di circa 14 km dell’ampio anello stradale (meccanizzato) che si sviluppa intorno alla montagna, a quote variabili tra i 932 ed i 640 metri s.l.m. e che in questa zona corre alle altitudini maggiori con gli 810 mt. s.l.m. di Campiglia d’Orcia, gli 879 mt. di Vivo d’Orcia ed i 931 di Case Montieri.

La similitudine tra i due tracciati è nel funzionamento: una direttrice principale, che percorre (ad una quota intermedia) l’intero territorio articolato in Sottosistemi territoriali, alla quale si collegano, attraverso tracciati minori, gli elementi dei Sottosistemi funzionali, che la strada unisce e correla tra loro ed al territorio.

Il Sistema complesso dell’“Anello dell’Amiata” concretizza pertanto la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la “complessità” delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi nella Parte III *Componente statutaria* (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali) delle presenti Norme.

142.02 Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso dell’“Anello dell’Amiata” coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C), di cui agli artt. da 88 a 91, parzialmente: la S.P. 18 del Monte Amiata da Vivo d’Orcia a Campiglia d’Orcia e quindi per Case Montieri in direzione del bivio presso casa Zaccaria, ed il tratto dal bivio presso il Podere Casetta al Podere I Lecci; la S.P. 65 di Vivo d’Orcia dall’abitato fino il limite provinciale; la Strada comunale di Belvedere tra Vivo e Campo le Capanne, la Strada comunale tra Vivo ed il Podere I Lecci, la Strada vicinale di Capanna Palloni fino al “Portone” di Campiglia d’Orcia, la Strada vicinale di Selvarella, la Strada comunale dell’Ermicciolo, attraversando i due Sottosistemi C1 e C2; vi insistono l’UTOE n. 2 - Vivo d’Orcia, di cui all’art. 157 e l’UTOE n. 3 - Campiglia d’Orcia, di cui all’art. 158 delle presenti Norme.
- Il Sistema territoriale delle Colline (A), di cui agli artt. da 79 a 82, parzialmente: la porzione di Strada vicinale dalla Selvarella ai Poderi San Paolo e San Giovanni, nel Sottosistema A2; non comprende UTOE.

Le strade minori, tratti di antichi tracciati sostituiti dalle S.P. 18 e 65, costituiscono una rete di percorribilità pubblica di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici isolati, raccordare ambiti del territorio non serviti dalla viabilità principale ed ambiti di paesaggio agrario storico, siti storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale.

142.03 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale *Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.000.

Art. 143 Componente funzionale

143.01 Nei territori disciplinati nel Sistema complesso dell’“Anello dell’Amiata” non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PAPMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l’eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l’UTOE n. 2 e per l’UTOE n. 3;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell’ambito di strategie di sistema, disciplinate al successivo comma 3;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

143.02 Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nei Sottosistemi C1 e C2 assumono, tra gli altri, come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell’altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- avvio di superfici forestali verso il “bosco vetusto”, quando ne esistano le condizioni, da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell’olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
- consentire lo sviluppo di comunità arbustive limitrofe ai boschi esistenti;
- mantenimento delle aree di cespuglieti ed arbusteti, orientandone l’evoluzione verso assetti forestali;
- mantenimento dei prati-pascoli e delle praterie;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell’ambito dell’istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- eliminare le recinzioni metalliche, sostituendole con siepi o staccionate in legno, e le costruzioni precarie.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sottosistema A2 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell’altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restringimento della maglia dei campi, limitandone l’estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell’impluvio e non disturbando l’affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell’ambito dell’istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il “bosco vetusto”, da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell’olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

143.03 Il PS, attraverso l’esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi (rif. art. 141 comma 2 delle presenti Norme), disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo, come illustrati ai punti successivi.

Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie del patrimonio edilizio attraverso la disciplina contenuta agli artt. da 123 a 127 delle presenti Norme: considerando il valore storico e

testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

143.03.01 Edilizia diffusa in territorio rurale: specificità di sistema complesso

Per i riferimenti normativi generali si rimanda agli artt. 95 e 126 delle presenti Norme.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso dell'Anello dell'Amata il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e sono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. Le tipologie costruttive che si sono sviluppate, diverse rispetto a quelle delle colline e dei fondovalle, sono definite da accostamenti di volumi semplici e sono caratterizzate dall'uso della pietra trachitica; si evidenzia, in taluni casi, l'uso delle modanature, di portali e cornici in pietra. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari ed in funzione della loro classificazione; le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici privilegiano il mantenimento della semplicità delle volumetrie e dei materiali originari.

È ammessa in generale la realizzazione di nuove piscine e l'ampliamento delle piscine esistenti, tuttavia, in considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari descritte, il RU definisce le situazioni ammissibili puntualmente ed il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia stabilisce le modalità di realizzazione.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

143.03.02 Interventi di recupero e riqualificazione ambientale in territorio rurale

Il PS individua i seguenti interventi di recupero e riqualificazione ambientale in territorio rurale:

- *Aggregati di Case Montieri e Belvedere (C2)*: Il PS individua per questi aggregati, caratterizzati da una loro precisa identità, la possibilità di attuare azioni di recupero e adeguamento funzionale, anche in considerazione dell'adeguamento già in parte realizzato degli impianti a rete ed il possibile adeguamento delle infrastrutture viarie e degli standard, ed un contenuto incremento del volume esistente: operazioni con caratteri di organicità, tese a migliorare sensibilmente la qualità dei luoghi e la funzionalità delle reti tecnologiche, per un effettivo innalzamento della qualità della vita degli insediamenti. Il PS recepisce in tal senso anche la domanda espressa dai residenti in relazione alla naturale crescita dei nuclei familiari. Il RU disciplina per Case Montieri l'incremento massimo di SUL a destinazione residenziale di mq 330 e per Belvedere di mq 270, nel rispetto di uno degli obiettivi già evidenziati nella Relazione programmatica di avvio del procedimento; il RU privilegia in una prima fase il recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi le nuove edificazioni da riferire al tipo insediativo preesistente.
- *Riqualificazione di edifici produttivi presso il Vivo (C1)*: Il PS individua quale ambito di riqualificazione l'area posta lungo la S.P. n. 65, a sud del centro abitato di Vivo d'Orcia, esternamente al perimetro dell'UTOE, occupata da due edifici artigianali adibiti alla lavorazione del legno. Il RU, in seguito a valutazione di incidenza, valuta la possibilità di consentire la realizzazione di nuovi volumi di servizio all'attività artigianale, fino ad un massimo di mq 100 di SUL esclusivamente all'interno di un progetto organico di riqualificazione paesistica e ambientale che riguardi la sistemazione degli spazi esterni, la riqualificazione dei fronti edilizi e dei manufatti precari, la riduzione delle emissioni sonore.
- *Riqualificazione ambientale delle aree occupate da strutture precarie lungo la S.P. n. 18*: Il PS individua quali ambiti di riqualificazione le aree attualmente occupate da strutture precarie realizzate in occasione dei lavori di realizzazione della Strada Provinciale. Il RU definisce le modalità per il ripristino delle aree attraverso la demolizione delle strutture esistenti.

143.03.03 Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'accoglienza e della ricettività in territorio rurale e nelle aree urbane

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edilizi, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione. È ammessa, o confermata se già esistente, nell'ambito di operazioni organiche di recupero e riqualificazione funzionale, la destinazione ricettiva dei fabbricati; il RU, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento, le regole morfologiche ovvero il rapporto tra gli eventuali adeguamenti volumetrici ammissibili o derivanti da operazioni di recupero e l'area interessata da eventuale nuovo impegno di suolo e, in relazione alle strategie del PS, indica la specializzazione ricettiva.

Di seguito, per ogni previsione del PS, distinguendo tra quelle in territorio rurale ed in area urbana, viene

indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi (quando previsti) e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il RU, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

Territorio rurale:

- *La Sega* (C1): restauro e risanamento conservativo del fabbricato storico, assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano la destinazione ricettiva/ristorativa considerata compatibile, con ristrutturazione dei volumi minori. Progetto organico che comprenda le sistemazioni generali dell'area di pertinenza (boscosa a castagno), le aree parcheggio, gli accessi e le sistemazioni del terreno in relazione al dislivello esistente con la S.P. 65 di Vivo d'Orcia. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo.
- *Campaggio presso La Rotaccia* (C1): il RU dettaglia la perimetrazione dell'area per attrezzature collettive da adibire a campeggio indicata dal PS riconfermando una previsione dello Strumento Urbanistico Generale vigente in fase di attuazione. Nell'area sono vietate costruzioni di nuovi edifici ad eccezione di quelli a servizio dell'attività ricettiva da destinare a spaccio, reception, ecc. e a residenze di servizio e comunque per una SUL massima ammissibile totale di mq 430, da ubicare in un'unica localizzazione presso l'edificio de La Rotaccia, lungo la S.P. 65 di Vivo d'Orcia e nel massimo rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche. Non è ammessa la realizzazione di piazzole pavimentate e comunque ogni opera che modifichi i profili del terreno e la sua morfologia nonché l'assetto caratterizzante l'area boscosa. Devono essere conservati tutti gli elementi che costituiscono invariante strutturale quali l'area boscosa, gli affioramenti rocciosi, i tracciati e viottoli campestri.
- *Campo le Capanne* (C2): il RU dovrà attuare la presente previsione assoggettando a specifico "progetto di paesaggio" l'area in questione che affianca per oltre 250 metri la S.P. 18 del Monte Amiata e ove insiste il Podere Campo le Capanne; tale Piano urbanistico attuativo risulta necessario in considerazione della necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri morfologici e ambientali del luogo ed alla presenza di un fabbricato principale in pessimo stato di conservazione. Il RU disciplina le azioni di conservazione, recupero e trasformazione del fabbricato principale, nel rispetto degli elementi tipologici e formali, al fine di consentire la destinazione ricettiva, definisce la localizzazione di manufatti minori da destinare ad attività di servizio e destinazioni correlate, definisce le aree da destinare ad attrezzature sportive rivolte alla preparazione ed alla riabilitazione dell'atleta. Nell'area sono vietate costruzioni di nuovi edifici ad eccezione di quelli a servizio dell'attività insediata nel corpo di fabbrica del Podere recuperato e comunque per una SUL massima ammissibile di mq 400, da ubicare e realizzare nel massimo rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e a seguito di verifica rispetto ai coni visuali privilegiati. L'area offre la possibilità di differenziare l'offerta ricettiva rivolgendosi al segmento del turismo sportivo e scolastico, della preparazione e riabilitazione, in funzione della particolare altimetria (778 mt. s.l.m.) in cui si colloca e della localizzazione permette di relazionarsi facilmente agli impianti sportivi pubblici esistenti a Campiglia d'Orcia, alle strutture sportive e ricettive del Vivo d'Orcia e alle strutture termali di Bagni San Filippo;
- *Agriturismi*: il PS punta allo sviluppo dell'ospitalità agritouristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast" per interessare l'intero territorio al potenziamento e diversificazione dell'offerta ricettiva; in accordo con l'Amministrazione comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per facilitare il rapporto con l'utenza e migliorare la qualità dell'offerta.

Area urbana:

- *Vivo d'Orcia* (C1): Le caratteristiche qualitative ed i dimensionamenti delle eventuali nuove aree di trasformazione all'interno dell'area urbana di Vivo sono contenuti nella disciplina dell' UTOE n. 2, di cui all'art. 157 delle presenti Norme. Il RU crea i presupposti per la riattivazione delle strutture ricettive esistenti ed al momento chiuse (Albergo Amiata e Albergo Flora) migliorandone le dotazioni e permettendo interventi di ristrutturazione, con l'obiettivo di adeguare gli spazi e le caratteristiche funzionali. Il RU norma l'adeguamento funzionale della struttura esistente utilizzata per soggiorni stagionali di gruppi di giovani, permettendo interventi di adeguamento delle dotazioni; norma la realizzazione di due aree attrezzate per la sosta dei camper e per accogliere spettacoli viaggianti; norma il recupero a fini ricettivi di parte dei volumi delle attività produttive dismesse.
- *Campiglia d'Orcia* (C2): Le caratteristiche qualitative ed i dimensionamenti delle trasformazioni previste all'interno dell'area urbana di Campiglia sono contenuti nella disciplina dell' UTOE n. 3, di cui all'art. 158 delle presenti Norme. La disciplina del RU norma il recupero del Pod. Mulinaccio a fini ricettivi e destinazioni d'uso correlate; prevede un'area attrezzata per la sosta dei camper.

143.03.04 Vivo d'Orcia: riqualificazione dell'area centrale, adeguamento delle dotazioni a parcheggio pubblico, recupero e riqualificazione ambientale delle aree produttive dismesse, innalzamento generalizzato della qualità estetica e dell'arredo, valorizzazione dell'Eremo e della Contea

Nella Parte III Titolo VI delle presenti Norme sono trattate le *trasformazioni nei progetti delle UTOE*; le strategie di sviluppo dell'UTOE n. 3 - Vivo d'Orcia sono considerate nello specifico all'art. 158. Pertanto di seguito vengono solamente elencate le azioni di recupero, riqualificazione e trasformazione.

- Riqualificazione funzionale e ambientale e ridisegno dell'assetto dell'area centrale, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta; il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario che sarà costituito dalla definizione di un'area pubblica scoperta polifunzionale, e punto d'incontro di una serie di percorsi pedonali esistenti da riattivare e completare per mettere in comunicazione le vie principali a monte ed a valle, e dalla realizzazione di nuovi organismi edilizi con destinazione mista residenziale, commerciale di vicinato ed a servizi collettivi (le poste, la farmacia);
- Recupero delle strutture produttive dismesse e riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza: i manufatti produttivi localizzati all'interno dell'abitato (ex-capannoni Amiata Serramenti nella parte alta di Pian delle Mura, ex-falegnameria Pierguidi in posizione discosta a metà di Via Amiata, ex-falegnameria Ciacci sotto Via delle Casine, ex-falegnameria Rossi in Via del Monumento) costituiscono degli elementi detrattori della qualità estetica dei luoghi ed in qualche caso della loro funzionalità;
- Adeguamento delle aree a parcheggio per i residenti con individuazione di un sistema di parcheggi, a capienza ridotta, localizzati lungo Via Amiata;
- Adeguamento della mobilità veicolare e pedonale nell'area urbana di Vivo, attraverso la riattivazione di passaggi pedonali trasversali di uso pubblico e impropriamente ostruiti, l'individuazione di un tratto di strada meccanizzata di raccordo funzionale tra Via delle Casine e Via Amiata;
- Innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree urbane centrali di Vivo, attraverso un "Piano del Colore" che definisca gli elementi minimi a cui attenersi nelle operazioni di manutenzione, ristrutturazione, restauro delle facciate;
- Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- Salvaguardia, valorizzazione e miglioramento della sosta del complesso storico monumentale costituito dall'Eremo, con la Contea ed il Palazzo Cervini, e dalle sistemazioni pertinenziali: accessi, tracciati viari, Ponte sul Vivo, recinti murari, aree ortive, superfici boscate, ecc.

143.03.05 Percorso museale

Un progetto di percorso museale didattico, da collocare all'interno del Sistema Museale Senese, che interessa il territorio del Vivo ed in particolare il sistema produttivo protoindustriale che si era insediato lungo il corso del torrente sfruttandone la forza idraulica.

Il RU disciplina gli interventi di restauro della vecchia *cartiera*, di ristrutturazione e recupero della *Casa Nuova*, di conservazione dei manufatti della produzione (*ferriera*, *frantocio*, *mulino*) e degli impianti idraulici pervenuti sino a noi come ruderi, di ridefinizione del *gorello* e di riqualificazione generale delle aree interessate con la creazione delle condizioni di accessibilità e visitabilità.

143.03.06 Centro permanente di promozione, esposizione e vendita di prodotti alimentari tipici e biologici

Il RU, nell'ambito delle aree di trasformazione o di recupero nell'area urbana di Vivo d'Orcia, localizza quelle idonee per insediare il Centro permanente di promozione, esposizione e vendita di prodotti alimentari tipici e biologici. Tale destinazione, compatibile con gli obiettivi del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia in relazione alla promozione dei prodotti locali ecc., è da considerare appropriata per quanto costruito in tale settore negli ultimi anni dal Comune di Castiglione d'Orcia e dalla Comunità di Vivo.

143.03.07 Pista per la pratica dello sci di fondo

Il RU, nel rispetto dei principi di sostenibilità che caratterizzano le scelte di sviluppo delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio, a fronte di uno studio specialistico che consideri: i fattori di "microclima" del versante settentrionale dell'Amiata, la morfologia dei terreni e la copertura vegetale della zona a monte di Vivo d'Orcia, individua i tracciati idonei per disegnare una pista di sci di fondo, valuta la possibilità di attuare l'innevamento artificiale.

La pista, che dovrà sottostare al parere tecnico del CONI, potrà essere pensata praticabile anche da persone con disabilità fisiche o visive introducendo gli accorgimenti tecnici necessari (rif. International Paraolympic Nordic Skiing Committee IPNSC e Regolamento della Federazione Internazionale Sci (FIS) integrato da apposite disposizioni dettate dall'IPNSC). In tal caso l'attrezzatura va adattata all'abilità funzionale dello sportivo, che può utilizzare normali sci, una slitta montata su sci o protesi ortopediche a seconda dei casi; le persone affette da cecità o ipovisione possono sciare accompagnate da una guida che li precede sulla pista dando loro indicazioni sul percorso da seguire.

Il RU fornisce inoltre i parametri edilizio-urbanistici e le regole morfologiche in relazione alle eventuali

strutture di servizio connesse a tale sport: fabbricato adibito a ricovero di mezzi battipista e di altre macchine operatrici, punto di ristoro e/o servizi degli utenti.

143.03.08 Pista per la pratica della mountain bike

Il RU, nel rispetto dei principi di sostenibilità che caratterizzano le scelte di sviluppo che incidono sul territorio, definisce un tracciato permanente ad anello per la pratica della mountain bike nei boschi di Vivo d'Orcia e dell'Eremo; i sentieri individuati, già stati utilizzati in una prova dell'Italian Cup di mountain bike, necessitano di norme per la salvaguardia della morfologia del terreno e della copertura vegetale. Non sono previste modifiche del suolo e realizzazione di manufatti.

143.03.09 Campiglia d'Orcia: riqualificazione del centro storico e miglioramento dell'accessibilità e visitabilità dell'area della "rocca", adeguamento delle dotazioni a parcheggio pubblico, recupero e qualificazione ambientale delle aree di margine all'abitato, innalzamento generalizzato della qualità estetica e dell'arredo.

- Riqualificazione dell'area urbana di Campiglia d'Orcia attraverso il recupero degli spazi pubblici centrali e delle strade interne e la valorizzazione della "rocca" con miglioramento dell'accessibilità e della visitabilità ai fini del passeggiamento e della ricreatività per i residenti e per i turisti;
- Definizione di una serie di azioni di recupero, riqualificazione ambientale e trasformazione delle aree di margine all'abitato che ne costituiscono anche i naturali varchi di ingresso: a) area del "Portone", lungo la S.P. 18 del Monte Amiata, b) area tra Campotondino e Poderuccio all'inizio della Strada provinciale dismessa del Banditone, c) area sottostante Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone, d) area dei vecchi fontini e del "gallinaio" all'inizio della Strada comunale di Bagni San Filippo, e) area presso Ponticelli sulla S.P. 18 per il Vivo;
- Valorizzazione del Parco urbano sportivo/ricreativo realizzando nuove e diverse possibilità di utilizzo correlate alla diversificazione dell'offerta ricettiva nel territorio in relazione al turismo sportivo e della preparazione atletica;
- Innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree urbane (del tessuto storico e dell'area consolidata), attraverso un "Piano del Colore" che definisca gli elementi minimi a cui attenersi nelle operazioni di manutenzione, ristrutturazione e restauro delle facciate;
- Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- Adeguamento degli standard a parcheggio per i residenti del Centro storico, maggiore dotazione di posti auto per turisti e visitatori in occasione delle fiere ecc., dotazione di un'area attrezzata per la sosta dei caravan.

143.03.10 Adeguamento e potenziamento degli spazi e delle strutture per sagre e fiere.

Il PS prevede il potenziamento e l'adeguamento delle aree e delle attrezzature esistenti, necessarie per favorire quella espressione della cultura popolare e della socializzazione che si manifesta nell'organizzazione di sagre e fiere tradizionali ma anche in manifestazioni saltuarie gestite dalle Pro-loco e dalle Associazioni locali di Vivo e Campiglia. Il RU individua le aree congeniali a tali fini e stabilisce criteri ordinatori per l'utilizzo degli spazi pubblici centrali in occasione di tali manifestazioni popolari.

143.03.11 Protezione attiva del territorio attraverso il recupero e la riattivazione di tracciati viari storici

Costituisce un elemento importante della protezione attiva del territorio l'identificazione di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente.

Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpoderale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce: ne sono esempio i percorsi che collegano Vivo d'Orcia con Capanna Palloni e quindi con Campigliola ed il Portone di Campiglia d'Orcia, oppure il Belvedere e Casa Nardini con Campo le Capanne (in quest'ultimo caso la strada è percorribile anche se non agevolmente).

Il RU, sulla scorta degli elementi di ricerca del PS, organizza la rete dei percorsi, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpoderale anche nell'ambito dell'istituzione di servizi di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

143.03.12 Campiglia: Parco di Campigliola, di pertinenza del centro urbano

Il PS prevede la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici che comprenda il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco a Bagni San Filippo, il Parco di Campigliola a Campiglia d'Orcia ed il Parco delle Sorgenti a Vivo d'Orcia.

All'interno dell'UTOE n. 3, il Parco di Campigliola che contiene i suggestivi ruderi della "Rocca di Campigliaccia", servito dalla viabilità vicinale di cui al precedente comma 3 punto 11, costituisce un valore aggiunto per il centro urbano di Campiglia dal quale è raggiungibile pedonalmente.

Il RU affronterà il problema della fruizione e della conseguente regolamentazione del Parco relativa all'uso del suolo promuovendo un Piano Particolareggiato (PP) che conterrà gli indirizzi per la progettazione: l'obiettivo è la realizzazione di un'area a parco solo in minima parte attrezzate, che, pur mantenendo le funzioni esistenti, permetta la fruizione da parte sia della popolazione locale che dei turisti. Per le aree

interessate, le eventuali trasformazioni ammesse per dotazione di servizi o adeguamenti degli accessi e stradali, devono essere compatibili con l'assetto paesaggistico forestale, agricolo ed idrogeologico (prima di qualsiasi intervento è necessario acquisire un parere ai fini idraulici presso il servizio di difesa del suolo).

In relazione all'area a parco il PP individuerà, in particolare: gli accessi ed il raccordo al sistema della viabilità meccanizzata principale con le aree di parcheggio, i percorsi interni, pedonali e ciclabili, ed i percorsi che attraverseranno le aree boscate, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico con le specifiche norme di attuazione. All'interno del Parco saranno vietati:

- costruzioni di nuovi edifici e strutture stabili;
- insediamenti atti alla ricezione ed al commercio (a parte chioschi o edicole) da concentrare nelle aree di accesso o localizzare in funzione di ad altri interventi in aree limitrofe;
- alterazioni della morfologia e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- riduzioni delle aree boschive;
- alterazioni della flora e della fauna;
- alterazione o chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- alterazione di punti in posizione dominante con fruizione percettivo-prospettica del parco;
- asfaltatura delle aree di sosta e della viabilità interna al Parco.

143.03.13 Vivo d'Orcia: Parco delle Sorgenti di pertinenza del centro urbano

Il PS prevede la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici che comprenda il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco a Bagni San Filippo, il Parco di Campigliola a Campiglia d'Orcia ed il Parco delle Sorgenti a Vivo d'Orcia.

All'interno dell'UTOE n. 2 il Parco delle Sorgenti costituisce un valore aggiunto per il centro urbano di Vivo dal quale è raggiungibile pedonalmente utilizzando più ingressi e tracciati viari.

Il RU affronterà il problema della fruizione e della conseguente regolamentazione del Parco relativa all'uso del suolo promuovendo la redazione di un Piano Particolareggiato (PP) che conterrà gli indirizzi per la progettazione: l'obiettivo è la realizzazione di un'area a parco solo in minima parte attrezzate, che, pur mantenendo le funzioni forestali esistenti, permetta la fruizione da parte sia della popolazione locale che dei turisti. Per le aree interessate, le eventuali trasformazioni ammesse per dotazione di servizi o adeguamenti stradali e degli accessi, devono essere compatibili con l'assetto paesaggistico forestale, agricolo ed idrogeologico (prima di qualsiasi intervento è necessario acquisire un parere ai fini idraulici presso il servizio di difesa del suolo), nonché con i tracciati ed i manufatti dell' "acquedotto del Vivo".

In relazione all'area a parco il PP individuerà o confermerà: gli accessi ed il raccordo al sistema della viabilità meccanizzata principale con le aree di parcheggio, i percorsi interni, pedonali e ciclabili, ed i percorsi che attraverseranno le aree boscate, le aree attrezzate pubbliche con le specifiche norme di attuazione. All'interno del Parco saranno vietati:

- costruzioni di nuovi edifici e strutture stabili;
- alterazioni dei beni storico-architettonici esistenti (Cappella Cervini dell'Ermicciolo)
- insediamenti atti alla ricezione ed al commercio da concentrarsi nelle aree di accesso o da localizzare in funzione di altri interventi in aree limitrofe (area de La Sega e de La Rotaccia);
- alterazioni della morfologia, delle rocce affioranti e dei massi erratici, e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- riduzioni delle aree boschive;
- alterazioni della flora e della fauna;
- alterazione o chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- alterazione di punti in posizione dominante con fruizione percettivo-prospettica del parco;
- asfaltatura delle aree di sosta e della viabilità interna al Parco.

Sezione II - Sistema Complesso della Via Cassia

Art. 144 Componente territoriale

144.01 Oltre il ponte sull'Orcia la S.R. 2 Cassia entra nel territorio di Castiglione d'Orcia e lo attraversa interamente in direzione Nord-Ovest/Sud-Est fino all'innesto della Traversa Monte Amiata-Chianciano, quindi prosegue, con direzione Nord/Sud, fino a raggiungere l'altro limite comunale.

La Cassia ripercorre in buona parte il tracciato della Via Francigena e raccoglie tutti i *diverticoli* e le varianti di percorso che, assommati, costituivano la direttrice storica: non una sola strada ma una direzione costituita da più tracciati paralleli che correva a quote diverse lungo il fondovalle, a mezza costa e talvolta sui crinali; oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.

144.02 Il Sistema complesso della Via Cassia concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la “complessità” delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi nella Parte III *Componente statutaria* (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali) delle presenti Norme.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Via Cassia coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A), di cui agli artt. da 79 a 82, per tutti i suoi Sottosistemi: la Cassia attraversa i tre Sottosistemi territoriali A1, A2 e A3 accogliendo con uno schema a “pettine” gli innesti di tutti quei tracciati viari, di antica formazione, a servizio dei poderi distribuiti sui poggii; vi insiste l'UTOE n. 5 - Gallina, di cui all'art. 160 delle presenti Norme.
- Il Sistema dei Rilievi (B), di cui agli artt. da 83 a 87, parzialmente: la S.R. 323 collega la Cassia al Capoluogo all'interno del Sottosistema B2 e interessa più elementi considerati importanti nella strategia della distribuzione delle funzioni nel territorio; non comprende UTOE.
- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C), di cui agli artt. da 88 a 91, parzialmente: la S.P. 113 di Campiglia d'Orcia, la Strada provinciale (dismessa) del Banditone, la S.C. di Pietrineri e la S.P. 61 di Bagni S. Filippo disegnano una sorta di anello con la Cassia, attraversando i due Sottosistemi C2 e C3; vi insiste l'UTOE n. 4 - Bagni S. Filippo e Pietrineri, di cui all'art. 159 delle presenti Norme.

Lungo questa direttrice regionale, il cui tratto in territorio comunale è di circa 15 km, si sono insediati nel tempo (in epoche molto diverse e costituendo così una vera peculiarità) luoghi di ricovero, riparo ed assistenza per chi la transitava da e per Roma, dei quali sono ancora presenti importanti testimonianze di valore storico e architettonico: pellegrinaio (Le Briccole), ospedale (L'Arcimbaldo), stazioni di posta (La Scala, I Ricorsi, La Poderina), locande (L'Osteria presso il vecchio ponte sull'Orcia, Osteria di Gallina) e luoghi di ristoro e servizio di epoca moderna (La Bisarca).

Ai fini della disciplina del PS, il Sistema complesso della Cassia, considera inoltre le problematiche correlate alla presenza del fiume Orcia ed ai torrenti Formone, Onzola e Vellora, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolo idrico interno; le loro aree di fondovalle costituiscono il Sottosistema territoriale A.3, caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale.

144.03 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 *Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.000.

Art. 145 Componente funzionale

145.01 Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Via Cassia, con le diversificazioni indicate per le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del Sottosistema territoriale A3, non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PAPMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 4 e per l'UTOE n. 5;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema, disciplinate al successivo comma 3;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

145.02 Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sottosistemi A1 e A2 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restrinzione della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;

- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderele nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", da ottersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

Nei territori compresi nel Sottosistema A3, pur valendo le norme generali dei Sottosistemi A1 e A2, non è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali od annessi agricoli richiesti attraverso PAPMAA, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente; in questo caso i nuovi manufatti dovranno essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti o in loro stretta contiguità.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sottosistema A3 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:

- ripristino qualora preesistente della rete scolante originaria della bonifica;
- favorire lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno mt. 10 di spessore misurata a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua;
- incremento o ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderele nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

Nei casi in cui sia accertata, in sede di presentazione del PAPAPMAA, la preesistenza di una o più condizioni tra quelle elencate in precedenza relativamente al Sottosistema A3, la garanzia del mantenimento e della tutela attiva delle stesse assumerà valore di intervento di miglioramento ambientale, vincolante per l'attuazione delle azioni di trasformazioni previste.

145.03 Il PS, attraverso l'esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi (rif. art. 141 comma 2 delle presenti Norme), disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo, come illustrati ai punti successivi.

Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie del patrimonio edilizio attraverso la disciplina contenuta agli artt. da 123 a 127 delle presenti Norme: considerando il valore storico e testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

145.03.01 Potenziamento dell'accoglienza e dell'informazione, diversificazione e qualificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice Via Cassia.

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edilizi, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione. È ammessa, o confermata se già esistente, la destinazione ricettiva o per attività commerciali di servizio alla stessa, per i fabbricati di seguito elencati; il RU, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento, le regole morfologiche ovvero il rapporto tra gli eventuali adeguamenti volumetrici ammissibili o derivanti da operazioni di recupero e l'area interessata da eventuale nuovo impegno di suolo, la specializzazione ricettiva o per attività connesse. Gli edifici in questione, nella quasi totalità, sono stati censiti dal PS come *Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico*, anche in funzione della loro destinazione originaria documentata a "stazione di posta" o a "pellegrinaio"; nel caso de La Bisarca e dei Fabbricati produttivi posti alla confluenza dell'Onzola con l'Orcia si tratta di strutture realizzate in epoca recente per le quali il RU prevede la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale del resede individuato.

Di seguito, per ogni toponimo che identifica puntualmente la previsione, vengono indicati il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi (quando previsti) e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il RU, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo:

- *La Scala* (A1): recupero del fabbricato principale attestato almeno fin dal Cinquecento come stazione di posta, tramite intervento di restauro e risanamento conservativo, e dei volumi minori facenti parte dell'insediamento storico, anche se parzialmente o completamente rovinati quando elementi/segni reperibili in loco e documentazione d'archivio ne attestino chiaramente la

- consistenza e la morfologia, tramite ristrutturazione edilizia; restauro e consolidamento statico della cappella situata dall'altra parte della Cassia. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo;
- *Osteria di Gallina* (A1): recupero del Podere Colombaio, situato al margine nord dell'area urbana di Gallina; il RU definisce gli interventi di restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per gli edifici in muratura a seconda della loro classificazione, e la demolizione con riduzione della volumetria esistente del capannone prefabbricato, con ricostruzione nell'area di pertinenza. SUL massima ammessa per l'intero insediamento: mq 2.100. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo;
 - *Le Briccole* (A2): recupero dell'insediamento storico e della Chiesa di S. Pellegrino, ricordato come luogo di tappa lungo la Francigena sin dal sec. X, tramite intervento di restauro e risanamento conservativo. Recupero del tracciato viario storico, in acciottolato, fino al ponte sulla Vellora. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo;
 - *I Ricorsi*(A2): recupero, tramite intervento di restauro e risanamento conservativo, dell'insediamento dai caratteri cinquecenteschi ed utilizzato come stazione di posta fino a tempi recenti, costituito da due fabbricati con porticato, una cappella ed un ponte sul tratto dismesso della Cassia. Il cambio di destinazione può interessare anche solo uno dei due fabbricati maggiori. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo;
 - *Fabbricati produttivi* (A3): riqualificazione ambientale dell'area occupata dalle strutture produttive e relativa al "terrazzamento" posto alla confluenza dell'Onzola nell'Orcia; per l'insediamento produttivo costituito da capannoni prefabbricati affiancati, ai fini del cambio di destinazione, è prevista la ristrutturazione urbanistica e ricostruzione nell'area di pertinenza, con riduzione della volumetria. SUL massima ammessa per l'intero insediamento: mq 1.500. Il RU non prevede nuovo impegno di suolo;
 - *L'Osteria* (B2): insediamento attestato fin dal Cinquecento, oggetto di ristrutturazioni nei secoli successivi e di un intervento radicale in epoca attuale che lo ha restituito alla destinazione ricettiva. Il RU prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie fino a 350 mq di SUL nell'ambito di un piano unitario di recupero volto all'innalzamento della qualità architettonica e ambientale, anche di aree limitrofe d'interesse pubblico, e alla maggiore integrazione delle strutture realizzate in un precedente intervento di ristrutturazione;
 - *La Poderina* (B2): dai caratteri sei-settecenteschi, già sede di una stazione di posta, è destinata a residenza ed è stata oggetto di recente una ristrutturazione generale. Il cambio di destinazione può interessare anche solo parzialmente i fabbricati; non sono previsti aumento di volume e nuovo impegno di suolo;
 - *La Bisarca* (A2) riqualificazione ambientale dell'intera area attualmente occupata dalla stazione di servizio per la distribuzione carburanti e da un fabbricato di recente realizzazione con destinazione ricettiva e espositiva/commerciale. Il RU da indicazioni per la ristrutturazione urbanistica ai fini del cambio di destinazione e la ricostruzione nell'area di pertinenza con nuovo impegno di suolo fino ad una SUL massima totale di mq 600. L'immobile è adatto per una struttura ricettiva a basso costo (ostello) da destinare ad un'utenza giovanile.

Il PS punta allo sviluppo dell'ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast"; in accordo con l'Amministrazione comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per facilitare il rapporto con l'utenza e migliorare la qualità dell'offerta.

145.03.02 Edilizia diffusa in territorio rurale: specificità di Sistema complesso.

Per i riferimenti normativi generali si rimanda agli artt. 95 e 126 delle presenti Norme.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Via Cassia l'antropizzazione ha determinato fondamentalmente due forme insediative così tipizzabili: a) sequenza diradata di insediamenti lungo i poggi che guardano l'Orcia ed il Formomone, b) edifici sparsi ubicati a mezza costa dei versanti ben esposti che "guardano" l'arteria principale; tra quest'ultimi si evidenziano a loro volta i manufatti dell'area meridionale del territorio comunale, appartenenti al Sottosistema C3, caratterizzati da volumetrie molto semplici, assenza di elementi tecno-decorativi e uso diverso di materiali (trachite).

- a) Nelle colline argillose coltivate a seminativo gli insediamenti hanno conservato memoria fisica della loro origine (sono ancora evidenti quelli derivati da strutture fortificate e ridotti a contado già dalla fine del sec. XIV) e mantenuta inalterata quella corrispondenza tra architettura e paesaggio che ha determinato una delle aree più suggestive del senese; gli edifici principali, raccordati con la Cassia tramite tracciati disposti "a pettine", costituiscono un patrimonio unico da conservare nel loro insieme. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipomorfologici. In questi edifici l'uso delle murature a mattoni o le murature miste e dei materiali di recupero riflette una tradizione che vede nelle case poderali l'espressione di un'architettura

cosiddetta "povera" o "spontanea", tuttavia, la cura accordata alla composizione dei volumi e delle masse, la presenza di cornici ed elementi decorativi riscattano questa povertà ed indicano una ricerca estetica perpetuatisi attraverso i secoli. In tal senso il PS ha classificato gli edifici evidenziando quelli che, per le loro caratteristiche, meglio riflettono una cultura "aulica" e testimoniano una coscienza del costruire che non è casuale.

- b) In quella parte di territorio meridionale la quale presenta una conformazione morfologica che già prelude alla montagna si è determinato lo sviluppo di tipologie costruttive diverse rispetto alle precedenti, molto più semplici nelle volumetrie e caratterizzate dall'uso della pietra trachitica o dal travertino e dai conci ricavati dai depositi delle acque termali di Bagni S. Filippo. È da osservare che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi ed ebbe uno sviluppo lento per cui gli insediamenti presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari ed in funzione della loro classificazione; le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici privilegiano il mantenimento della semplicità delle volumetrie e dei materiali originari.

In considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari descritte, nel territorio rurale disciplinato dal Sistema complesso della Via Cassia, è di norma esclusa la realizzazione di nuove piscine e l'ampliamento delle piscine esistenti, il RU definisce le situazioni ammissibili ed il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia stabilisce le modalità di realizzazione; è esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

145.03.03 Riqualificazione funzionale e definizione assetto dell'area centrale di Gallina.

Il centro urbano di Gallina, denominata un tempo Osteria di Gallina, è compreso nei Sottosistemi A1 e A3 e disciplinato nell'UTOE n. 5. Nella Parte III Titolo VI delle presenti Norme sono trattate le *trasformazioni nei progetti delle UTOE*; le strategie di sviluppo dell'UTOE n. 5 sono considerate nello specifico all'art. 160.

In particolare sono interessate alla riqualificazione urbana le aree su cui insistono la Chiesa di Santa Maria dei Campi, con il parcheggio e l'area a verde prospicienti, il campo sportivo con relativi servizi e la Strada del Colomboia. Il RU prevede la riprogettazione/correlazione tra degli spazi aperti e sviluppa l'idea di un organismo plurifunzionale che partecipi organicamente alla definizione del nuovo disegno urbano e costituisca una risposta adeguata alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche: la Sagra/mercato agricola (esposizione e commercializzazione dei prodotti), attività socio-culturali e identitarie, partecipazione al sistema organizzativo della Protezione civile.

Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione di un sistema di fitodepurazione; Altro elemento di cui il RU tiene in particolare conto per la definizione dell'assetto del centro urbano è l'accenramento dei servizi di area vasta, secondo un indirizzo perseguito da alcuni anni dalla Comunità Montana Amiata Val d'Orcia (ad esempio la gestione associata di servizi di polizia municipale).

145.03.04 Unica strategia per il rafforzamento in termini qualitativi e funzionali della zona produttiva di Gallina e la realizzazione di un'area sportiva d'interesse sovracomunale.

Il progetto ha una rilevanza fondamentale per il futuro sviluppo dell'area e si esprime nell'individuazione da parte del RU di un'area di trasformazione integrata che consideri organicamente il completamento delle previsioni della zona produttiva con le relative infrastrutture e la realizzazione di un'area a servizi ed a verde destinato ad attività sportive correlate alla riabilitazione e preparazione dei cavalli da corsa. Un impianto sportivo per attività non agonistica, specializzato nella riabilitazione e preparazione dei soggetti equini, costituisce un'assoluta novità per un territorio, collocato al centro della Toscana e su una direttrice stradale a carattere interregionale, nel quale il cavallo rappresenta ancora un elemento inseparabile dalla cultura locale: Siena, Casteldelpiano, Piancastagnaio, Badia di Montepulciano, Monteroni d'Arbia, Acquapendente, Bomarzo, Canino sono solo i luoghi più importanti in cui le feste ed in genere le tradizioni locali, che hanno il cavallo come soggetto principale, esprimono ancora un forte connotato sociale ed il coinvolgimento popolare; senza contare le innumerevoli attività a carattere ippico svolte dai privati in tutto il territorio circostante. La peculiarità ed il valore aggiunto per un'attività di questo tipo insediata a Gallina è la possibilità di utilizzo delle acque reflue delle sorgenti termali di Bagni San Filippo a fini curativi e riabilitativi per i cavalli.

145.03.05 Recupero e riqualificazione ambientale per l'area produttiva di S. Isabella.

L'insediamento produttivo, compreso nel Sottosistema A1, si è formato nel tempo per somma di volumi eterogenei per materiali, tipologia e funzioni (edifici in muratura, prefabbricati, silos) e costituisce un elemento detrattore in uno spartito di territorio che ha assunto il ruolo di paradigma del paesaggio senese.

Il RU disciplina gli interventi di riqualificazione ambientale e recupero con cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di un progetto generale, prevedendo la demolizione senza ricostruzione dei volumi tecnici e delle strutture correlate alla conservazione dei prodotti dell'agricoltura (silos); per i fabbricati in muratura, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento; per i manufatti prefabbricati prevede la demolizione con ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti.

145.03.06 Recupero e riqualificazione ambientale dell'Oleificio Sociale in località La Fonte.

Il fabbricato dell’Oleificio Sociale Cooperativo di Castiglione d’Orcia, realizzato alla metà degli anni Sessanta con una “sincera” tipologia della produzione ed oggetto di successive integrazioni funzionali agli inizi degli anni Novanta, è da considerare un elemento detrattore del paesaggio in quanto particolarmente visibile all’interno di coni visivi privilegiati dall’abitato di Rocca d’Orcia e dalla Rocca a Tentennano. È compreso nel Sottosistema B2.

