

Comune di Abbadia San Salvatore

Provincia di Siena



PIANO STRUTTURALE

(art. 92 della L.R. 65/2014)

DOCUMENTO DI PIANO

TESTO INTEGRATO A SEGUITO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

FEBBRAIO 2023

PIANO STRUTTURALE

(art. 92 della L.R. 65/2014)

DOCUMENTO DI PIANO

TESTO INTEGRATO A SEGUITO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

Sindaco

Fabrizio Tondi

Ufficio di Piano

Antonio Petrucci - *Responsabile del Servizio edilizia e urbanistica*

Andrea Sabatini - *Responsabile del procedimento*

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

Progetto e

Procedura di VAS

Fabrizio Milesi

Collaborazione al progetto

Tommaso Di Pietro

Aspetti del territorio fisico

Geoeco studio associato:

Roberto Neroni

Enrico Neroni

Studi idraulici

Andrea sorbi

Nicolò Neroni

Aspetti archeologici

Archeòtipo Srl:

Federico Salzotti

Stefano Bertoldi

FEBBRAIO 2023

Indice

INTRODUZIONE	5
I - IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	7
1.PRINCIPI GENERALI	7
2 ADEGUAMENTO E CONFORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	9
2.1 Conformazione allo Statuto del territorio regionale	9
2.2 Definizione del perimetro del territorio urbanizzato	9
2.3 Adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR.....	10
2.4 Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane	10
II - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE.....	11
1. IL QUADRO CONOSCITIVO	11
1.1 Struttura generale dei luoghi	11
1.2 Quadro socio-economico e dinamiche di trasformazione	12
1.3 Sistema insediativo	13
1.4 Infrastrutture e sistema dei servizi di interesse collettivo	14
1.5 Patrimonio naturalistico-ambientale.....	16
1.6 Beni paesaggistici.....	17
1.7 Attestazioni archeologiche edite.....	22
1.8 Sintesi delle criticità rilevate	23
1.9 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale.....	25
2. LO STATUTO DEL TERRITORIO	27
2.1 Patrimonio territoriale comunale	27
2.2 Invarianti strutturali	28
2.3 Componenti identitarie del patrimonio territoriale.....	35
2.4 Regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale	35
2.5 Riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie	36
3. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	39
3.1 Obiettivi generali	39
3.2 Obiettivi specifici e azioni strategiche	39
3.3 Dimensionamento del Piano	42
3.3.1 Dimensioni massime sostenibili degli interventi di trasformazione	42
3.3.2 Previsioni contenute nel Piano Strutturale per UTOE. Tabelle	45
3.3.3 Servizi e dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali	50
4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI.....	51

III – QUADRO GENERALE DI COERENZA.....	52
1. VERIFICA DI COERENZA CON LA DISCIPLINA DEL PIT-PPR	52
2 VERIFICA DI COERENZA CON LO STATUTO DEL PTCP	64

INTRODUZIONE

Il presente documento riporta una descrizione del percorso di formazione e dei contenuti del nuovo Piano Strutturale del Comune di Abbadia San Salvatore (SI), il cui procedimento è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n. 65 del 29/12/2020.

Il Comune è attualmente dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Del. C.C. n. 89 del 14/12/2009 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Del. C.C. n. 9 del 13/03/2015. Conseguentemente, il Comune è sottoposto alle *Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato*, di cui all'art. 231 della L.R. 65/2014.

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, c.2 della L.R. 31/2020 e s.m.i. la scadenza dell'efficacia delle previsioni del RU è stata prorogata al 31/12/2022.

In considerazione delle disposizioni transitorie e delle relative misure di salvaguardia, di cui al Titolo IX della L.R. 65/2014, l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario procedere all'adeguamento del Piano Strutturale vigente ai contenuti della stessa L.R. 65/2014 e alla sua conformazione alla disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR).