Il RU norma il recupero nell’ambito di un progetto generale di ridisegno dell’area, prevedendo la riqualificazione ambientale all’interno della pertinenza e l’integrazione della destinazione produttiva con quella commerciale, oltre alle destinazioni accessorie e funzionali all’attività; il RU deve verificare la compatibilità ambientale e funzionale di un’area di servizio per la distribuzione carburanti, che porterebbe a spostare quella presente all’interno dell’area urbana di Castiglione. La SUL massima ammessa è distribuita tra la destinazione commerciale e destinazioni accessorie, per mq 700, e quella produttiva per mq 1.100.

145.03.07 Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell’identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l’integrità dell’ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpoderale e storica, della quale in alcuni casi se n’è perso le tracce: ne è esempio l’antico tracciato, documentato dal Catasto Leopoldino, che conduceva ai “calanchi delle Rimbecche” lungo il Formone e collegava la Via Cassia con il Podere Colombaio, Casetta Loli, La Rimbecca, Poggio Tre Cerchi, Palazzo di Geta, Moro Fiacchi e che oggi risulta frammentato dalle chiusure degli accessi e di difficile percorribilità.

Il RU, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal PS e di specifiche ricerche, organizza una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpoderale anche nell’ambito dell’istituzione di serviti di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

145.03.08 Fascia di ambientazione lungo la Via Cassia.

Il RU prevede fasce di ambientazione per le viabilità di nuova realizzazione ed in questo caso anche lungo la S.R. 2 Cassia. La previsione di una *fascia di ambientazione* lungo dei tratti di questa fondamentale arteria di fruizione storica del territorio è finalizzata a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l’infrastruttura con i contesti attraversati, in occasione di interventi che potranno realizzarsi a seguito di atti di governo del territorio di natura sovra comunale (con riferimento all’ipotesi di variante per Gallina), di interventi di adeguamento o di realizzazione di nuovi innesti stradali, di previsione di piazze di sosta, di interventi di consolidamento del fondo stradale per movimenti franosi, di lavori correlati al recupero degli edifici che vi si affacciano, ecc.

Le fasce di ambientazione ai lati della Cassia dovranno in particolare assicurare:

- il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
- il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi anche con fitocenosi autoctone coerenti con gli stadi di recupero dinamico delle diverse serie di vegetazione;
- la possibilità per i piccoli animali di sotopassare o sovrapassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale.

Il RU definisce i tratti e lo spessore della *fascia di ambientazione*, variabile in funzione delle sue finalità, fornendo i riferimenti di applicazione in sede progettuale, contestualmente agli interventi necessari al perseguimento delle finalità stesse. La sua ampiezza non potrà, salvo casi di comprovata necessità, eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della Strada.

Il comune di Castiglione d’Orcia, quando necessario, si coordina con i comuni limitrofi per la definizione dello spessore ed i caratteri della fascia di ambientazione.

Il RU definisce inoltre le modalità per il ripristino delle aree attualmente occupate da strutture precarie installate in occasione dei lavori di realizzazione del nuovo tracciato della S.R. n. 2 Cassia, attraverso la demolizione delle strutture esistenti.

145.03.09 Recupero e riqualificazione dell’area della cava dismessa presso il “Ponte delle nove luci”.

Riqualificazione ambientale dell’ex-sito estrattivo attraverso forme di ripristino ambientale coerenti con le caratteristiche del Sottosistema A3 ove è collocato, destinando l’area, non interessata dall’attività ammessa, ad attività agricole o orientando verso la riaffermazione della vegetazione ripariale, con esclusione di nuove edificazioni.

Il RU non prevede nuovo impegno di suolo ma il minimo utilizzo necessario di superficie per i soli fini di deposito e commercializzazione degli inerti provenienti da altre aree estrattive; recupero dei volumi esistenti con destinazioni a servizio dell’attività.

Il progetto di ripristino ed utilizzo parziale dell’area deve prevedere, nel rispetto della normativa di legge, tutti

gli accorgimenti di controllo atti ad evitare inquinamento causato dai materiali depositati di altra provenienza.

145.03.10 Bagni San Filippo e Pietrineri: “progetto di paesaggio” per una programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione.

Il Sistema complesso della Via Cassia comprende l'UTOE n. 4: il recupero e la valorizzazione della stazione termale, quindi dell'intera area compresa tra Bagni San Filippo e Pietrineri, costituisce uno dei temi cardine della strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PS. Nella Parte III Titolo VI delle presenti Norme sono trattate le *trasformazioni nei progetti delle UTOE*; le strategie di sviluppo dell'UTOE n. 4 - Bagni San Filippo e Pietrineri sono considerate nello specifico all'art. 159.

La pianificazione all'interno dell'UTOE e gli indirizzi per la progettazione hanno come obiettivi generali il rilancio della stazione termale e la creazione di una diversa offerta turistica per uno sviluppo sostenibile nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione e tutela attiva delle risorse ambientali e culturali. Il PS sperimenta la tutela attiva del paesaggio individuando aree particolarmente significative del territorio comunale che il RU dovrà assoggettare a specifici “progetti di paesaggio”, così come delineati dal D.Lgs 22.01.2004 n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 06.07.2002 n. 137*; nel caso specifico l'intera area perimetrita dall'UTOE è assoggettata a Piano Complesso di Intervento (PCI), di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005, n. 1, in considerazione della necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geo-morfologici, ambientali, storici ed economico-produttivi del luogo, di cui ne costituiscono la peculiarità.

Il RU disciplina le azioni di conservazione, recupero e trasformazione che interessano (secondo un'elencazione ideale scorrendo da Ovest verso Est): Pietrineri, il parco di San Filippo con le vecchie cave di travertino, il ravaneto ed il fosso Rondinaia, Bollore con l'area ex-Amiata Marmi, Vignone e l'area destinata al nuovo stabilimento termale, l'area urbana di Bagni San Filippo ed il complesso termale esistente, il parco del Fosso Bianco con l'omonimo fosso, le cascate, il Podere Rovinati.

All'interno del PCI sono disciplinate in particolare quelle azioni di recupero e trasformazione che hanno come obiettivo l'attualizzazione e la rispondenza alle nuove tendenze della domanda interna ed estera del comparto termale: si punta allo sviluppo delle strutture rivolte al segmento del benessere e della forma fisica che rappresentano un punto di riferimento rispetto all'offerta nazionale ed internazionale; in tal senso gli interventi puntuali considerati strategici dal PS sono i seguenti:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi;
- adeguamento funzionale del complesso termale esistente;
- adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- recupero e riqualificazione ambientale Podere Rovinati;
- intervento di trasformazione per nuovo stabilimento termale
- realizzazione dei parchi di pertinenza del centro urbano

145.03.11 Bagni San Filippo e Pietrineri: parchi di pertinenza del centro urbano

Il PS prevede la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici che comprenda il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco a Bagni San Filippo, il Parco di Campigliola a Campiglia d'Orcia ed il Parco delle Sorgenti a Vivo d'Orcia.

All'interno dell'UTOE n. 4 i due parchi di San Filippo e del Fosso Bianco costituiscono, con la strada di Bollore che li collega, l'elemento comune e di connettività dei tematismi individuati dal Piano e attraverso i quali disegna le previsioni di recupero e trasformazione per il futuro sviluppo dell'area.

La fruizione e la conseguente regolamentazione dei Parchi relativa all'uso del suolo avverrà all'interno del Piano Complesso di Intervento (PCI) indicato al precedente comma 3 punto 10, che conterrà gli indirizzi per la progettazione dei parchi pubblici, costituiti da bosco e vegetazione ripariale, e, nell'insieme, paesaggisticamente complementari: l'obiettivo è la realizzazione di aree a parco solo in minima parte attrezzate, che, pur mantenendo le funzioni agricola e selvicolturale, permettano una fruizione da parte sia della popolazione locale che dei turisti. In tale contesto sono quindi da favorire le forme di relazione e di riappropriazione dei luoghi che ne costituiscono la peculiarità, incentivando le attività escursionistiche e ricreative. Per le aree interessate le trasformazioni ammesse devono essere compatibili con l'assetto paesaggistico forestale, agricolo ed idrogeologico (prima di qualsiasi intervento è necessario acquisire un parere ai fini idraulici presso il servizio di difesa del suolo).

Per le aree a parco il PP individuerà in particolare: accessi e raccordo al sistema della viabilità meccanizzata principale e con le aree di parcheggio, i percorsi interni, pedonali e ciclabili, che attraverseranno le aree boschive, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico con le specifiche norme di attuazione.

All'interno dei Parchi saranno vietati:

- costruzioni di nuovi edifici e strutture stabili;
- insediamenti atti alla ricezione ed al commercio (a parte chioschi e edicole), da concentrare nelle aree di accesso o localizzare in funzione di ad altri interventi in aree limitrofe;
- alterazioni della morfologia e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- riduzioni delle aree boschive e alterazioni della flora e della fauna;

- alterazione delle zone umide e golenali;
- alterazione o chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico e degli accessi ai corsi d'acqua;
- alterazione di punti in posizione dominante (panoramici) con fruizione percettivo-prospettica del parco o rilevante (lungo i corsi d'acqua e presso le cascate);
- asfaltatura delle aree di sosta e della viabilità interna al Parco.

145.03.12 Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'attività agricola

In accordo con gli obiettivi di sviluppo del settore primario, il RU valuta la possibilità di prevedere nuovi impianti produttivi speciali, di cui all'art. 117.09, fino a una SUL massima ammissibile di mq 5000, con esclusione degli ambiti ricadenti all'interno del Sottosistema territoriale A3.

Sezione III - Sistema Complesso della Strada dei Crinali

Art. 146 Componente territoriale

146.01 L'asse viario che identifica il Sistema complesso della Strada dei Crinali e raccoglie, interrelandole, le diverse funzioni del territorio è definito dal tracciato S.S. 323 di Monte Amiata; l'arteria stradale che, oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati, transita per il Capoluogo, dopo aver lasciato la S.S. 2 Cassia al Ponte di Bagno Vignoni, e percorre il crinale dei "Poggi Pelati" per poi scendere, attraverso l'aggregato delle Masse (Poggio Rosa), verso Amiata Scalo sul fiume Orcia. Lunghi tracciati di *strade bianche* scendono dai Poggi Pelati verso il fondovalle dell'Orcia (strade di Finocchiaia, di Finocchieti, di Cecchivecchi) articolandosi in percorsi minori per servire gli insediamenti sparsi.

146.02 Il Sistema complesso concretizza pertanto la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi nella Parte III *Componente statutaria* (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali) delle presenti Norme.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada dei crinali coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A), di cui agli artt. da 79 a 82, parzialmente: in località Fosso al Lupo una strada bianca raccorda il Podere Cinille (Sottosistema territoriale A3) con la S.P. 18 del Monte Amiata; non comprende UTOE.
- Il Sistema dei Rilievi (B), di cui agli artt. da 83 a 87, parzialmente: la S.R. 323 ed i tracciati minori percorrono i Sottosistemi B2 e B3; vi insistono l'UTOE n. 1 - Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia e l'UTOE n. 6 – Le Masse (Poggio Rosa).
- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C), di cui agli artt. da 88 a 91, parzialmente: la S.P. 18 del Monte Amiata da Fosso Al Lupo a I Lecci, lungo il limite tra i Sottosistemi C1 e C2; non comprende UTOE.

146.03 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 *Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.000.

Art. 147 Componente funzionale

147.01 Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada dei Crinali non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PAPMAA; non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali è determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 1 e per l'UTOE n. 6;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema, disciplinate al successivo comma 3;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

147.02 Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sottosistemi B2 e B3 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restringimento della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

Nei territori compresi nel Sottosistema A3, pur valendo le norme generali del presente comma, non è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali od annessi agricoli richiesti attraverso PAPMAA, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente; in questo caso i nuovi manufatti dovranno essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti o in loro stretta contiguità.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nei Sottosistemi C1 e C2 assumono, tra gli altri, come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", quando ne esistano le condizioni, da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
- consentire lo sviluppo di comunità arbustive limitrofe ai boschi esistenti;
- mantenimento delle aree di cespuglieti ed arbusteti, orientandone l'evoluzione verso assetti forestali;
- mantenimento dei prati-pascoli e delle praterie;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

147.03 Il PS, attraverso l'esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi (rif. art. 141 comma 2 delle presenti Norme), disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo, come illustrati ai punti successivi.

Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie del patrimonio edilizio attraverso la disciplina contenuta agli artt. da 123 a 127 delle presenti Norme: considerando il valore storico e testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

147.03.01 Edilizia diffusa in territorio rurale: specificità di sistema complesso

Per i riferimenti normativi generali si rimanda agli artt. 95 e 126 delle presenti Norme.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada dei Crinali l'antropizzazione ha determinato fondamentalmente forme insediative tipizzabili negli edifici sparsi ubicati sui poggi ed a mezza costa dei versanti ben esposti. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici.

È ammessa in generale la realizzazione di nuove piscine e l'ampliamento delle piscine esistenti, tuttavia, in considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari descritte, il RU definisce le situazioni ammissibili puntualmente ed il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia stabilisce le modalità di realizzazione; è esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

147.03.02 Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'accoglienza e della ricettività in territorio rurale e nelle aree urbane

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edili, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione. È ammessa, o confermata se già esistente, nell'ambito di operazioni organiche di recupero e riqualificazione funzionale, la destinazione ricettiva dei fabbricati; il RU, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento, le regole morfologiche ovvero il rapporto tra gli eventuali adeguamenti volumetrici ammissibili o derivanti da operazioni di recupero e l'area interessata da eventuale nuovo impegno di suolo e, in relazione alle strategie del PS, indica la specializzazione ricettiva.

Di seguito, per ogni previsione del PS, distinguendo tra quelle in territorio rurale ed in area urbana, viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi (quando previsti) e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il RU, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

Territorio rurale:

- *Area produttiva Amiata Design (B2):* Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione dell'area produttiva ubicata presso la Madonna della Querce, con spostamento dell'attività presente nell'area produttiva di Gallina e riconversione dei fabbricati con nuova destinazione ricettiva e centro benessere; il RU disciplina le azioni di trasformazione e di riqualificazione dell'area, da attuarsi attraverso Piano urbanistico attuativo, al fine di consentire la destinazione ricettiva ed i servizi correlati. Nell'area che il RU individua sono vietate costruzioni di nuovi edifici ad eccezione di quelli a servizio dell'attività prevista e comunque per una SUL massima ammissibile di mq 1.500, da ubicare e realizzare nel massimo rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e a seguito di verifica rispetto ai coni visuali privilegiati. L'area, immersa nel territorio rurale/boschivo lontano dai centri del Comune, offre la possibilità di differenziare l'offerta ricettiva rivolgendosi al segmento del turismo che cerca nella vacanza anche l'occasione di ritemprare lo spirito e riposarsi; appare possibile un collegamento funzionale con le strutture sportive e termali previste rispettivamente nella stazione climatica di Vivo e termale di Bagni San Filippo;
- *I Lecci (C1):* struttura esistente ricettiva/ristorativa di piccola dimensione, deve migliorare e valorizzare le possibilità offerte dall'area boscata demaniale; il RU prevede, all'interno dei volumi esistenti, la possibilità di svolgere attività congressuale;
- *Monte Amiata Scalo (B3):* conferma della struttura ristorativa esistente;
- *Agriturismo:* il PS punta allo sviluppo dell'ospitalità agritouristica e del tipo cosiddetto "bed and breakfast" per interessare l'intero territorio al potenziamento e diversificazione dell'offerta ricettiva; in accordo con l'Amministrazione comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per facilitare il rapporto con l'utenza e migliorare la qualità dell'offerta, e valorizzato il turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme, correlando gli agriturismi alla rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico. Il Sistema complesso della Strada dei Crinali è caratterizzato da un elevato numero di insediamenti sparsi ed in molti casi ancora correlati all'attività agricola; l'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale e con le leggi regionali, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale e edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna. Non sono ammessi campeggi rurali anche per ospitalità stagionale. Il RU disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agritouristiche; il recupero deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Area urbana:

Le caratteristiche qualitative ed i dimensionamenti delle eventuali nuove aree di trasformazione all'interno delle aree urbane di Castiglione d'Orcia, Rocca d'Orcia e Le Masse-Poggio Rosa sono contenuti nella disciplina delle UTOE n. 1 e n. 6, rispettivamente agli artt. 156 e 161 delle presenti Norme.

- *Castiglione d'Orcia (B2):* La disciplina del RU crea i presupposti per migliorare e qualificare la struttura esistente dell'Albergo Ristorante Le Rocche, e disciplina la riconversione a destinazione ricettiva di livello medio alto del fabbricato dell'Orcia Mobili e dell'area di pertinenza a valle senza prevedere nuovo impegno di suolo; individua un'area attrezzata per la sosta dei camper e per accogliere spettacoli viaggianti;

- *Rocca d'Orcia (B2)*: Il RU disciplina l'adeguamento della struttura ristorativa, per l'accoglienza e l'informazione, posta a servizio dell'accesso alla Rocca a Tentennano, disciplina il recupero dei fabbricati produttivi dismessi posti all'interno del tessuto storico, prevedendo le relative dotazioni a parcheggio;
- *Le Masse - Poggio Rosa (B2)*: Il RU individua un'area attrezzata per la sosta dei camper e disciplina l'ampliamento e adeguamento dell'attività esistente ricettiva/ristorativa.

147.03.03 Castiglione d'Orcia: recupero e riqualificazione ambientale dell'area della falegnameria Cresti, adeguamento delle dotazioni a parcheggi pubblici, miglioramento dell'accessibilità e visitabilità dell'area della "rocca", innalzamento generalizzato della qualità estetica e dell'arredo.

- Valorizzazione dell'area di rilevante valore storico ed insediativo della "rocca" restaurata, creando i presupposti per la visitabilità ai fini del passeggiamento e della ricreatività per i residenti e per i turisti;
- Innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico attraverso un "Piano del Colore" che definisca gli elementi minimi a cui attenersi nelle operazioni di manutenzione, ristrutturazione e restauro delle facciate;
- Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- Adeguamento degli standard a parcheggio prevedendo nuove aree di attracco esterne al perimetro del tessuto storico, per i residenti, per turisti ed i visitatori in occasione delle fiere ecc., dotazione di un'area attrezzata per la sosta dei pullman e dei caravan;
- Recupero dell'area della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, e riqualificazione ambientale del contesto su cui si impone, con particolare riferimento all'area antistante la Chiesa delle Sante Marie; inserimento di nuove destinazioni compatibili: residenziali, commerciali a servizi e adeguamento degli standard a parcheggio e a verde pubblico.

Il RU definisce una normativa per la riqualificazione edilizia funzionale ed ambientale delle aree interessate dagli "annessini", presenti nella corona di colture a maglia fitta che circonda l'abitato, all'interno della quale sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari.

147.03.04 Rocca d'Orcia: recupero dei fabbricati produttivi dismessi, adeguamento dotazioni a parcheggi

- Recupero dei fabbricati produttivi dismessi per creare o migliorare le condizioni e le strutture per stimolare la permanenza dei turisti;
- Rafforzamento delle dotazioni a parcheggio all'interno della Rocca d'Orcia per una migliore vivibilità quotidiana e per favorire il turismo.

147.03.05 Le Masse (Poggio Rosa): previsione di strutture e spazi per la socializzazione

Il RU indica i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici per un organismo edilizio da destinare a funzioni polivalenti per la socializzazione e relativo spazio di pertinenza a parcheggio;

147.03.06 Monte Amiata Stazione: condizioni di recupero dei fabbricati produttivi

Il RU crea le condizioni per l'attivazione di operazioni di recupero degli organismi edilizi esistenti e definisce le destinazioni d'uso.

147.03.07 Adeguamento e potenziamento degli spazi e delle strutture per sagre e fiere.

Il PS prevede il potenziamento e l'adeguamento delle aree e delle attrezzature esistenti, necessarie per favorire quella espressione della cultura popolare e della socializzazione che si manifesta nell'organizzazione di sagre e fiere tradizionali ma anche in manifestazioni saltuarie gestite dalle Pro-loco e dalle Associazioni locali di Castiglione d'Orcia. Il RU individua le aree congeniali a tali fini e stabilisce criteri ordinatori per l'utilizzo degli spazi pubblici centrali in occasione di tali manifestazioni popolari.

147.03.08 Protezione attiva del territorio attraverso il recupero e la riattivazione di tracciati viari storici

Costituisce un elemento importante della protezione attiva del territorio l'identificazione di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente.

Il rinnovamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpoderale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il RU, sulla scorta degli elementi di ricerca del PS, organizza la rete dei percorsi, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpoderale anche nell'ambito dell'istituzione di servizi di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

147.03.09 Area di servizio per la Protezione civile a Fosso al Lupo

Il PS individua un'area idonea da adibire ad eliporto da inserire nel Piano Intercomunale predisposto dalla Protezione Civile Toscana della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia; l'area, compresa nel Sottosistema A1, è facilmente raggiungibile dalla S.P. 18 del Monte Amiata in località Fosso al Lupo.

Il RU localizza nel dettaglio l'area e contiene la disciplina per realizzare le strutture di servizio.

147.03.10 Stazione ecologica a Fosso al Lupo

Il PS, nell'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani, individua la Stazione ecologica comunale in località Fosso al Lupo, all'interno del Sottosistema A1, offrendo in tal modo una risposta concreta alla domanda di spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il luogo prescelto oltre ad essere facilmente raggiungibile dalla S.P. 18 del Monte Amiata risulta baricentrico rispetto ai centri urbani maggiori: Castiglione, Vivo e Campiglia.

Il RU localizza nel dettaglio l'area e contiene la disciplina per realizzare le strutture di servizio.

147.03.11 Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'attività agricola

In accordo con gli obiettivi di sviluppo del settore primario, il RU valuta la possibilità di prevedere nuovi impianti produttivi speciali, di cui all'art. 117.09, fino a una SUL massima ammissibile di mq 5000, con esclusione degli ambiti ricadenti all'interno del Sottosistema territoriale A3.

Sezione IV - Sistema Complesso della Strada dei Poderi

Art. 148 Componente territoriale

148.01 La Strada comunale del Pozzo è una lunga *strada bianca*, l'unica che serve la parte centrale del territorio di Castiglione d'Orcia, un'area densa d'insediamenti sparsi ancora fortemente legati all'attività primaria; questo antico percorso, che raccoglie ed assomma tracciati minori, oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati nel suo tortuoso svolgersi taglia trasversalmente le propaggini delle formazioni collinari plioceniche permettendo una rapida comunicazione tra il Capoluogo e la S.P. 113 del Banditone, dalla quale si può raggiungere la Via Cassia o Campiglia d'Orcia. Un tracciato d'importante valore paesaggistico che, osservato dall'alto di Castiglione d'Orcia, disegna, nel suo scomparire e riapparire, le ondulazioni delle colline coltivate a seminativo.

La Strada del Pozzo, a circa metà del suo sviluppo, ha un raccordo con la S.S. 2 Cassia attraverso la strada vicinale tra il Podere San Giuseppe e l'abitato di Gallina, mentre non vi sono raccordi con la S.S. 323 di Monte Amiata che corre lungo il crinale ad Ovest.

148.02 Il Sistema complesso della Strada dei Poderi concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi nella Parte III *Componente statutaria* (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali) delle presenti Norme.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada dei Poderi coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A), di cui agli artt. da 79 a 82, per tutti i suoi Sottosistemi: la Strada del Pozzo attraversa i tre Sottosistemi territoriali A1, A2 e A3 servendo tutti gli insediamenti sparsi; non comprende UTOE;
- Il Sistema dei Rilievi (B), di cui agli artt. da 83 a 87, parzialmente: l'ultimo tratto della Strada dei Poderi entra nel Sottosistema territoriale B2 per raggiungere il Capoluogo; vi insiste l'UTOE n. 1 - Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia, di cui all'art. 156 delle presenti Norme.

148.03 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale *Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.0008

Art. 149 Componente funzionale

149.01 Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada dei Poderi, con le diversificazioni indicate per le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del Sottosistema territoriale A3, non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PAPMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 1;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema, disciplinate al successivo comma 3;

- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

149.02 Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nei Sottosistemi A1 e A2 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restringimento della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

Nei territori compresi nel Sottosistema A3, pur valendo le stesse norme generali dei Sottosistemi A1 e A2, non è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali od annessi agricoli richiesti attraverso PAPMAA, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente; in questo caso i nuovi manufatti dovranno essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti o in loro stretta contiguità.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sottosistema A3 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:

- ripristino qualora preesistente della rete scolante originaria della bonifica;
- favorire lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno mt. 10 di spessore misurata a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua;
- incremento o ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

Nei casi in cui sia accertata, in sede di presentazione del PAPMAA, la preesistenza di una o più condizioni tra quelle elencate in precedenza relativamente al Sottosistema A3, la garanzia del mantenimento e della tutela attiva delle stesse assumerà valore di intervento di miglioramento ambientale, vincolante per l'attuazione delle azioni di trasformazioni previste.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sottosistema B2 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restringimento della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderale nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

149.03 Il PS, attraverso l'esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi (rif. art. 141 comma 2 delle presenti Norme), disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo, come illustrati ai punti successivi.

Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie del patrimonio edilizio attraverso la disciplina contenuta agli artt. da 123 a 127 delle presenti Norme: considerando il valore storico e

testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

149.03.01 Edilizia diffusa in territorio rurale: specificità di Sistema complesso.

Per i riferimenti normativi generali si rimanda agli artt. 95 e 126 delle presenti Norme.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada dei Poderi l'antropizzazione ha determinato forme insediative simili a quelle descritte per il Sistema complesso della Via Cassia, caratterizzate dalla formazione geologica dell'area (colline argillitiche plioceniche) che condiziona le colture, le tipologie edilizie (soprattutto gli annessi agricoli) ed i materiali utilizzati: sequenza diradata di insediamenti lungo i poggii e edifici sparsi ubicati a mezza costa dei versanti ben esposti.

Il RU disciplina la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici. In questi edifici l'uso delle murature a mattoni o le murature miste e dei materiali di recupero riflette una tradizione che vede nelle case poderali l'espressione di un'architettura cosiddetta "povera" o "spontanea", tuttavia, la cura accordata alla composizione dei volumi e delle masse, la presenza di cornici ed elementi decorativi riscattano questa povertà ed indicano una ricerca estetica perpetuata attraverso i secoli.

È ammessa in generale la realizzazione di nuove piscine e l'ampliamento delle piscine esistenti, tuttavia, in considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari descritte, il RU definisce le situazioni ammissibili puntualmente ed il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia stabilisce le modalità di realizzazione.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampaggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

149.03.02 Potenziamento dell'accoglienza e dell'ospitalità agritouristica.

Il Sistema complesso della Strada dei Poderi è caratterizzato da un elevato numero di insediamenti sparsi ed in molti casi ancora correlati all'attività agricola; l'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale, e con le leggi regionali, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Il Sistema della Strada dei Poderi partecipa al potenziamento ed alla diversificazione delle strutture ricettive nel territorio rurale incentivando le attività agrituristiche, intendendo per tali esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicolture, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Non sono ammessi campaggi rurali anche per ospitalità stagionale.

Il PS punta allo sviluppo dell'ospitalità agritouristica e del tipo cosiddetto "bed and breakfast"; in accordo con l'Amministrazione comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per facilitare il rapporto con l'utenza, migliorare la qualità dell'offerta e valorizzare il turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme, correlando gli agriturismi alla rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico.

Il RU disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche; il recupero deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

149.03.03 Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpoderale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il RU, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal PS e di specifiche ricerche, organizza

una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri che abbiano come riferimento la Strada del Pozzo, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpoderale anche nell'ambito dell'istituzione di servitù di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

149.03.04 Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'attività agricola

In accordo con gli obiettivi di sviluppo del settore primario, il RU valuta la possibilità di prevedere nuovi impianti produttivi speciali, di cui all'art. 117.09, fino a una SUL massima ammissibile di mq 5000, con esclusione degli ambiti ricadenti all'interno del Sottosistema territoriale A3.

Sezione V - Sistema Complesso della Strada della Ripa

Art. 150 Componente territoriale

150.01 Arrivando da San Quirico d'Orcia, al Podere Poggio, posto sul confine con Castiglione d'Orcia, la Strada comunale della Ripa si biforca e, dividendosi in due rami principali, serve quest' "isola" di territorio comunale così nettamente staccata dalla restante di competenza comunale dai corsi dei Fiumi Orcia ed Asso e dai Fossi Cerretello e Fossone. Una delle due strade serve i Poderi che "guardano" l'Asso ed il Cerretello (Santarello, La Moiana, Rossello, Cerretello, Le Capannacce, Tagliolo, Caggiolo e Santa Barbara), l'altra si dirige verso il Castello della Ripa passando per il Podere San Savino, la Cappella di San Provenzano, il Poderuccio, i Poderi Santa Rosa, Sant'Anna ed Il Casino; un diverticolo di questo secondo ramo raggiunge il Podere Poggio al Vento, Scarabotti ed il Podere San Pietro.

I rapporti privilegiati (ed obbligati) con l'abitato di San Quirico d'Orcia e questa sorta di isolamento funzionale rispetto al Comune di appartenenza sono la peculiarità di un territorio rispecchiata dall'assenza di relazioni del Sistema complesso della Strada della Ripa con gli altri Sistemi complessi.

150.02 Il Sistema complesso della Strada della Ripa concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi nella Parte III *Componente statutaria* (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali) delle presenti Norme.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada della Ripa coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema dei Rilievi (B), di cui agli artt. da 83 a 87, parzialmente: la Strada della Ripa si sviluppa all'interno del Sottosistema B1; non comprende UTOE.

150.03 Riferimento cartografico: Disciplina strutturale Tav. PS 3 *Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e Tavv. PS 4.1/4.4 *Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.0008

Art. 151 Componente funzionale

151.01 Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada della Ripa non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PAPMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni consentite nei reseude degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema, disciplinate al successivo comma 3;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

151.02 Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PAPMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

I PAPMAA redatti da aziende ricadenti nel Sottosistema B2 assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie, da definire in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, ecc. ed in funzione del parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale:

- restringimento della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
- ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- ripristino e manutenzione della viabilità interpoderele nell'ambito dell'istituzione di una servitù di uso pubblico almeno per accesso pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduzioni;
- incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici.

151.03 Il PS, attraverso l'esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi (rif. art. 141 comma 2 delle presenti Norme), disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo, come illustrati ai punti successivi.

Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche e edilizie del patrimonio edilizio attraverso la disciplina contenuta agli artt. da 123 a 127 delle presenti Norme: considerando il valore storico e testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

151.03.01 Edilizia diffusa in territorio rurale: specificità di Sistema complesso.

Per i riferimenti normativi generali si rimanda agli artt. 95 e 126 delle presenti Norme.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada della Ripa l'antropizzazione, di antica origine, ha determinato fondamentalmente forme insediative tipizzabili negli edifici sparsi ubicate sui poggii ed a mezza costa dei versanti ben esposti. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici.

È ammessa in generale la realizzazione di nuove piscine e l'ampliamento delle piscine esistenti, tuttavia, in considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari descritte, il RU definisce le situazioni ammissibili puntualmente ed il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia ne stabilisce le modalità di realizzazione.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

151.03.02 Potenziamento e diversificazione dell'ospitalità agritouristica e della ricettività.

Il Sistema complesso della Strada della Ripa è caratterizzato da un certo numero di insediamenti sparsi tutti ancora correlati all'attività agricola, e dal Centro murato de La Ripa; il potenziamento e la diversificazione delle strutture ricettive trova riferimento nello sviluppo dell'ospitalità agritouristica e del tipo cosiddetto "bed and breakfast" e nella conferma e potenziamento dell'attività già presente nel Castello de La Ripa:

- *Agriturismo*: viene sostenuta mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale e edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile;
- *Castello della Ripa*: conferma dell'attività ricettiva di alto livello esistente garantendo al contempo la possibilità di dotarsi, attraverso operazioni di recupero (ex-lavatoi), di spazi da adibire ad attività correlate ed a servizio della principale;
- *Podere Sant'Anna*: recupero dei manufatti parzialmente crollati (interessati dagli stessi dissesti che coinvolsero la Strada comunale) destinandoli a residenza ed attività ricettiva. In ragione della situazione di dissesto presente, il RU, effettuate le opportune valutazioni, in accordo con le disposizioni del PTCP e delle presenti norme, verifica la possibilità di realizzare i volumi recuperati anche in collocazione differente da quella attuale; tale differente localizzazione sarà comunque da individuarsi in posizione di massima prossimità possibile rispetto alla localizzazione originaria.

Il RU disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agritouristiche; il recupero deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

151.03.03 Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpoderale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il RU, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal PS e di specifiche ricerche, organizza una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestrì, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpoderale anche nell'ambito dell'istituzione di servizi di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

Nello specifico il RU disciplina l'adeguamento e l'accessibilità per le escursioni nel tracciato storico che dal bivio del Podere Sant'Anna raggiunge il corso dell'Orcia in corrispondenza del Podere Le Mulina, chiudendo l'anello del sentiero turistico della Macchia di Scarceta e Montelaccio.

TITOLO VI

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

CAPO I DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

Art. 152 Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali

152.01 *Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali*

Il patrimonio insediativo del Comune è molto articolato e riconducibile a schemi insediativi diversi, tutti di antica formazione storica e legati all'economia agricola, che costituiscono una delle peculiarità di questo territorio; secondo le diverse tipologie insediative della “*Classificazione delle componenti del sistema insediativo provinciale*”, di cui al Capo L delle Norme del PTC , si articolano in:

- centri urbani: Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo, Gallina (art. L 3 delle Norme del PTC);
- aggregati: Rocca d'Orcia, l'Eremo, Ripa d'Orcia, (art. L 8, c. 5 delle Norme del PTC);
- aggregati a forma aperta: Le Masse-Poggio Rosa, Case Montieri, Pietrineri (art. L 8, c. 6 delle Norme del PTC);
- beni storico-architettonici in territorio rurale (art. L 9 delle Norme del PTC): Ripa d'Orcia, Poderina, Rocca d'Orcia, Madonna di Manno, Podere La Scala, Podere Palazzo di Geta, Podere La Rimbecca, Le Briccole di Sotto, Le Briccole di Sopra, Podere Cinille, Madonna della Querce, Ricorsi, Poggio Campigliola, Palazzo Cervini, Ermicciolo.

La complessità insediativa del territorio e soprattutto il numero dei suoi centri urbani, tutti caratterizzati da un forte radicamento dei residenti alla propria storia e caratterizzati dalla permanenza di servizi collettivi oltre che da una aspettativa crescente dei residenti sia in relazione al soddisfacimento delle necessità correlate alla naturale crescita dei nuclei familiari, sia per la modificaione dell'idea di abitazione avvenuta in conseguenza di un generalizzato innalzamento del reddito pro-capite, hanno costituito uno degli indirizzi per le previsioni residenziali del Piano Strutturale. Inoltre, il cambiamento di tendenza demografica del Comune negli ultimi otto anni vede azzerarsi il saldo negativo con prospettive di crescita demografica, ha giustificato il dimensionamento delle previsioni residenziali, confortati dalle risultanze degli studi di formazione del Quadro conoscitivo in relazione alla sostenibilità delle scelte.

Il Piano Strutturale individua in mq 26.000 di Superficie Utile Lorda (SUL) la dimensione massima degli interventi di nuova edificazione (comprensiva dei completamenti) ed in mq 5.340 di SUL quella di recupero edilizio e urbanistico realizzabili per edilizia abitativa primaria e secondaria, comprensiva degli spazi necessari agli esercizi commerciali di vicinato, per un totale di mq 31.340 di SUL.

152.02 Il dimensionamento ha interessato quale riferimento territoriale i *Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali*, ovvero i Sistemi complessi interessati dalla presenza delle UTOE (corrispondenti ai centri costituenti il Sottosistema funzionale delle aree urbane di cui all'art. 94 delle presenti Norme) e dalle trasformazioni in territorio rurale (aggregati a forma aperta e patrimonio edilizio diffuso).

Per il 20 % circa della SUL totale si tratta di recupero edilizio (riferito alla quota a destinazione residenziale) che interessa in particolare i centri urbani di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo ed il patrimonio edilizio in territorio rurale.

Per il 80% circa del totale si tratta di SUL realizzabile in aree di completamento e di nuova attuazione, destinate a soddisfare le necessità abitative che interessano i centri costituenti il Sottosistema funzionale delle aree urbane (Castiglione d'Orcia 23,8%, Vivo d'Orcia 21,9%, Campiglia d'Orcia 14,4%, Bagni San Filippo e Pietrineri 21,3%, Gallina 12,6%, Le Masse e Poggio Rosa 4%) e il territorio rurale (2%).

152.03 Il complesso delle previsioni residenziali è destinato ad ospitare in totale una popolazione aggiuntiva di circa 620 abitanti teorici, da insediare in circa 275 alloggi dei quali (secondo una stima che ipotizza alloggi di taglio medio e che quindi può essere soggetta a modificaione in funzione della dimensione degli stessi, senza tuttavia superare il dimensionamento computato in mq di SUL):

- 47 (pari al 17%) da realizzare attraverso operazioni di recupero edilizio di fabbricati esistenti;
- 28 (pari al 13%) da realizzare attraverso operazioni di completamento;
- 190 (pari al 70%) da realizzare su suoli attualmente non urbanizzati o urbanizzati solo parzialmente, comprensivi di una quota di alloggi da destinare a finalità sociali.

152.04 Il Regolamento Urbanistico aggiorna e verifica il fabbisogno abitativo per il quinquennio immediatamente successivo alla propria entrata in vigore.

Le nuove espansioni dovranno collocarsi negli ambiti di tutela e sviluppo urbano, in adiacenza e continuità all'abitato esistente e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a ciascuna UTOE. La localizzazione

degli interventi sarà individuata prioritariamente nelle aree già oggetto di previsioni nel PRG previgente e comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti.

Il dettaglio dei dimensionamenti delle previsioni residenziali, suddivisi per Sistemi Complessi e per UTOE è illustrato nelle tabelle indicate a seguire l'art. 161 delle presenti Norme:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabelle di dettaglio relative ai dimensionamenti relativi a ciascun Sistema complesso e a ciascuna UTOE.

152.05 Riserva di aree per residenze con finalità sociali e PEEP

Il RU individua gli interventi di edilizia residenziale, da realizzare con piano attuativo o PCI, la cui attuazione è subordinata alla cessione, da parte del promotore, di una quota di suoli all'Amministrazione comunale, da destinare alla costruzione di residenze con finalità sociali.

Il PS introduce inoltre il criterio per cui nei più consistenti interventi di recupero ai fini abitativi si dovrà prevedere una percentuale dei volumi, da determinare in fase di RU ma comunque non inferiore al 10%, da destinare ad edilizia residenziale pubblica o da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il RU fissa, in relazione alle esigenze sociali locali, le percentuali di alloggi ERP o destinati a locazione a canone concordato (anche nell'ambito di lottizzazioni private) e individuerà le aree PEEP da sottoporre a Piani di Zona, ai sensi dell'art. 71 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della L. 18.04.1962 n. 167 *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*, e successivi adeguamenti e modificazioni.

Art. 153 Quantificazione delle previsioni per attività turistico-ricettive

153.01 Uno degli obiettivi strategici del PS per lo sviluppo economico del Comune di Castiglione d'Orcia è quello dell'adeguamento, del rafforzamento e della diversificazione delle strutture ricettive nel territorio. Le linee d'intervento da attuare nel settore turistico puntano a migliorare il rapporto qualità/prezzo, a completare l'offerta verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato (famiglie, giovani, ecc.), a differenziare l'offerta (anche proponendo attività turistiche mirate al benessere psico-fisico e offerte che, accanto all'ospitalità, propongono un rapporto più intenso con la cultura locale, come visite e attività didattiche, ecc.), a sostenere l'estensione della stagione turistica anche con iniziative culturali ed eventi d'alto profilo coordinati a livello sovra comunale e provinciale, a adeguare le infrastrutture e i servizi pubblici (sufficiente quantità di acqua, sufficienti servizi di smaltimento dei rifiuti), la viabilità e i parcheggi, a migliorare il verde pubblico, a migliorare l'informazione, a qualificare ulteriormente la vacanza in direzione della qualità della vita e delle relazioni, della fruizione culturale, del rapporto con l'ambiente e la ruralità, da intendere non come folclore, ma come sedimento di tradizioni autentiche, vitali e positive.

Le linee d'intervento così individuate sono perseguitate con azioni specifiche nel quadro di quanto previsto dalla L.R. 23.03.2000 n. 42 *Testo unico delle leggi regionali in materia di Turismo*:

- potenziare le infrastrutture in termini di parcheggi e verde pubblico;
- valorizzare i contenitori edilizi e urbani per iniziative culturali ed eventi a sostegno dell'offerta turistica complessiva;
- lottare contro il sommerso e lo snaturamento dell'agriturismo in mera attività alberghiera in campagna;
- incoraggiare attività d'ospitalità da parte dei residenti, del genere "bed and breakfast", e forme di turismo che valorizzino le peculiarità del luogo: enoturismo, cicloturismo, ippoturismo, escursionismo.

Il PS perciò incoraggia tutti gli interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta turistica, senza per questo puntare ad un eccessivo incremento degli afflussi; nuove strutture sono permesse solo in ampliamento e al fine di migliorare e differenziare l'offerta.

L'azione svolta dal PS si rivolge quindi verso l'adeguamento delle strutture esistenti, con particolare riferimento a quelle di Vivo d'Orcia di Bagni San Filippo, agli interventi di recupero urbanistico con previsioni di cambiamento da altre destinazioni d'uso alla destinazione ricettiva, a Castiglione d'Orcia, Bagni San Filippo e Vivo d'Orcia, al recupero edilizio a Castiglione d'Orcia ed a Campiglia d'Orcia e con interventi puntuali in territorio rurale a Campo le Capanne, presso la Madonna della Querce e nelle antiche Stazioni di Posta lungo la Via Cassia; le nuove previsioni si riferiscono comunque ad interventi (anche di completamento) previsti in contiguità a strutture già esistenti. Nel definire la capacità edificatoria turistica, il RU valuterà prioritariamente le necessità di adeguamento delle strutture ricettive esistenti.

153.02 Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive è stato effettuato considerando quale riferimento territoriale i *Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali*, ovvero i Sistemi complessi interessati dalla presenza delle UTOE e dalle trasformazioni puntuali in territorio rurale.

Il Piano Strutture individua in 10.220 di SUL, per un totale di circa 410 posti letto la dimensione massima degli interventi inerenti le attività ricettive, che non necessariamente dovrà essere recepita interamente nel Regolamento Urbanistico e di conseguenza realizzata; non rientrano nel tetto prescritto gli esercizi extralberghieri (case vacanze, affittacamere, bed and breakfast).

Le nuove edificazioni e le edificazioni di completamento, da realizzarsi in contiguità agli esercizi in attività, sono programmate per una dimensione massima di mq 1.380 di SUL, pari al 13,5% della previsione totale, mentre mq 8.840, pari al 86,5%, verranno realizzati in regime di recupero urbanistico o edilizio.

153.03. Il RU definisce i cambi di destinazione d'uso ai fini turistico-ricettivi di edifici ove siano già presenti attività di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del PS. Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio-bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta.

Il RU definisce operazioni di modesti ampliamenti per l'adeguamento funzionale di edifici con attività ricettive già insediate, classificati di valore scarso o nullo sulla base della classificazione del patrimonio edilizio effettuata dal Piano Strutturale (Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* e art. 123 delle presenti Norme) e che potrà essere maggiormente dettagliata dallo stesso Regolamento Urbanistico, necessari al raggiungimento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente.

153.04 Il dettaglio dei dimensionamenti delle previsioni turistico-ricettive, ripartiti per Sistemi complessi e per UTOE, è illustrato nelle tabelle allegate a seguire l'art. 161 delle presenti Norme:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabelle di dettaglio relative ai dimensionamenti relativi a ciascun Sistema complesso e a ciascuna UTOE.

Art. 154 Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi e commerciali

154.01 Insediamenti commerciali e attrezzature di interesse collettivo

Il Piano Strutturale individua un massimo di mq 2.570 di SUL per fini commerciali e di mq 5.800 di SUL per attrezzature d'interesse collettivo; tali quantità derivano per il 78% da interventi di recupero e per il restante 12% da interventi in aree di nuova urbanizzazione o completamento. In ragione del fatto che il PS prevede esclusivamente strutture commerciali di piccole e medie dimensioni, tale dimensionamento massimo potrà comprendere anche quote destinate agli esercizi comunali di vicinato .

154.01.01 Il Regolamento Urbanistico e il piano per la distribuzione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 03.01.2005 n. 1, disciplinano e localizzano i casi in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale degli edifici privilegiando l'insediamento di esercizi di vicinato e localizzando le medie strutture di vendita nel rispetto dei seguenti limiti:

- non prevedendo la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- prevedendo l'insediamento di una struttura di vendita di superficie superiore a mq 400 solo all'interno della zona produttiva di Gallina;
- localizzando le altre quantità da destinare ad esercizi commerciali nelle aree ad artigianato di servizio e commerciali esistenti all'esterno dei centri urbani di Castiglione d'Orcia (Borghetto), Vivo d'Orcia (Fontanino) e Campiglia d'Orcia (Ponticelli) e negli interventi di recupero previsti all'interno dei Centri urbani;
- ammettendo, all'interno delle zone produttive artigianali e industriali come classificate dal previgente Strumento Urbanistico Generale, la destinazione commerciale di una porzione non superiore al 30% degli edifici purché finalizzata all'esposizione e vendita esclusivamente di prodotti "non alimentari".

154.01.02 Ai fini della disciplina dell'urbanistica commerciale, sono da considerare:

- esercizi commerciali di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
- strutture di vendita medie gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq.

154.01.03 Il RU definisce le esigenze in materia di parcheggi sulla base del seguente prospetto:

- esercizi di vicinato alimentari e non alimentari (superficie di vendita fino a mq 150): mq 1,0 di parcheggio per mq 1,0 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita non alimentari (superficie di vendita > mq 150 e fino a mq 400 mq): mq 1,5 di parcheggio per mq 1,0 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita alimentari (superficie di vendita > mq 150 e fino a mq 400 mq): mq 1,75 di parcheggio per mq 1,0 di superficie di vendita.

Nel centro storico, al fine di sviluppare e migliorare la rete commerciale, è ammesso monetizzare gli

standard di competenza nel caso di cambio di destinazione d'uso per gli esercizi di vicinato.

154.01.04 Il dettaglio dei dimensionamenti delle previsioni per fini commerciali e attrezzature d'interesse collettivo, relativamente ai Sistemi complessi e alle UTOE è illustrato nelle tabelle allegate a seguire l'art. 161 delle presenti Norme:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabelle di dettaglio relative ai dimensionamenti relativi a ciascun Sistema complesso e a ciascuna UTOE.

154.02 *Insediamenti produttivi*

Il Piano Strutturale individua un massimo di mq 22.530 di SUL a fini industriali e artigianali.

154.02.01 Il RU disciplina e localizza le quantità da destinare ad attività produttive industriali ed artigianali nell'area produttiva di Gallina e solamente artigianali nelle aree ad artigianato di servizio e commerciali esistenti all'esterno dei centri urbani di Castiglione d'Orcia (Borgheretto), Vivo d'Orcia (Fontanino) e Campiglia d'Orcia (Ponticelli).

154.02.02 Il RU definirà, con particolare cura, gli indici di utilizzazione del suolo e le tipologie produttive, riducendo il più possibile quelle che necessitano di piazzali di stoccaggio.

All'interno della zona produttiva di Gallina sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla 1^a classe di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 *Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successivi adeguamenti e modificazioni*, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi nocimento alla salute del vicinato, e, in tal senso, ottenga il parere favorevole dell'Azienda USL e dell'ARPAT territorialmente competenti. A tal fine il RU individua specifiche sottozone.

Il RU detterà indicazioni e prescrizioni per favorire l'impiego di materiali eco compatibili e tecnologie a ridotto impatto ambientale.

154.03 Il dettaglio delle ripartizioni delle previsioni produttive relative ai Sistemi complessi e alle UTOE è illustrato nelle tabelle allegate a seguire l'art. 161 delle presenti Norme:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabelle di dettaglio relative ai dimensionamenti relativi a ciascun Sistema complesso e a ciascuna UTOE.

Art. 155 Dotazioni minime di servizi (standard)

155.01 A livello dell'intero territorio comunale, ove possibile per ogni UTOE, è prevista una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima inderogabile di mq 18 per abitante, come stabilito dall'art. 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

155.02 In considerazione della ridotta dimensione demografica del comune, le attrezzature per l'istruzione presenti nella UTOE n. 1 sono da intendersi a servizio dell'intero territorio comunale.

Le tabelle seguenti evidenziano il contenuto tra le dotazioni attuali di standard e quelle di previsione del

155.03 Il dettaglio delle dotazioni a standard, esistenti e di previsione, per ogni UTOE è contenuto nelle Schede di sintesi redatte per ogni UTOE, integrate agli artt. da 156 a 161 delle presenti Norme.

155.04 I valori quantitativi riferiti agli standard minimi previsti (D.M. 1444/68) e alla qualificazione dei servizi attuali e di previsione sono riportati nelle tabelle allegate a seguire l'art. 161 delle presenti Norme:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabelle di dettaglio relative ai dimensionamenti relativi a ciascun Sistema complesso e a ciascuna UTOE.

CAPO II STRATEGIE DI SVILUPPO NELLE UTOE

Art. 156 UTOE 1 Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia

156.01 Descrizione

L'UTOE n. 1, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*, di cui agli artt. 146 e 147 e collocata all'interno del Sottosistema territoriale B2 de *La Rocca, Castiglione e Le Masse*, di cui all'art. 85 delle presenti Norme.

156.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*, di cui agli artt. 146 e 147 delle presenti Norme.

156.03 Azioni/interventi

- Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 1 il rafforzamento del ruolo di Capoluogo, quale principale centro del territorio che accoglie funzioni pubbliche e servizi d'interesse collettivo per l'intero territorio comunale (municipio, scuole, sicurezza, ecc.), pur nell'ambito di una pluricentralità in atto per la presenza dei diversi centri urbani. Il RU, coerentemente con le strategie di Sistema complesso di cui all'art. 147, comma 3 delle presenti Norme, individua le aree da destinare a parcheggio attrezzato. Si prevede l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione; Il RU definisce la localizzazione dell'impianto di depurazione a servizio dell'abitato; tale localizzazione, supportata dalle necessarie valutazioni, è consentita anche all'interno dell'area di pertinenza paesistica in assenza di ragionevoli opportunità localizzative alternative. Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale/ciclabile nell'ambito di un progetto di riqualificazione del fronte stradale, di elevato valore panoramico, tra l'area artigianale di Borgheretto ed il "Portone". Il PS ed il RU promuovono la riqualificazione delle aree interessate dagli "annessini" sulla base della disciplina di cui all'art. 117 delle presenti Norme.

Tessuti storici e Aree di interesse storico ambientale e insediativo

Sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno dei tessuti storici di Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia, il completamento degli interventi di restauro e adattamento per la visitabilità delle aree di rilevante valore storico ed insediativo delle due "rocche", l'innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico di Castiglione attraverso un *Piano del Colore*. A Rocca d'Orcia è previsto il recupero dei fabbricati ex-produttivi e della piazzetta di pertinenza; il RU disciplina le regole per la variazione di destinazione d'uso dei fabbricati recuperati e per la destinazione di una parte dell'area a verde e parcheggi pubblici.

Tessuti consolidati:

Sono previsti l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco anche attrezzate, lo spostamento dell'impianto di distribuzione carburanti. I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale; sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni.

Nelle strategie di Sistema complesso è indicata la riconversione del fabbricato dell'Orcia Mobili, facente parte del tessuto consolidato, destinandolo ad attività ricettiva e residenziale, senza nuova occupazione di suolo. All'interno dei tessuti consolidati, il PS individua *Aree Sensibili contigue agli ambiti di tutela paesistica e Ambiti di recupero e riqualificazione paesistica*; per tali ambiti, il RU elabora specifica disciplina al fine di incentivare il miglioramento della qualità visiva e ambientale dei tessuti urbani, vincolando i completamenti a opere di riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti. Il RU valuta la possibilità di far concorrere alle trasformazioni, con criteri di perequazione, i limitrofi *Ambiti di tutela paesistica* al fine di incentivare la tutela e conservazione attiva.

Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero il Piano Strutturale individua il recupero e la riqualificazione ambientale della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, con inserimento di nuove destinazioni residenziali, commerciali di vicinato ed a servizi, dotazione di spazi aperti collegati al tessuto storico e parcheggi pubblici (interrati ed a raso), riqualificazione ambientale dell'intera area occupata dai reparti di lavorazione e dai depositi di legname fino allo spazio antistante la Chiesa delle Sante Marie. L'assenza di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, con presenza di manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, costituiscono una marginalità del tessuto urbano in cui non risulta completamente definito il

rapporto con il resto dell'insediamento e con il territorio rurale; il Piano Strutturale assume l'obiettivo del recupero e dell'integrazione funzionale col tessuto urbano, nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e valorizzazione degli insediamenti. È previsto un incremento di mq 2.400 di SUL, di cui mq 2.000 per finalità residenziali e mq 400 da destinare ad attività commerciali di servizio; costituisce l'unico intervento che porta un incremento di abitanti (c. 45) a ridosso del tessuto storico. Il RU dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso, per l'edificazione delle volumetrie aggiuntive e per le destinazioni pubbliche di spazi aperti, percorsi pedonali, verde e parcheggi.

Ambiti di tutela e sviluppo urbano:

Tali ambiti, individuati in contiguità con l'edificato recente esistente, esprimono complementarietà di obiettivi servendo al duplice scopo di garantire l'esistenza di aree idonee, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, interrelandosi ad altre destinate alla tutela paesistica del centro abitato e al soddisfacimento degli standard a verde pubblico.

In tali ambiti il Piano Strutturale prevede:

- l'incremento di verde pubblico sul Poggio della Bonaria, per dotare di area a verde qualificata l'area residenziale esistente di Mondonuovo;
- l'ampliamento dell'area residenziale di Mondonuovo, verso la Strada vicinale di Finocchieti, e a mezza costa del Poggio della Bonaria in contiguità con le edificazioni esistenti, quali luoghi privilegiati ove sono concentrate le previsioni residenziali aggiuntive del Piano Strutturale, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, coerentemente con le previsioni contenute negli studi del Quadro Conoscitivo; per tali aree il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 4.500 di SUL;
- l'ampliamento dell'area di sviluppo produttivo di Borgheretto, destinata ad artigianato di servizio; il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 4.500 di SUL, in forte riduzione rispetto alle previsioni inattuate del PRG vigente.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti al innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare aree di sosta attrezzata, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04.

Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

All'interno degli Ambiti di pertinenza paesistica, il PS individua *Ambiti di tutela della qualità ambientale*, ove si prevede la valorizzazione dell'area del Parco della rimembranza e il mantenimento e la valorizzazione della pinetina di recente piantumazione, che scherma gli edifici di Mondonuovo esistenti rispetto ai coni visivi privilegiati dall'abitato di Castiglione d'Orcia.

156.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici degradati del centro storico e la riqualificazione dell'area della Falegnameria Cresti che risulta assolutamente non coerente con il contesto; per quest'ultima previsione, il carico abitativo aggiuntivo, valutato in circa 45 nuovi residenti, è connesso ad un'operazione di recupero di iniziativa privata che prevede la riqualificazione ambientale dell'intero contesto che comprende anche la Chiesa romanica delle Sante Marie, il miglioramento delle dotazioni a spazi pubblici e parcheggi, l'integrazione delle nuove funzioni col tessuto urbano, nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso del tessuto urbano del capoluogo. A compimento degli interventi previsti dal PS non permarranno comunque nell'UTOE 1 situazioni di degrado urbanistico e edilizio. La trasformazione di maggior rilievo consistereà nell'occupazione di nuovi suoli per usi abitativi, necessaria per realizzare gli alloggi non prevedibili in lotti interstiziali o in aree già urbanizzate. Le aree prescelte sono state individuate in comparti posti in contiguità con l'edificato esistente di Mondonuovo, in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione; le aree interessate non investono siti di particolare qualità paesaggistica e non sono caratterizzate da particolare visibilità, risultando prevalentemente ubicate dietro al Poggio della Bonaria e quindi nascoste rispetto ai coni visivi privilegiati del Capoluogo.

Art. 157 UTOE 2 Vivo d'Orcia

157.01 Descrizione

L'UTOE n. 2, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*, di cui agli artt. 142 e 143 e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C1 *del Vivo, Ermicciolo e Granai*, di cui all'art. 89 delle presenti Norme.

157.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*, di cui agli artt. 142 e 143 delle presenti Norme.

157.03 Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 2 il rafforzamento dell'abitato di Vivo d'Orcia quale stazione climatica dell'Amiata, puntando ad un innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree centrali anche attraverso il recupero delle strutture produttive localizzate nell'area urbana, e la valorizzazione delle funzioni e dei servizi correlati alle destinazioni turistico-ricettive. Il PS prevede: la realizzazione del Parco delle Sorgenti e la realizzazione di tracciati pedonali attrezzati ed equipaggiati per passeggiate ed escursioni, di raccordo con l'abitato (da Via delle Casine, Via della Posta e Via Amiata) e l'area del Parco; la riqualificazione funzionale e ambientale ed il ridisegno dell'assetto dell'area centrale di Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta. Il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edili con destinazioni miste d'interesse collettivo e di uso pubblico: servizi (poste, farmacia), sede del centro per la promozione e vendita di prodotti biologici, locali per attività commerciale di vicinato. Il PS prevede inoltre l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione. Il RU definisce la localizzazione dell'impianto di depurazione a servizio dell'abitato; tale localizzazione, supportata dalle necessarie valutazioni, è consentita anche all'interno dell'area di pertinenza paesistica in assenza di ragionevoli opportunità localizzative alternative.

Tessuti storici

Sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo per i fabbricati con i relativi resede dell'Eremo e della Contea che costituiscono, con il Palazzo Cervini, l'insediamento più antico di Vivo d'Orcia e l'unico tessuto storico; il RU stabilisce regole per il miglioramento della sosta e della fruibilità del complesso storico monumentale;

Tessuti consolidati:

All'interno dei Tessuti consolidati sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati nella zona de le Caselle (parte centrale dell'abitato di Vivo), l'adeguamento delle dotazioni a parcheggi per Pian delle Mura (parte alta dell'abitato); l'innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree centrali attraverso un *Piano del Colore*. I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale. Sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni, tuttavia si rileva nell'arco di almeno venticinque anni la pressoché totale assenza di interventi di completamento in situazioni già edificate e relative ad abitazioni mono/bifamiliari con ampi resede. Pertanto si ritiene pressoché irrilevante la previsione edificatoria nelle aree di completamento e ugualmente l'incremento di abitanti.

Nell'ambito del progetto di riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta, il RU definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario, che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edili con destinazioni miste d'interesse collettivo e di uso pubblico. Il PS dimensiona l'intervento in mq 350 di SUL da destinare a servizi (poste, farmacia), in mq 300 da destinare alla realizzazione di un centro per la promozione e vendita di prodotti biologici, e in mq 300 a destinazione residenziale e commerciale di vicinato.

Il Piano Strutturale prevede interventi di adeguamento delle strutture turistico-ricettive esistenti (Albergo Amiata, Albero Flora, Colonia CIF). Il Regolamento Urbanistico crea i presupposti normativi per l'adeguamento della fruizione turistica, migliorandone le dotazioni e definisce e specifica gli interventi ammissibili per il recupero delle strutture anche ai fini della residenza.

Il PS prevede inoltre:

- l'adeguamento dell'area artigianale di servizio esistente di Fontanino, confermando le previsioni inattuate dello Strumento urbanistico generale vigente, per un incremento massimo di mq 4.130 di SUL; il Regolamento Urbanistico norma l'attuazione delle previsioni intendendole come ampliamenti delle strutture esistenti, nell'ambito di progetti di riqualificazione, al fine di migliorare i valori ambientali dell'area, posta all'ingresso Nord dell'abitato;

- l'individuazione di un'area per l'impianto di distribuzione carburanti nello spazio attualmente occupato dall'ex-pesa, all'esterno dell'abitato presso l'area di Fontanino.

Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero e riqualificazione ambientale il Piano Strutturale prevede il recupero delle strutture produttive dismesse all'interno dell'abitato e la riqualificazione ambientale delle relative aree di pertinenza. Tali interventi sono così articolati:

- ex-capannoni Amiata Serramenti a Pian delle Mura, interessati dalla riconversione dei volumi, in diminuzione, a destinazione ricettiva/ristorativa per una SUL massima ammissibile di mq 450;
- ex-falegnameria Pierguidi a Pian delle Mura, interessata dalla riconversione dei volumi a destinazione residenziale per una SUL massima ammissibile di mq 200;
- ex-falegnameria nell'area sottostante di Via delle Casine, interessata dalla riconversione dei volumi, in diminuzione, a destinazione residenziale ed a servizi per una SUL massima ammissibile di mq 1.670, di cui il mq 1500 (c. 90%) per finalità residenziali e mq 170 (c. 10%) per finalità commerciali e di servizio;
- ex-edifici artigianali in Via del Monumento, interessati dalla riconversione dei volumi a destinazione residenziale o per la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e/o piccole unità a destinazione artigianale o direzionale ad essi assimilabili, compatibili con la funzione residenziale, per una SUL massima ammissibile di mq 400;
- area produttiva lungo la S.P. 61, interessata da ristrutturazione urbanistica per una SUL massima ammissibile di mq 2.600 a destinazione produttiva.

Il RU dettaglia le regole per la variazione di destinazione d'uso e per indirizzare le scelte morfo-tipologiche.

Ambiti di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale ha valutato con attenzione, in coerenza con le risultanze degli studi del Quadro Conoscitivo, l'incidenza della natura dei terreni sull'utilizzo effettivo delle superfici fondiarie (basti pensare alla presenza diffusa di rocce affioranti); il volume ammissibile computato applicando l'indice fondiario molto di rado risulta essere stato sfruttato totalmente. Pertanto, nelle previsioni del Regolamento Urbanistico, si dovrà tenere conto di questa difficoltà individuando più compatti in aree diverse, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario; i nuovi compatti saranno in contiguità con l'edificato esistente, in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, oltre a cercare l'integrazione con le aree a verde di nuova previsione.

Negli ambiti di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede la conferma dell'unica area a destinazione residenziale residua non attuata, nella parte alta di Pian delle Mura, ampliandola con altre aree minori, al fine di rendere possibile, a scompto degli oneri di urbanizzazione e con finanziamenti pubblici, la realizzazione del tratto di nuova viabilità tra Via delle Casine e Via Amiata, considerata strategica per facilitare la viabilità veicolare nella strada più abitata del Vivo. per tali aree il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 1.800 di SUL;

All'interno degli ambiti di tutela e sviluppo urbano, il RU individua, al fine soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario e a seguito delle necessarie valutazioni, aree di trasformazione integrata a destinazione residenziale e a verde pubblico per un dimensionamento massimo di mq 2.100 di SUL. Il RU prevede interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale nelle aree poste lungo i tornanti della strada all'ingresso Nord dell'abitato, in un ambito caratterizzato dalla presenza di strutture produttive e di un fabbricato in c.a. mai completato ed oggetto di previsioni specifiche di recupero.

In questi ambiti, il RU valuta la possibilità di destinare una parte della SUL disponibile per la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e/o piccole unità a destinazione artigianale o direzionale ad essi assimilabili, compatibili con la funzione residenziale.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Il PS individua gli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE quali *Ambiti di tutela della qualità ambientale*; è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti al innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare aree a verde pubblico attrezzato, prevedendo comunque misure atte a preservare il più possibile l'integrità e la naturalità dei luoghi. In particolare il RU elabora specifiche misure atte a qualificare la fascia posta in contiguità con l'area del Parco, che si sviluppa lungo il corso del Fosso Mulinaccio e del Torrente Vivo, quale 'filtro' tra l'ambiente naturale e le aree antropizzate.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04.

Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

157.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici produttivi dismessi del centro storico, non coerenti

con il contesto e che pertanto costituiscono elemento detrattore dei valori paesaggistici dell'abitato di Vivo; le operazioni di recupero e riqualificazione ambientale prevedono riconversioni in diminuzione dei volumi con nuove destinazioni di tipo residenziale, a servizi, commerciale di vicinato e ricettivo.

Per la struttura in c.a. presente da oltre trent'anni all'ingresso dell'abitato e non completata, considerata un grave elemento detrattore, il RU definisce la disciplina per il recupero prevedendo, nell'ambito delle destinazioni d'uso da definire, specifiche disposizioni atte a ridurre l'impatto visivo.

A compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico e edilizio. Le aree prescelte per le trasformazioni, per i motivi descritti al comma 3 precedente, sono state individuate in più comparti, posti in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero strategico.

In considerazione del fatto che l'UTOE di Vivo d'Orcia ricade in parte nel SIR-Cono vulcanico del Monte Amiata, l'integrazione alla relazione d'incidenza, da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Strutturale, dovrà attestare la compatibilità o l'eventuale incompatibilità degli interventi con le strategie di tutela e conservazione indicate nel PS e dovrà dare indicazioni al RU in merito alla fattibilità delle previsioni.

Art. 158 UTOE 3 Campiglia d'Orcia

158.01 Descrizione

L'UTOE n. 3, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*, di cui agli artt. 142 e 143 e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C2 del Vivo, *Ermicciolo e Granai*, di cui all'art. 89 delle presenti Norme.

158.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*, di cui agli artt. 142 e 143 delle presenti Norme.

158.03 Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 3 la valorizzazione del centro urbano di Campiglia d'Orcia per la rilevanza storico-documentaria e ambientale, riferita alla particolare conformazione del tessuto storico arroccato intorno allo sperone roccioso ed alla permanenza diffusa di strutture edilizie con impianto morfotipologico medievale. Il PS punta inoltre a dare un significato produttivo alla particolare posizione dell'abitato, compresa tra la *stazione termale* di Bagni San Filippo e la *stazione climatica* di Vivo d'Orcia. Il PS prevede: l'innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico e di quello consolidato attraverso un *Piano del Colore*; l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate e maggiore dotazione di posti auto per turisti e visitatori; la realizzazione del Parco di Campigliola; la valorizzazione del Parco urbano sportivo/ricreativo realizzando nuove e diverse possibilità di utilizzo correlate alla diversificazione dell'offerta ricettiva nel territorio in relazione al turismo sportivo e della preparazione atletica; la realizzazione di un percorso pedonale tra Campiglia d'Orcia, Ponticelli e Campo le Capanne; l'adeguamento e attrezzatura dei percorsi pedonali che conducono alla "rocca"; l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione. Il RU definisce la localizzazione dell'impianto di depurazione a servizio dell'abitato; tale localizzazione, supportata dalle necessarie valutazioni, è consentita anche all'interno dell'area di pertinenza paesistica in assenza di ragionevoli opportunità localizzative alternative.

Il PS ed il RU promuovono la riqualificazione delle aree interessate dagli "annessini" sulla base della disciplina di cui all'art. 117 delle presenti Norme.

Tessuti storici:

Sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno del tessuto storico, la riqualificazione delle strade interne ed il consolidamento, la messa in sicurezza e la valorizzazione della "rocca" con miglioramento dell'accessibilità e della visitabilità., la riqualificazione dell'area urbana e degli spazi pubblici centrali.

Tessuti consolidati:

I tessuti consolidati sono costituiti dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale; sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni. Il PS stabilisce quale dimensionamento massimo ammissibile per suddetti interventi una S.U.L. di mq. 700. L'area posta all'inizio

della Strada vicinale per Campigliola è interessata da una lottizzazione a destinazione residenziale, adottata dal Consiglio Comunale con Del.n°49 del 29.09.2006 alla quale si rimanda per le caratteristiche dimensionali dell'intervento. L'attuazione è subordinata all'esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell'art. 36 c. 2 della disciplina del PIT Regione Toscana.

All'interno dei tessuti consolidati, il PS individua *Aree Sensibili contigue agli ambiti di tutela paesistica*; per tali ambiti, il RU elabora specifica disciplina al fine di incentivare il miglioramento della qualità visiva e ambientale dei tessuti urbani, vincolando i completamenti a opere di riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti.

Aree di recupero:

Il PS individua l'attuazione di una serie di azioni di recupero e riqualificazione ambientale delle aree di frangia che ne costituiscono anche i naturali varchi di ingresso:

- L'area tra Campotondino e la Strada dismessa del Banditone, interessata dalla riconversione in riduzione, a destinazione residenziale, del volume incongruo attualmente destinato a rimessaggio e magazzino; il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 400 di SUL;
- l'area posta all'incrocio tra la nuova variante stradale e la Strada dismessa del Banditone, in cui insiste un edificio in pessimo stato di conservazione e annessini minori, da mantenere nella destinazione residenziale originaria con un dimensionamento massimo di mq 100 di SUL;
- l'area sottostante Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone, interessata da riconversione per un dimensionamento massimo di mq 2.500 di SUL, da destinarsi ad attività direzionale, con la possibilità di destinare fino al 30% alla funzione ricettiva e fino al 20% ad attività commerciali o altre attrezzature di interesse collettivo. Il RU elabora specifica disciplina per il Piano di Recupero, prevedendo specifica convenzione che vietи il mutamento di destinazione d'uso alla funzione residenziale.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale, come per l'UTOE n. 2, ha valutato con molta attenzione, in coerenza con le risultanze degli studi del Quadro Conoscitivo, l'incidenza della natura dei terreni sull'utilizzo effettivo delle superfici fondiarie (presenza diffusa di rocce affioranti); il volume ammissibile computato applicando l'indice fondiario molto di rado risulta essere stato sfruttato totalmente negli ultimi venticinque anni. Pertanto, nelle previsioni del Piano Strutturale, è stato tenuto conto di questa difficoltà individuando più aree, poste in contiguità con l'edificato esistente, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario.

Per le aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- la conferma dell'area a destinazione residenziale, non attuata delle previsioni del PRG previgente, localizzata al di sopra dell'area boscata che costeggia la S.P. 113 del Banditone, per un dimensionamento massimo di mq 1.300 di SUL; il RU individua le aree da cedere al Comune per la realizzazione di un intervento di edilizia sociale;
- la realizzazione di un intervento di completamento dell'area artigianale esistente presso Ponticelli, sulla S.P. 18 per il Vivo; per tali aree il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 1.200 di SUL di cui mq 600 da destinare ad artigianato di servizio e mq 600 a destinazione commerciale e residenziale di servizio all'area artigianale.
- l'ampliamento dell'area a destinazione residenziale di recente attuazione posta all'inizio della Strada vicinale per Campigliola, fino a una dimensione massima ammissibile di mq 1000 di SUL; il RU fornisce norme di dettaglio in relazione al dimensionamento minimo degli alloggi, la tipologia ed i materiali da utilizzare, le sistemazioni esterne delle aree private e pubbliche, al fine di realizzare un intervento integrato inserito nel contesto;
- l'individuazione di un'area posta a nord dell'abitato, nelle vicinanze della S.P. 113, caratterizzata dalla presenza di un terreno pianeggiante e protetto rispetto ai coni visivi principali, già raggiunto dalla viabilità carrabile. In tali aree il PS prevede un dimensionamento massimo di mq 1700 di SUL, di cui mq 1500 da destinarsi a attività artigianali di servizio e mq 200 da destinarsi a residenza.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. In particolare, all'interno degli *Ambiti di tutela della qualità ambientale*, il RU valuta la possibilità di realizzare aree a verde pubblico attrezzato, anche comprendendo tali aree in progetti integrati con quelli previsti negli adiacenti Ambiti di tutela e sviluppo urbano, al fine di assicurare l'integrazione con i tessuti esistenti e con il contesto paesistico e prevedendo comunque misure atte a preservare il più possibile l'integrità e la naturalità dei luoghi. Il RU valuta la possibilità di realizzare un'area attrezzata per la sosta, a servizio dell'accesso al Centro storico.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano

attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04. Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

158.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

Le operazioni di recupero riguardano gli edifici non coerenti con il contesto e che pertanto costituiscono elemento detrattore dei valori paesaggistici dell'abitato di Campiglia d'Orcia. A compimento degli interventi previsti dal PS non permarranno nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico e edilizio.

Le aree prescelte per le trasformazioni, per i motivi descritti al comma 3 precedente, sono state individuate in più comparti, posti in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.

Art. 159 UTOE 4 Bagni San Filippo e Pietrineri

159.01 Descrizione

L'UTOE n. 4, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Via Cassia*, di cui agli artt. 144 e 145 e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C3 di *Bagni San Filippo*, di cui all'art. 91 delle presenti Norme.

159.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Via Cassia*, di cui agli artt. 144 e 145 delle presenti Norme.

159.03 Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 4 il rafforzamento e la valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo, trovando una giusta integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico, rispetto ad un ambito territoriale che la ponga al pari delle più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia). Per il raggiungimento di questo obiettivo il PS prende in considerazione il recupero generalizzato dell'area urbana di Bagni San Filippo e dell'aggregato di Pietrineri, il potenziamento della struttura termale esistente e la previsione, in funzione del recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi, di una nuova struttura a destinazione sanitaria, ricettiva ed a servizi, la previsione di aree residenziali correlate alla naturale crescita di famiglie e per fini turistici, e la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici, quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi, che comprende il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco che costituiscono, con la strada di Bollore che li collega, l'elemento comune e di connettivazione dei tematismi individuati dal Piano e attraverso i quali disegna le previsioni di recupero e trasformazione per il futuro sviluppo dell'area.

Il PS prevede inoltre l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione, l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.

159.04 Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica

In ragione della opportunità dell'esecuzione programmata e contestuale degli interventi, pubblici e privati, al fine di garantire la loro organicità, le trasformazioni previste per l'UTOE n. 4, con esclusione degli interventi relativi al recupero del Podere Rovinati, sono sottoposte a Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica. Il Piano disciplina in modo particolare gli aspetti relativi al recupero e alla riqualificazione urbana e paesaggistica, indicando criteri localizzativi, architettonici e di inserimento paesistico e ambientale, assumendo quale criterio informativo della progettazione la tutela e l'innalzamento della qualità del contesto paesistico, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione insediativa, evitando la dispersione degli insediamenti ed eccessivi impegni di suolo. Il Piano individua gli interventi da sottoporre a piano attuativo di iniziativa privata, ricomprensivo quelli relativi alle previsioni turistiche legati allo sviluppo dell'attività termale e programma gli interventi in relazione alle valutazioni e ai dimensionamenti fissati dal Regolamento Urbanistico. Tali piani d'iniziativa privata saranno subordinati alla stipula di specifiche convenzioni che dovranno contenere anche idonee garanzie per un più ampio ed efficiente sfruttamento della risorsa termale quale bene pubblico. Tali garanzie, nel rispetto delle normative vigenti e dei principi di trasparenza e di concorrenza stabiliti dai trattati comunitari, potranno attuarsi anche nell'impegno da parte dei soggetti attuatori a non opporsi e a consentire alla Amministrazione Comunale di procedere ad azioni che possono concretizzarsi anche in provvedimenti ed atti che consentano il raggiungimento del sopraindicato obiettivo di sfruttamento della risorsa.

Il Piano particolareggiato prevede inoltre la possibilità di riservare porzioni di fabbricati e/o di aree da destinare agli enti che si occupano di monitoraggio del fenomeno “putizze” e più in generale dell’evoluzione della risorsa termale (strettamente connesse nel caso in esame), quali università, dipartimenti, ecc.

Tessuti storici e tessuti consolidati:

Il Piano Particolareggiato prevede, sulla base delle valutazioni del RU, interventi di recupero e riuso generalizzati all’interno dei tessuti storici e consolidati di Bagni San Filippo e Pietrineri, l’innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico attraverso un *Piano del Colore* ed un progetto di riqualificazione urbana (pavimentazioni, elementi di arredo urbano).

I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale, in cui sono ammissibili interventi di completamento a seguito di verifica, da effettuarsi in sede di RU, della compatibilità ambientale e della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l’identità dei luoghi. Il RU, nell’ambito di tale verifica, assegna indici fondiari congrui al fine di evitare la concentrazione degli interventi, in particolare per l’area di Vignone.

Aree di recupero:

Nell’ambito delle operazioni di recupero il PS individua:

- il potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell’area ex-Amiata Marmi: un progetto importante per Bagni San Filippo e per l’intero territorio comunale su un’area sensibilissima e vulnerabile che, attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell’edificato può costituire il riferimento principale per la valorizzazione della stazione termale; il PS assume pertanto l’obiettivo del recupero e dell’integrazione funzionale col tessuto urbano, prevedendo un incremento volumetrico fino al raggiungimento di una SUL massima ammissibile di mq 5.400, di cui 2.150 (40%) da destinare ad attività ricettiva (pari a circa 70 posti letto) e correlata al settore sanitario, mq 2.500 (46%) da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.), mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all’attività termale (4%), e mq 540 (10%) con destinazione residenziale di servizio. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d’uso, per la cessione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco di San Filippo, per l’edificazione delle volumetrie indicando i parametri edilizio-urbanistici, i caratteri morfologici e costruttivi, le regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione per le sistemazioni delle aree esterne e degli spazi pubblici. La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;
- il recupero, senza ampliamenti volumetrici, dei manufatti residui del Podere Bollore, posto presso l’area ex-Amiata Marmi, con destinazione residenziale per un massimo di mq 200 di SUL.
- il recupero, con ampliamento, del Podere Rovinati, posto in posizione strategica ai margini dell’area boscata di alto valore ambientale e naturalistico che insegue il Fosso Bianco. Il PS recepisce, in riduzione, la previsione inattuata del PRG previgente, confermando il recupero dei volumi esistenti (mc. 1350), con ampliamento a destinazione ricettiva per una SUL massima di mq 540. Il progetto dovrà contenere:
 - opportuna documentazione tecnica redatta ai sensi degli artt. 44.09 e 129bis delle presenti Norme;
 - la descrizione dettagliata del sistema di smaltimento delle acque reflue nonché delle modalità di regimazione e allontanamento delle acque meteoriche al fine del loro riutilizzo;
 - la descrizione dettagliata delle sistemazioni esterne e la verifica di coerenza con le disposizioni del PS;
 - l’individuazione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco del Fosso Bianco;
 - schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell’Amministrazione.

L’attuazione di tale intervento è subordinata all’esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell’art. 36, c. 2 della disciplina del PIT Regione Toscana.

Il RU valuta, in riferimento al complesso delle previsioni turistiche e del conseguente carico ammissibile, la possibilità di effettuare ampliamenti a destinazione ricettiva e di servizio fino a un massimo di mq 250 di SUL.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- Negli ambiti posti in contiguità con il centro abitato di Bagni S. Filippo, il PS prevede la possibilità di attuare nuove volumetrie per una SUL massima ammissibile di mq 2.850 a destinazione

residenziale, con la possibilità di destinare a funzione ricettiva, con esclusione di case vacanze e RTA, fino al 60% della SUL totale, pari a circa 60 posti letto e ad attività commerciali di vicinato fino al 15% della SUL totale; il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla riqualificazione del contesto paesistico e ambientale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale. In particolare, il Piano prevede interventi atti a riqualificare e valorizzare la strada di Bollore quale elemento di connessione dei tessuti urbani, al fine di innalzare la qualità visuale e laicontestualizzazione degli elementi incongrui (manufatti edilizi di recente costruzione) attraverso un progetto che consideri organicamente l'insieme delle sistemazioni delle aree esterne, pubbliche e private, attraverso la tutela degli elementi rurali di pregio e degli elementi naturali presenti nell'area, la riqualificazione delle aree agricole abbandonate ed in stato di rinaturalizzazione, il rapporto con l'edificato esistente. A tal fine i nuovi volumi edilizi saranno localizzati in rapporto di contiguità con i tessuti edilizi esistenti, evitando la dispersione dei nuovi insediamenti, gli eccessivi impegni di suolo e l'edificazione lungo la Strada provinciale e la Strada comunale di Bollore.

- Negli ambiti posti in contiguità con l'abitato di Pietrineri, all'interno dell'area di pertinenza dell'aggregato, la riconferma, in riduzione, delle due aree di trasformazione previste dal PRG previgente: la zona presso 'il Palazzo' per una SUL massima ammissibile di mq 1.800, con destinazione residenziale e commerciale di vicinato; la zona ricompresa all'interno dei tessuti esistenti per una SUL massima ammissibile di mq 400 a destinazione residenziale. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla tutela del contesto paesistico e della qualità visuale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione alle sistemazioni esterne e alla visuale dalla strada provinciale.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione insediativa. Sono consentiti esclusivamente interventi pubblici rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate a verde pubblico e per la sosta, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04.

Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

159.05 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

L'operazione di recupero che interessa l'area ex-Amiata Marmi a Bollore è certamente uno degli interventi più importanti proposti dalle strategie del Piano Strutturale, concretizzando le aspettative sia di riqualificazione ambientale complessiva (con conseguente innalzamento dei valori paesaggistici dell'intero abitato di San Filippo) che di potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la funzionalità e la valorizzazione della stazione termale. L'insieme delle trasformazioni, a fronte di un'area sensibilissima e vulnerabile, dovrà essere valutato dal RU e verificato in sede di PCI attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell'edificato, anche al fine di tutelare e innalzare la qualità della visuale dalla strada provinciale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero termale.

Il RU verifica le previsioni dei nuovi insediamenti turistici in relazione alla risorsa idrica da utilizzare. Il RU condiziona gli interventi e dimensiona la reale consistenza delle previsioni ricettive proporzionalmente alla risorsa idrica da utilizzare, in coerenza con i piani e programmi di settore e con le concessioni e permessi di ricerca in atto. A tal fine il Regolamento Urbanistico approfondisce e aggiorna le valutazioni riportate nella Relazione di sintesi della Valutazione Integrata, assumendo tutti gli elementi conoscitivi idonei ad effettuare le verifiche necessarie, anche attraverso l'acquisizione di un progetto industriale.

Le nuove previsioni residenziali saranno condizionate ad una verifica puntuale in sede di RU circa le necessità abitative anche in relazione alle previsioni di incremento dell'attività turistica; Il RU e il Piano particolareggiato programma gli interventi privilegiando prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di riqualificazione insediativa. A compimento degli interventi previsti non dovranno permanere nell'UTOE 4 situazioni di degrado urbanistico e edilizio. L'individuazione delle aree di tutela e sviluppo urbano, così come risultano localizzate ed articolate all'interno della UTOE, rispondono all'obiettivo di creare validi presupposti per la redazione di progetti integrati in cui le aree di tutela assolvano a compiti di

mitigazione e salvaguardia dei valori ambientali.

Il PS individua inoltre, nella zona di Vignone, un'area di interesse archeologico. La perimetrazione, riportata nella Tav. 6.1 *Attività valutativa del Piano Strutturale; Carta delle U.T.O.E.*, ha valore indicativo in quanto le attuali conoscenze non permettono di localizzare il sito. Il RU dispone comunque, per gli eventuali interventi ricadenti nell'area, che venga preventivamente informata la competente Soprintendenza.

Art. 160 UTOE 5 Gallina

160.01 Descrizione

L'UTOE n. 5, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Via Cassia*, di cui agli artt. 144 e 145 e collocata all'interno dei Sottosistemi territoriali A1 de *La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo* di cui all'art. 80 e A3 de *L'Orcia, la Vellora ed il Formome*, di cui all'art. 82 delle presenti Norme.

160.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Via Cassia*, di cui agli artt. 144 e 145 delle presenti Norme.

160.03 Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 5 il rafforzamento del ruolo moderno di Gallina ove sono accentuati i servizi di area vasta della Comunità Montana Amiata-Val d'Orcia e dove è localizzata un'area produttiva che, in funzione della baricentricità dell'abitato all'interno del Parco Artistico Naturale Culturale della Val d'Orcia e della posizione strategica lungo la S.R. 2 Cassia, può determinarne un'importanza strategica a carattere sovraffocale. La riqualificazione urbana o meglio, il ridisegno dell'area urbana, passa attraverso la definizione e caratterizzazione del suo spazio centrale, pressoché inesistente, ed il recupero funzionale ed ambientale degli spazi aperti antistanti la Chiesa di Santa Maria dei Campi e l'area del campo sportivo, nonché a Strada del Colombo; altro argomento fondamentale è quello della qualificazione dell'area produttiva, nell'ambito di un progetto integrato con le previsioni contigue di aree pubbliche attrezzate per lo sport e nuove residenze. Il PS prevede l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione di un sistema di fitodepurazione. Le operazioni di riqualificazione degli annessini saranno disciplinate dal RU in applicazione dell'art. 117 delle presenti Norme.

Tessuti consolidati:

I tessuti consolidati sono costituiti dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto anche i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale, in cui sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni. Per l'area produttiva il PS prevede la conferma delle previsioni contenute nei PIP approvati ai quali si rimanda per i parametri dimensionali. Il PS prevede inoltre la conferma del PEEP approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 33 del 26.04.2004. Il RU valuta la possibilità di individuare ulteriori interventi di completamento a destinazione produttiva fino ad un massimo di mq 1.000 di SUL.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Queste aree partecipano al ridisegno dell'area urbana di Gallina, che si sviluppa sui due lati della S.R. 2 Cassia; il Regolamento Urbanistico considererà tutti gli spazi compresi tra le aree edificate in quanto la loro completa attuazione è considerata determinante per arrivare alla definizione di un disegno urbano che superi l'attuale assenza di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili causa dell'impressione di una "marginalità diffusa" del tessuto urbano e in cui non risulta definito il rapporto con il territorio rurale.

All'interno degli ambiti di tutela e sviluppo urbano, il RU individua, al fine soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario e a seguito delle necessarie valutazioni, aree di trasformazione integrata a destinazione residenziale e a verde pubblico per un dimensionamento massimo di mq 3.150 di SUL. Tali aree saranno localizzate in contiguità con l'esistente. Il Regolamento Urbanistico definisce i parametri edilizio-urbanistici e le regole morfologiche degli interventi con l'obiettivo di raggiungere un sensibile innalzamento qualitativo dell'architettura e della spazialità nell'area urbana di Gallina;

Per le aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- il RU valuta la possibilità di individuare ulteriori aree da sottoporre a PIP fino ad un massimo di mq 7.000 di SUL.
- la realizzazione di un progetto di trasformazione integrata che consideri organicamente il completamento delle previsioni della zona produttiva con le relative infrastrutture e la realizzazione di un'area a servizi ed a verde, con funzioni di elemento mitigatore del potenziale impatto prodotto dalle strutture della produzione, con un dimensionamento massimo ammissibile di mq 800 di SUL destinato ad attività sportive correlate, fra l'altro, alla riabilitazione e

- preparazione dei cavalli da corsa, ipotizzando un utilizzo delle acque reflue di Bagni San Filippo;
- la realizzazione di una struttura plurifunzionale, di SUL non superiore a mq 1.500, che partecipi organicamente alla definizione del nuovo disegno urbano e costituisca una risposta adeguata alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche: la Sagra/mercato agricola, attività socio-culturali e identitarie, partecipazione al sistema organizzativo della Protezione civile.
- il progetto di tutela e valorizzazione del terreno compreso tra il Fosso Ravaggiolo e l'insediamento urbano, nell'area compresa tra la S.R. 2 Cassia e il tratto che unisce la Strada del Colombaio e la S.P. 18;

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti al innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04.

Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

160.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

Le operazioni di recupero sono riferite esclusivamente al Podere Colombaio e riguardano i manufatti degradati correlati visivamente e funzionalmente con l'area urbana; la riqualificazione ambientale dell'area su cui insistono porta ad un concreto innalzamento dei valori estetici per l'insediamento; a compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE n. 5 situazioni di degrado urbanistico e edilizio. La trasformazione di maggior rilievo consisterà nell'occupazione di nuovi suoli per usi abitativi; le aree prescelte sono state individuate in compatti posti in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento, utilizzare razionalmente, nei limiti del possibile, le reti esistenti e realizzare un disegno urbano che definisca spazi pubblici e punti ad innalzare diffusamente la qualità edilizia. La realizzazione della struttura plurifunzionale costituisce una risposta alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche ed allo stesso tempo diviene uno degli elementi principali della definizione del nuovo disegno urbano.

In considerazione del fatto che l'UTOE di Gallina ricade nelle vicinanze del SIR 97 - Crete dell'Orcia e del Formone, l'integrazione alla relazione d'incidenza, da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Strutturale, dovrà attestare la compatibilità o l'eventuale incompatibilità degli interventi con le strategie di tutela e conservazione indicate nel PS e dovrà dare indicazioni al RU in merito alla fattibilità delle previsioni.

Art. 161 UTOE 6 Le Masse (Poggio Rosa)

161.01 Descrizione

L'UTOE n. 6, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*, di cui agli artt. 146 e 147 e collocata all'interno del Sottosistema territoriale B2 de *La Rocca, Castiglione e Le Masse*, di cui all'art. 85 delle presenti Norme.

161.02 Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 93 e 94, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* ed in particolare agli artt. 123 e 125 e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*, di cui agli artt. 146 e 147 delle presenti Norme.

161.03 Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE n. 6 il mantenimento di quello stato di aggregato residenziale di origine agricola che esprime, per la sua felice collocazione nel territorio e per la bassa densità dell'edificato, un'ottima qualità abitativa. Il PS prevede un adeguamento della rete di smaltimento dei liquami, che potrà essere realizzato con il sistema della fitodepurazione, anche in previsione della, seppur minima, naturale crescita dei nuclei familiari. Nell'UTOE n. 5 non vi sono aree urbane consolidate.

Tessuti consolidati:

Considerato il tipo di formazione e la consistenza de le Masse non si può parlare di tessuti consolidati ma dell'aggregazione lungo la S.S. 223 di edifici realizzati per lo più in epoca recente; il Piano Strutturale prevede interventi di completamento quando ne esistano le condizioni.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Per le aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede un insieme di aree poste a monte della

S.S. 223 e contigue alle edificazioni esistenti, che il Regolamento Urbanistico potrà rendere attuabili in applicazione di un indice fondiario basso al fine di mantenere inalterato l'equilibrio tra costruito e spazi aperti, la forma e la consistenza dell'aggregato ed il rapporto col territorio rurale. Il dimensionamento massimo per tali interventi è di mq 1.200 di SUL. Il RU individua un'area centrale, rispetto allo sviluppo lineare dell'aggregato, per ospitare un organismo da destinare a funzioni polivalenti e per la socializzazione e relativo spazio di pertinenza a parcheggio e verde pubblico per una SUL massima di mq 400.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti al innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità.

Sono comunque consentite trasformazioni richieste attraverso i PAPAPMAA, che assumono valore di Piano attuativo ai sensi dell'art. 116.02.02, o per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 117.04.

Il RU disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in accordo con le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, delle presenti norme, prevedendo contestuali interventi di sistemazione ambientale in accordo con le disposizioni di cui all'art. Q6, c. 2 del PTCP.

161.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

Il dimensionamento delle trasformazioni è calibrato sui caratteri che hanno originato l'insediamento sparso in area agricola, al fine di garantire il mantenimento di uno status che è sinonimo di buona qualità dell'abitare.

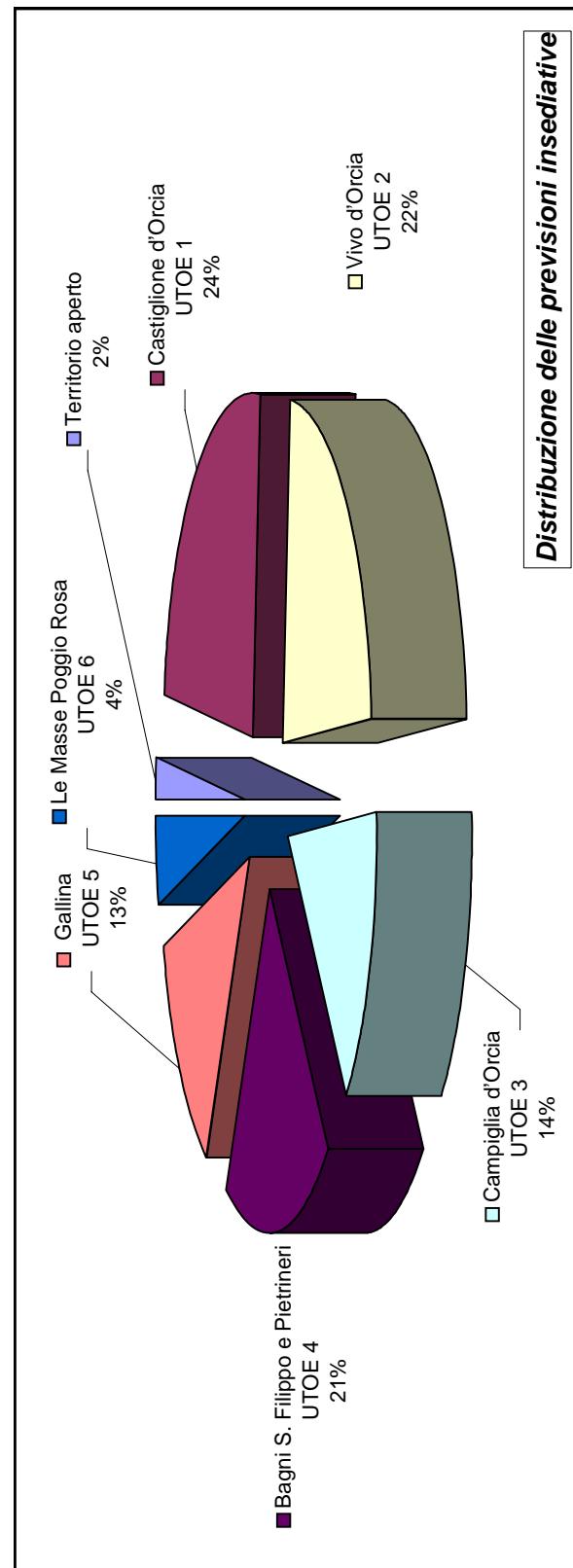
TABELLE RIASSUNTIVE DEI DIMENSIONAMENTI DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

Tabella Riassuntiva Dimensionamento PIANO STRUTTURALE Castiglione D'Orcia

Sistema complesso dell'Anello dell'Amata				Sistema complesso della via Cassia				Sistema complesso della strada dei crinali				Residenziale e commerciale di vicinato			
Territorio rurale	UTOE 2 Vivo d'Orcia	UTOE 3 Campiglia d'Orcia	Total sistema	Territorio rurale	UTOE 4 Bagni S. Filippo e Pierinieri	UTOE 5 Gallina	Total sistema	Territorio rurale	UTOE 1 Castiglione d'Orcia	UTOE 6 Le Masse Poggio Rosa	Total sistema	Totale TERR. RURALE	Totale UTOE	Totale PIANO STRUTTURALE	
<i>Residenziale e commerciale di vicinato</i>															
Mq Su Nuova edificazione	600	4.200	3.300	8.100	0	5.050	3.150	8.200	0	4.500	1.200	5.700	600	21.400	22.000
Mq Su Recupero urbanistico	0	2.100	500	2.600	0	740	0	740	0	2.000	0	0	0	0	5.340
Mq Su Completamento	0	550	700	1.250	0	900	800	1.700	0	950	100	1.050	0	0	4.000
Totale	600	6.850	4.500	11.950	0	6.690	3.950	10.640	0	7.450	1.300	8.750	600	30.740	31.340
<i>Commerciale</i>															
Mq Su Nuova edificazione	0	0	600	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600
Mq Su Recupero urbanistico	0	170	0	170	700	200	0	900	0	400	0	400	700	770	1.470
Mq Su Completamento	0	300	0	300	0	0	0	0	0	200	0	200	0	0	500
Totale	0	470	600	1.070	700	200	0	900	0	600	0	600	700	1.870	2.570
<i>Direzionale</i>															
Mq Su Recupero urbanistico	0	0	2.500	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
Totale	0	0	2.500	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
<i>Attrezzature di interesse collettivo</i>															
Mq Su Nuova edificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	400
Mq Su Recupero urbanistico	0	250	0	250	0	2.500	2.300	4.800	0	0	0	0	0	0	5.050
Mq Su Completamento	0	350	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350
Totale	0	600	0	600	0	2.500	2.300	4.800	0	0	400	0	0	0	5.800
<i>Ricevitorio</i>															
Mq Su Nuova edificazione	830	0	0	830	350	0	0	350	0	0	0	0	1.180	0	1.180
Mq Su Recupero urbanistico	0	450	0	450	4.200	2.690	0	6.890	1.500	0	0	1.500	5.700	3.140	8.840
Mq Su Completamento	0	0	0	0	0	200	0	200	0	0	0	0	0	0	200
Totale	830	450	0	1.280	4.550	2.890	0	7.440	1.500	0	1.500	0	6.880	3.340	10.220
<i>Artigianale - Industriale</i>															
Mq Su Nuova edificazione	0	0	0	2.100	1.100	0	7.000	8.100	0	4.500	0	4.500	1.100	13.600	14.700
Mq Su Recupero urbanistico	100	2.600	0	2.700	0	0	0	0	0	0	0	0	100	2.600	2.700
Mq Su Completamento	0	4.130	0	0	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	5.130
Totale	100	6.730	2.100	8.930	1.100	0	8.000	9.100	0	4.500	0	4.500	1.200	21.330	22.530
<i>Produttivo speciale</i>															
Totale	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	8.000	0	8.000

Tabella riassuntiva della distribuzione in % del dimensionamento del PIANO STRUTTURALE di Castiglione d'Orcia

	Territorio aperto	UTOE 1 Castiglione d'Orcia	UTOE 2 Vivo d'Orcia	UTOE 3 Campiglia d'Orcia	UTOE 4 Bagni S. Filippo e Pietrineri	UTOE 5 Gallina	UTOE 6 Le Masse Poggio Rosa	TOTALE COMUNE
Superficie utile								
Residenziale	600	7.450	6.850	4.500	6.690	3.950	1.300	31.340
	2%	24%	22%	14%	21%	13%	4%	100%
Commerciale e attrezzature di interesse collettivo								
	700	600	1.070	600	2.700	2.300	400	8.370
	8%	7%	13%	7%	32%	27%	5%	100%
Ricettivo	6.880	0	450	0	2.890	0	0	10.220
	67%	0%	4%	0%	28%	0%	0%	100%
Artigianale - Industriale	1.200	4.500	6.730	2.100	0	8.000	0	22.530
	5%	20%	30%	9%	0%	36%	0%	100%
N° Abitanti attuali								
N° Abitanti teorici insediabili	12	150	140	90	120	79	26	617
	2%	24%	23%	15%	19%	13%	4%	100%



DIMENSIONAMENTO SISTEMI COMPLESSI

Sistema complesso dell' Anello dell'Amiata: dettagli territorio aperto

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi				
	Residenziale e Commerciale di vicinato	Commerciale e attrezzature di interesse collettivo	Ricettivo	Artigianale di servizio
Mq Su Nuova edificazione	600	0	830	0
Mq Su Recupero urbanistico	0	0	0	100
Totale	600	0	830	100

Dati demografici	
Abitanti teorici insediabili	12
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	5

Tabelle di dettaglio

Dimensioni massime degli interventi di Nuova edificazione			
	aree	mc Volumetria	mq SUL
Residenziale	Montieri	990	330
	Belvedere	810	270
	Totale	1.800	600
Ricettivo	Area per campeggio	1.300	430
	Podere Campo le Capanne	1.200	400
	Totale	2.500	830
	Numero posti letto teorici: 33		

DIMENSIONAMENTO SISTEMI COMPLESSI

Sistema complesso della via Cassia: dettagli territorio aperto

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	<i>Residenziale e Commerciale di vicinato</i>	<i>Commerciale e attrezzature di interesse collettivo</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Artigianale - Industriale</i>	<i>Produttivo speciale</i>
Mq Su Nuova edificazione	0	0	350	0	5000
Mq Su Recupero urbanistico	0	700	4.200	1.100	0
Totale	0	700	4.550	1.100	5.000

Dati demografici	
Abitanti teorici insediabili	0
Numero famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	0

Tabelle di dettaglio

Dimensioni massime degli interventi			
	<i>aree</i>	<i>mc Volumetria</i>	<i>mq SUL</i>
Commerciale e attrezzature di interesse collettivo	Oleificio	2.100	700
Ricettivo	Bisarca	1.800	600
	Osteria di Gallina	6.300	2.100
	Capannoni sotto Villa La Poderina	4.500	1.500
	L'Osteria	1.050	350
	Totale	13.650	4.550
	Numero posti letto teorici: 182		
Artigianale - Industriale	Oleificio	3.300	1.100

DIMENSIONAMENTO SISTEMI COMPLESSI

Sistema complesso della strada dei crinali: dettagli territorio aperto

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	<i>Residenziale e Commerciale di vicinato</i>	<i>Commerciale e attrezzature di interesse collettivo</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Artigianale - Industriale</i>	<i>Produttivo speciale</i>
Mq Su Nuova edificazione	0	0	0	0	5000
Mq Su Recupero urbanistico	0	0	1.500	0	0
Totale	0	0	1.500	0	5.000

Dati demografici	
Abitanti teorici insediabili	0
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	0

Tabelle di dettaglio

Dimensioni massime degli interventi di Recupero			
	<i>aree</i>	<i>mc Volumetria</i>	<i>mq SUL</i>
Ricettivo	Ex Rugi c\o Madonna delle Querce	4.500	1.500
Numero posti letto teorici: 60			

DIMENSIONAMENTO SISTEMI COMPLESSI

Sistema complesso della strada dei poderi: dettagli territorio aperto

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	<i>Residenziale e Commerciale di vicinato</i>	<i>Commerciale e attrezzature di interesse collettivo</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Artigianale - Industriale</i>	<i>Produttivo speciale</i>
Mq Su Nuova edificazione	0	0	0	0	5000
Mq Su Recupero urbanistico	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	5.000

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 1 – Castiglione d'Orcia

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi				
	Residenziale e Commerciale di vicinato	Commerciale	Ricettivo	Artigianale - Industriale
Mq Su Nuova edificazione	4500	0	0	4.500
Mq Su Recupero urbanistico	2000	400	0	0
Mq Su Completamento	950	200	0	
Totali	7.450	600	0	4.500

Dati demografici	
Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	646
Abitanti teorici insediabili	150
	incremento 23% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	279
N° famiglie teoriche insediabili	67
(numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)				
	ATTUALI		PREVISIONE	
	s.f. mq	Mq\lab	s.f. mq	Mq\lab
Attrezzature di interesse comune	11.137	17,2	298	2
Servizi per l'istruzione	2.706	4,2	671	4,5
Parcheggi	4.818	7,5	372,5	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	34.295	53,1	1.341	9
TOTALE	52.956	82,0	2.682	18

Qualificazione dei Servizi		
	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base	1 cimitero 2 sedi amministrative 4 chiese 1 materna 1 scuola dell'obbligo 1 sede Proloco 1 sede Carabinieri	
Ricettività	1 albergo	

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 2 – Vivo d'Orcia

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	<i>Residenziale e Commerciale di vicinato</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Attrezzature di interesse collettivo</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>Artigianale - Industriale</i>
Mq Su Nuova edificazione	4.200	0	0	0	0
Mq Su Recupero urbanistico	2.100	170	250	450	2.600
Mq Su Completamento	550	300	350	0	4.130
Totale	6.850	470	600	450	6.730

Dati demografici	
Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	610
Abitanti teorici insediabili	140
	incremento 23% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	290
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	63

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)					
	ATTUALI			PREVISIONE	
	<i>s.f. mq</i>		<i>Mqlab</i>	<i>s.f. mq</i>	<i>Mqlab</i>
Attrezzature di interesse comune	5.043		8,3	274	2
Servizi per l'istruzione	2.982		4,9	617	4,5
Parcheggi	0		0,0	343	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	11.030		18,1	1.233	9
TOTALE	19.055		31,2	2.466	18

Qualificazione dei Servizi		
	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base	1 cimitero 1 sede postale 1 chiesa 1 struttura sanitaria 1 scuola dell'obbligo 1 distributore	1 museo dell'acqua 1 ufficio postale 1 farmacia 1 spazio attr. per camper
Ricettività	1 albergo	1 struttura ricettiva

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 3 – Campiglia d'Orcia

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	Residenziale e Commerciale di vicinato	Commerciale	Direzionale	Ricettivo	Artigianale - Industriale
Mq Su Nuova edificazione	3.300	600	0	0	2.100
Mq Su Recupero urbanistico	500	0	2.500	0	0
Mq Su Completamento	700	0	0	0	
Totale	4.500	600	2.500	0	2.100

n.b. Direzionale: possibilità di destinare fino al 30% alla funzione ricettiva e fino al 20% ad attività commerciali o altre attrezzature di interesse collettivo

Dati demografici	
Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	421
Abitanti teorici insediabili	90
	incremento 21% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	199
N° famiglie teoriche insediabili	
(numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	40

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)				
	ATTUALI		PREVISIONE	
	s.f. mq	Mq\lab	s.f. mq	Mq\lab
Attrezzature di interesse comune	4.420	10,5	180	2
Servizi per l'istruzione	2.594	6,2	405	4,5
Parcheggi	7.953	18,9	225	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	28.779	68,4	810	9
TOTALE	43.746	103,9	1.620	18

Qualificazione dei Servizi		
	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base	1 asilo-Materna 1 scuola dell'obbligo 1 cimitero 1 impianto sportivo	
Ricettività	2 strutture ricettive	

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 4 – Bagni San Filippo e Pietrineri

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	Residenziale	Commerciale di vicinato	Attrezzature di interesse collettivo	Ricettivo	Artigianale - Industriale
Mq Su Nuova edificazione	5.050	0	0	0	0
Mq Su Recupero urbanistico	740	200	2.500	2.690	0
Mq Su Completamento	900	0		200	
Totale	6.090	800	2.500	2.890	0

n.b. Residenziale di nuova edificazione: possibilità di destinare fino a mq 1.700 alla funzione ricettiva e fino a mq 600 ad attività commerciali o altre attrezzature di interesse collettivo

Dati demografici	
Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	98
Abitanti teorici insediabili	120
	incremento 120% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	50
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	54

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)					
	ATTUALI			PREVISIONE	
	s.f. mq		Mq\lab	s.f. mq	Mq\lab
Attrezzature di interesse comune	320		3,6	160	2
Servizi per l'istruzione	0		0,0	360	4,5
Parcheggi	0		0,0	200	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	0		0,0	720	9
TOTALE	320		3,6	1.440	18

Qualificazione dei Servizi		
	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base	1 chiesa 1 impianto termale	1 impianto termale
Ricettività	1 agriturismo	

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 5 – Gallina

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi					
	Residenziale	Commerciale	Attrezzature di interesse collettivo	Ricettivo	Artigianale - Industriale
Mq Su Nuova edificazione	3.150	0	0	0	7.000
Mq Su Recupero urbanistico	0	0	2.300	0	0
Mq Su Completamento	800	0	0	0	1.000
Totale	3.950	0	2.300	0	8.000

n.b. Artigianale – Industriale: All'interno delle zone produttive artigianali e industriali, il RU e il Piano per la distribuzione delle funzioni definiscono la percentuale d'insediamento della destinazione commerciale (rif. Art. 100.02);

Dati demografici	
Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	157
Abitanti teorici insediabili	79
	incremento 50% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	56
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	35

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)				
	ATTUALI		PREVISIONE	
	s.f. mq	Mq\lab	s.f. mq	Mq\lab
Attrezzature di interesse comune	1.269	8,1	158	2
Servizi per l'istruzione	0	0,0	356	4,5
Parcheggi	2.104	13,4	140	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	12.092	77,0	319	9
TOTALE	15.465	98,5	972	18

Qualificazione dei Servizi		
	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base	1 chiesa 1 polizia circondariale 1 impianto sportivo	1 centro espositivo 1 centro servizi d'uso pubblico 1 centro sportivo 1 centro sportivo 1 sede protezione civile
Ricettività		1 struttura ricettiva

DIMENSIONAMENTO UTOE

UTOE 6 – Le Masse e Poggio Rosa

Tabelle generali

Dimensioni massime degli interventi

	Residenziale	Attrezzature di interesse collettivo	Ricettivo	Artigianale - Industriale
Mq Su Nuova edificazione	1.200	400	0	0
Mq Su Recupero	0	0	0	0
Mq Su Completamento	100	0	0	0
Mq Su Totali	1.300	400	0	0

Dati demografici

Abitanti attuali (Dato Istat 2001)	59
Abitanti teorici insediabili (120 mq\lab)	26
	incremento 44% della popolazione attuale
N° famiglie attuali (Dato Istat 2001)	24
N° famiglie teoriche insediabili (numero di abitanti teorici/indice medio comunale 2,23)	12

Standard minimi previsti (D.M. 1444/68)

	ATTUALI		PREVISIONE	
	s.f. mq	Mq\lab	s.f. mq	Mq\lab
Attrezzature di interesse comune	0	0,0	52	2
Servizi per l'istruzione	0	0,0	117	4,5
Parcheggi	0	0,0	65	2,5
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	0	0,0	234	9
TOTALE	0	0,0	468	18

Qualificazione dei Servizi

	ATTUALI	PREVISIONE
Servizi di base		1 centro civico
Ricettività	1 ristorante	

TITOLO VII ATTIVITÀ VALUTATIVA

Art. 162 Attività valutativa del PS.

162.01 Il Piano Strutturale, ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 03.01.2005 n. 1, è soggetto a valutazione integrata (costituita dalla raccolta ed elaborazione di elementi conoscitivi e dalla formulazione di norme metodologiche, criteri, parametri di riferimento per le scelte di pianificazione, programmazione e di indirizzo per le successive fasi di valutazione), che hanno lo scopo di definire le condizioni per la trasformabilità delle risorse essenziali del territorio, così come definite dall'art. 3 della Legge regionale soprarichiamata.

162.02 L'attività valutativa, condotta in ottemperanza al *Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della LR 01*, è documentata nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

163.03 Il PS, così come tutti gli altri atti di governo del territorio, è sottoposto, da parte dei soggetti competenti, al monitoraggio degli effetti della valutazione integrata, nel rispetto delle disposizioni dettate dal *Regolamento* citato al comma precedente.

Art. 163 Attività valutativa del RU

163.01 Il Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 03.01.2005 n. 1, è soggetto a valutazione integrata. In tal senso, il RU valuta preventivamente la sostenibilità degli effetti attesi derivanti dalle azioni di trasformazione sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

163.02 La valutazione integrata effettuata dal RU discende dalle condizioni poste dalle valutazioni del PS, di cui assume criteri e obiettivi, nonché condizioni e vincoli. Le disposizioni, i criteri e le metodologie da adottare per suddetta valutazione sono contenute nella *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

163.03. Nell'ambito della valutazione integrata, il RU effettua, nei casi previsti, la *valutazione ambientale* di cui alla dir. 2001/42/CE. In tal senso redige apposito *Rapporto ambientale* di cui all'allegato 1 della direttiva citata.

Art. 164 Attività valutativa dei piani attuativi e dei piani di settore di competenza comunale

164.01. I piani attuativi costituiscono, ai sensi dell'art. 65 comma 1 della L.R. 03.01.2005 n. 1, strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del RU ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

Ai sensi dell'art. 12 L.R. 03.01.2005 n.1, in sede di formazione di Piani attuativi, è condizione essenziale per la validità dello strumento urbanistico l'effettuazione di valutazioni operative su ogni azione di trasformazione, nel rispetto delle condizioni poste dalle valutazioni del PS, di cui assumono criteri e obiettivi, nonché condizioni e vincoli, in cui siano individuabili le caratteristiche progettuali ed i presumibili effetti sulle risorse territoriali.

La valutazione degli effetti ambientali degli atti del governo del territorio trova riferimento nei disposti degli articoli da 11 a 14 della L.R. 03.01.2005 n. 1

164.02. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e progetti di settore di competenza comunale, ai sensi dell'art. 12 L.R. 03.01.2005 n. 1, ove producano diretti effetti sulle risorse del territorio, piani e progetti devono essere integrati da uno specifico elaborato nel quale siano evidenziate le risorse essenziali del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e quelle di cui si prevede l'utilizzazione e vi sia contenuto il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione del piano o progetto, in coerenza con i contenuti del PS.

Ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata deve tenersi conto, prioritariamente, della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni ed alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse.

Deve essere inoltre valutato il rapporto di influenza e reciproca interrelazione tra il piano o programma di settore di cui si tratti, e gli altri eventuali atti di programma correlati, ivi compresi quelli gerarchicamente ordinati rispetto ad esso.

Relativamente agli effetti derivanti dal piano o programma, deve essere preso in considerazione:

- l'eventuale carattere cumulativo
- la natura sovra comunale
- l'entità ed estensione nello spazio, tenendo conto dell'area geografica e della popolazione potenzialmente interessata.

Ai fini dell'effettuazione della valutazione forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano o al programma di cui si tratti, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile con particolare riguardo:

- alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti al piano o al programma di cui si tratti;
- alla rilevanza del piano o del programma ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali, dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite previsti dalla normativa vigente, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- al patrimonio culturale presente nella medesima area;
- agli effetti eventuali su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il Regolamento Urbanistico indica puntualmente quali atti di governo del territorio o loro varianti saranno esclusi dal procedimento di valutazione integrata nel rispetto dei criteri di cui all'art. 14 della L.R.n°1 del 03.01.2005 e dell'art. 164.02 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, qualora appartengano alle seguenti tipologie:

- Piani Attuativi che non contengono la previsione di nuove opere di urbanizzazione e prevedono la realizzazione di nuovi volumi sino a mc. 2.000 o il cambio di destinazione di volumi esistenti sino a mc. 2.000;
- Piani Attuativi utili alla gestione di modifiche all'aspetto esteriore del patrimonio edilizio esistente;
- Piani Attuativi utili esclusivamente alla definizione dei rapporti tra soggetti che partecipano agli interventi in essi previsti;
- Varianti al regolamento urbanistico meramente normative che non determinano incidenze sulle risorse;
- Varianti al regolamento urbanistico o ai piani attuativi che prevedono la necessità di modificare l'ubicazione ma non la qualità e quantità delle opere di urbanizzazione al fine di ottimizzare il consumo delle risorse già stabilito;
- Varianti a piani attuativi per la realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive fino al 20% in più rispetto al piano originario approvato.

TITOLO VIII

I RACCORDI DEL PS CON GLI STRUMENTI GESTIONALI E CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

Art. 165 Prescrizioni per la programmazione delle Opere Pubbliche

165.01 Le azioni di trasformazione e di tutela definite nel Piano ed in particolare nelle parti relative alle infrastrutture ed ai servizi pubblici sono assunte come azioni prioritarie nella elaborazione della programmazione delle opere pubbliche dall'Amministrazione comunale e dagli altri Enti proprietari e/o gestori interessati. Il RU, ove non diversamente indicato dalle presenti Norme, individua le aree per attrezzature e funzioni urbane e comprensoriali da sottoporre a interventi di riqualificazione e/o recupero delle attrezzature esistenti e le aree da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di uso pubblico, attraverso interventi unitari di iniziativa pubblica e/o privata, commisurati alle effettive esigenze e in accordo con le leggi vigenti in materia.

Art. 166 Criteri ed indirizzi per i Piani e Programmi di settore comunali

166.01. Piano Comunale di classificazione acustica. Il Piano comunale di classificazione acustica approvato è assunto quale parte integrante del QC del PS di cui tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge ed il PS prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal RU e dagli eventuali programmi integrati di intervento.

166.02. Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici (L.R. 11.08.1999 n. 51 *Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici* e Regolamento 20.12.2000 n. 9). Gli artt. 50 comma 4 e 140 comma 3 delle presenti Norme trattano la materia anche in relazione ai Sottosistemi territoriali dove risulta opportuno il passaggio degli elettrodotti ad alta tensione in ragione della sostenibilità dell'impatto sulle risorse presenti.

166.03. Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città (L.R. 22.07.1998 n. 38 *Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città*).

Un aspetto importante, inerente le problematiche del miglioramento ambientale inteso come ricerca di una maggiore qualità della vita dei cittadini, riguarda l'assetto dei centri abitati, delle aree urbanizzate e la localizzazione delle attività e dei servizi, in funzione della razionalizzazione e regolazione dei tempi e degli orari della città ed in senso più generale della vita.

In conformità alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale, il Comune di Castiglione d'Orcia, qualora indicato tra i comuni soggetti obbligati alla redazione del *Piano di indirizzo e di regolazione degli orari* L.R. 22.07.1998 n. 38 e successive modifiche agli artt. da 176 a 180 della L.R. 03.01.2005 n. 1, provvederà alla formalizzazione dello stesso, prevedendo l'armonizzazione dei tempi della città, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo.

Si rileva che la limitata dimensione di Castiglione d'Orcia non produce gli effetti negativi degli agglomerati urbani maggiori e delle aree metropolitane, tuttavia, in sede di redazione dello Strumento di programmazione e di sviluppo urbanistico, sono state tenute presenti le tematiche dei tempi e degli orari in funzione delle principali scelte interagenti con questo problema.

Il PS, in osservanza ai disposti della L.R. 22.07.1998, individua le finalità di ordine generale e gli obiettivi che dovranno avere un'ulteriore specificazione ed approfondimento nel RU ed ai quali lo stesso dovrà attenersi, con particolare riferimento alla riconferma di aree di nuova urbanizzazione, alle scelte localizzative di nuovi servizi e di eventuali nuove infrastrutture viarie.

Il RU, nei limiti delle proprie competenze, dovrà quindi individuare le metodologie ed i criteri più opportuni per perseguire le seguenti finalità di ordine generale e raggiungere i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione e razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali al fine di favorire una graduale armonizzazione con gli orari delle attività lavorative;
- migliorare l'accessibilità ai servizi pubblici e tendere ad una loro distribuzione strategica nel territorio;
- promuovere coordinamenti sovra comunali finalizzati alla predisposizione di piani degli orari dei servizi con vasti bacini d'utenza;
- migliorare sensibilmente la qualità della vita quotidiana degli insediamenti (esistenti e di nuova previsione) che risultano in stretta relazione con la viabilità principale ed ottimizzarne il ruolo;

- migliorare sensibilmente la qualità della vita di chi lavora nella Zona produttiva di Gallina; ripensare la progettazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture interne all'insediamento, rafforzare i servizi e la loro qualità.

Si rimanda a scelte più prettamente di politica amministrativa comunale o intercomunale la soluzione delle problematiche che non attengono strettamente alla disciplina urbanistica, tuttavia, il RU deve comunque verificare e garantire in i seguenti obiettivi:

- il modello organizzativo delle attività che si svolgono negli insediamenti, sia come distribuzione nel territorio che come organizzazione degli orari, deve adeguarsi alle esigenze dei bambini, delle persone anziane e dei portatori di handicap;
- si deve garantire l'accessibilità in sicurezza ai servizi e alle attrezzature pubbliche (scuola, verde attrezzato, attrezzature sanitarie).

166.04. Norme per la disciplina del commercio in sede fissa. Si da atto che la normativa del PS è coerente con quanto disposto dalla L.R. 17.05.1999 n. 28 *Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114* e del successivo *Regolamento di attuazione*.

166.05. Piano di distribuzione delle funzioni. Si da atto che la normativa del PS è coerente.

166.06. Piano della mobilità. Si da atto che la normativa del PS è coerente.

166.07. Piano carburanti. Si da atto che la normativa del PS è coerente con la normativa regionale e nazionale vigente.

166.08 Mobilità

Il Comune di Castiglione d'Orcia non è tenuto alla redazione del Piano Urbano del Traffico di cui all'art. 36 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 *Nuovo Codice della Strada*, ma può dotarsi di strumenti conoscitivi e programmati nel settore, al fine di migliorare le condizioni di mobilità nei centri storici di Castiglione d'Orcia e Campiglia d'Orcia e nell'area urbana di Bagni San Filippo e Vivo d'Orcia, in relazione alla difficoltà reperire aree di sosta per le auto con relativa viabilità di accesso.

166.09 Qualità della configurazione dell'ambiente urbano

Le qualità della configurazione del tessuto storico di Castiglione d'Orcia, Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo impone una strumentazione specifica che regolamenti dettagliatamente l'esposizione commerciale, le attrezzature stagionali per l'occupazione del suolo pubblico, le antenne paraboliche, al fine di dare carattere omogeneo e compatibile, al contesto urbano storico.

Tale disciplina speciale trova collocazione all'interno del Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco della Val d'Orcia e può essere approfondita per quanto di competenza dal RU. La redazione della disciplina speciale deve avvalersi di una ricognizione sulle fonti iconografiche, cartografiche e fotografiche storiche, relative alla scena urbana dei centri e deve procedere alla tipizzazione dei vani esistenti, prevedere i tipi di insegne ammissibili, l'illuminazione, le dimensioni, i materiali.

166.10 Regolamento di polizia rurale

La particolare rilevanza che nel Comune di Castiglione d'Orcia rivestono gli aspetti legati al paesaggio agrario, sia come memoria di assetti pregressi da conservare, sia come luogo ove si esercitano pratiche culturali aventi comunque rilevanza estetica ed ambientale, determina la necessità di disporre di strumenti idonei a governare tali fenomeni.

L'attività di uso e manutenzione del territorio extraurbano, ed in particolare di coltivazione dei suoli agricoli e di governo dei boschi, devono essere definite nel *Regolamento di polizia rurale* che costituisce strumento integrativo del PS.

Art. 167 Raccordi con il piano di gestione dell'ANPIL e con il piano di gestione del sito UNESCO

167.01 Il Quadro Conoscitivo del PS di Castiglione d'Orcia costituisce riferimento per la formazione dei Quadri Conoscitivi necessari alla redazione dei Piani di gestione dell'ANPIL e del sito UNESCO della Val d'Orcia.

167.02 La componente statutaria, coerentemente con le disposizioni del PIT e del PTC, e la componente strategica del PS di Castiglione d'Orcia concorrono alla definizione delle scelte di governo dei piani di gestione dell'ANPIL e del Sito UNESCO. Le valutazioni delle previsioni di Piano del RU sono effettuate anche con riferimento ai piani di gestione dell'ANPIL e dell'UNESCO ed in coerenza con gli indirizzi dell'art. 3 della L. 20 febbraio 2006, n. 77 e degli artt. 5 e 35 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 4 .

In ogni caso, negli ambiti ricadenti all'interno dei SIR, di cui all'art. 75 delle presenti Norme, strumenti, atti e regolamenti dovranno comunque fare riferimento ai relativi Piani di Gestione ovvero, in mancanza di questi, alle misure di conservazione di cui alla D.G.R. 644/2004 e alla D.G.R. 454/2008.

167.03 L'attuazione dei piani di gestione di cui al precedente comma viene considerata nelle attività di monitoraggio del PS di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

Art. 168 Ruolo funzioni ed impegni dell'Amministrazione comunale

168.01. L'Amministrazione comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti nel Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

168.02. Per garantire la tutela delle risorse essenziali e l'adeguata fruibilità dei servizi del territorio l'Amministrazione comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Programma integrato d'intervento e Piani attuativi) con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del PS.

168.03. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale provvedere al *monitoraggio* del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, per la verifica periodica e costante nel tempo dello *Stato dell'Ambiente*.

Gli uffici comunali sono tenuti a verificare:

- il quadro conoscitivo con un costante monitoraggio e a adeguarlo di conseguenza ed a segnalare le eventuali variazioni di tale quadro, delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi che possono comportare varianti al PS;
- l'attuazione del PS mediante un'attività di verifica e controllo delle disposizioni ivi contenute e attuate dal RU;

Almeno una volta l'anno dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del RU per verificare:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte ai piani attuativi;
- l'integrazione con i piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il rapporto dovrà essere discusso in uno o più incontri pubblici che si svolgeranno nell'ambito delle iniziative istituzionali dell'Amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale dovrà provvedere ad organizzare apposito ufficio, all'interno della propria struttura tecnica, cui affidare la gestione del PS ed in particolare le seguenti azioni:

- provvedere alla verifica dello stato di attuazione del RU e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del PS;
- predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo-sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria.

168.04. L'Amministrazione Comunale, con l'adozione del PS, s'impegna a svolgere e favorire direttamente o indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali e dei servizi del territorio le seguenti azioni:

- prevenzione e riduzione degli effetti ambientali negativi, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali e dei servizi;
- miglioramento della qualità della vita dei cittadini in funzione di scelte per l'assetto dei centri abitati e la localizzazione delle attività e dei servizi in funzione della razionalizzazione dei tempi e degli orari della vita.

168.05. L'Amministrazione Comunale controlla che gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione del territorio, urbano ed extraurbano, per le operazioni che comportano interventi di conservazione, riqualificazione o trasformazione delle risorse naturali e dei servizi del territorio di Castiglione d'Orcia, mirino alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dei rischi naturali o che possono conseguire alle azioni di modifica e trasformazione ed alla costruzione di un territorio ecologicamente integro e stabile, geomorfologicamente sicuro ed idoneo in ogni sua parte.