Tali adempimenti, di natura essenzialmente tecnica, sono riassumibili, in estrema sintesi, nelle seguenti attività:

- Aggiornamento del Quadro conoscitivo;
- Adeguamento dei contenuti dello Statuto del territorio, nelle sue componenti cartografiche e disciplinari, attraverso il recepimento e la declinazione alla scala comunale delle disposizioni del PIT-PPR;
- Verifica di conformità e adeguamento delle strategie dello sviluppo sostenibile al rinnovato quadro disciplinare delineato dalle disposizioni regionali.

In questo contesto, l'attività di formazione del nuovo Piano Strutturale ha offerto certamente l'opportunità di aggiornare e ricalibrare il quadro strategico relativo agli obiettivi di livello locale, in particolare in relazione a una generale vocazione al 'ripensamento', motivata principalmente dalla difficile congiuntura economica che ha coinvolto e continua a coinvolgere tutti a livello globale, ulteriormente aggravata in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza sanitaria.

Inoltre, nel quinquennio di attuazione del RU si è registrata una scarsa attitudine dell'iniziativa privata alla concretizzazione sul territorio dell'ampio quantitativo di superficie edificabile (SE) reso disponibile, in particolare riguardo alla realizzazione di interventi di recupero delle aree dismesse presenti in area urbana, alla realizzazione di nuovi comparti a destinazione residenziale, allo sviluppo dell'area produttiva della Val di Paglia, all'adeguamento e valorizzazione delle strutture turistiche presenti sulla Vetta dell'Amiata.

Pertanto, coerentemente con i principi di governo del territorio delineati a livello regionale, si è proceduto a una generale revisione del complesso delle previsioni definite dagli strumenti comunali vigenti, improntata al superamento dell'attuale impostazione, sostanzialmente basata sull'individuazione e perimetrazione puntuale di aree su cui attuare interventi unitari, in particolare per quanto riguarda gli interventi demandati all'iniziativa privata, la cui definizione era stata certamente condizionata dalle consistenti previsioni di espansione, rimaste in gran parte inattuate, derivanti dal vecchio Piano regolatore generale (PRG).

In questo senso, l'attività di pianificazione è stata indirizzata alla revisione e aggiornamento in termini di attualizzazione, piuttosto che di ridefinizione, delle strategie delineate dallo strumento comunale vigenti, attraverso la definizione di criteri e azioni per l'attuazione di progetti unitari a scala urbanistica, finalizzati a conseguire un disegno organico degli interventi previsti e orientati alla massima compatibilità e integrazione con il contesto paesistico e ambientale, in termini di miglioramento economico, fisico, sociale, e delle condizioni ambientali del territorio, attraverso una visione integrata indirizzata alla risoluzione delle attuali problematiche, al contenimento del consumo di nuovo suolo, al rinnovamento e potenziamento dei servizi,

alla soluzione delle situazioni di degrado, in un'ottica di riqualificazione, potenziamento e attualizzazione del ruolo di centralità, storicamente consolidato, del territorio di Abbadia San Salvatore nel contesto amiatino. Per l'attuazione di questo programma, il Piano strutturale ha individuato, in estrema sintesi, quattro temi principali sui quali si è concentrata l'attività di definizione delle azioni strategiche, in un quadro generale di sostenibilità e di tutela del patrimonio territoriale comunale, assicurato dall'adeguamento dei suoi contenuti alle rinnovate disposizioni regionali:

- L'attualizzazione e il potenziamento dell'immagine del capoluogo quale luogo centrale capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale, nell'ottica di coniugare la vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio territoriale.
- L'avvio allo sfruttamento della risorsa geotermica in termini di sostenibilità e compatibilità paesaggistica e ambientale, quale attività con contestuali e importanti ricadute positive sul territorio comunale e i suoi cittadini, attraverso la definizione di un progetto generale di recupero ambientale, funzionale e morfologico dell'insediamento produttivo-artigianale della Val di Paglia.
- La riqualificazione ambientale e funzionale del sistema degli insediamenti presenti nella Vetta dell'Amiata, in termini di adeguamento agli attuali sviluppi del settore turistico, che vede una forte crescita della domanda di servizi legati alla ricettività e alle attività sportive, ricreative e culturali in luoghi di elevato valore paesaggistico e ambientale, finalizzata al conseguimento di una fruizione continuativa e destinata principalmente alle famiglie, attraverso una gestione integrata delle risorse presenti, che permetta di soddisfare i bisogni sociali ed economici preservando l'integrità culturale, gli ecosistemi, la biodiversità.
- La tutela e valorizzazione dell'importante patrimonio naturalistico, ambientale e culturale del territorio, favorendo la persistenza e il ripristino del rapporto positivo tra attività agricole e selvicolturali riconducibili alla tradizione e gestione del paesaggio e dell'ambiente.

I - IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

1. PRINCIPI GENERALI

Il Piano Strutturale può essere definito come lo strumento della pianificazione territoriale nel quale gli aspetti conoscitivi, valutativi e interpretativi concorrono simultaneamente alla definizione di strategie capaci di assicurare la sostenibilità dello sviluppo in termini di tutela e conservazione delle risorse e della struttura identitaria del territorio.

Gli elementi costitutivi del Piano, vale a dire il *Quadro conoscitivo*, lo *Statuto del territorio*, la *Strategia dello sviluppo sostenibile*, così come le attività connesse al procedimento di *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS), non sono quindi da considerarsi quali altrettante fasi distinte e consecutive, quanto piuttosto come un insieme organico e dinamico di conoscenze finalizzato alla definizione delle strategie di tutela e di sviluppo del territorio.

Il Piano Strutturale, per la definizione dei propri contenuti, ha assunto i principi della sostenibilità ambientale, della partecipazione, della concertazione con le forze sociali ed economiche, della cooperazione e della sussidiarietà nei rapporti con gli altri Enti e soggetti competenti in materia di pianificazione quale approccio fondativo alla corretta evoluzione del territorio e del suo sviluppo sociale ed economico in termini di sostenibilità. In particolare, l'attività di adeguamento dei contenuti del PS vigente alle norme regionali di governo del territorio, così come l'attività di conformazione al PIT-PPR, finalizzate per loro natura al conseguimento di obiettivi condivisi di maggiore tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, prefigurano un quadro generale indirizzato a generare effetti potenzialmente migliorativi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico.

Il processo di formazione del nuovo PS del Comune di Abbadia san Salvatore, dal punto di vista strettamente tecnico, si configura principalmente quale processo di revisione generale dei contenuti dello strumento della pianificazione comunale vigente, ai fini del recepimento dei contenuti della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione, nonché ai fini dell'adeguamento e conformazione ai contenuti del PIT/PPR.

Le nuove disposizioni regionali, infatti, definiscono un quadro generale che configura implicazioni dirette sui contenuti del PS, differenziandosi da quanto previsto dalla normativa precedente, in particolare attraverso la proposizione del concetto di *patrimonio territoriale*, a integrazione di quello di *risorse essenziali*, come fondamento dello *sviluppo sostenibile*.

Il patrimonio territoriale è definito come *l'insieme degli elementi e dei sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici, formatisi mediante processi coevolutivi fra insediamento umano e ambiente che hanno contribuito e continuano a formare l'identità della Toscana. Lo studio delle relazioni coevolutive fra insediamento umano e ambiente, costituisce un 'ponte' fra l'ecologia del paesaggio che persegue equilibri ecosistemici, e l'approccio storico-strutturale che individua le regole di riproducibilità delle strutture di lunga durata. Il patrimonio territoriale ha un valore di esistenza che riguarda la sua fruizione da parte delle generazioni attuali e future e un valore d'uso in quanto risorsa, che riguarda la produzione di ricchezza a condizione che ne sia garantito il valore di esistenza. In questa prospettiva, le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate mediante un bilancio complessivo dei loro effetti su tutti gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, in modo che nessuno di questi possa essere ridotto o pregiudicato in modo irreversibile¹.*

L'individuazione di specifici elementi costitutivi di tale patrimonio e delle relative invarianti strutturali, che ricomprendono i caratteri identitari, i principi generativi e le regole di riproduzione del patrimonio

¹ P. Baldeschi, *Criteri per l'architettura del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana*, in *Regole e progetti per il paesaggio. Verso il nuovo piano paesaggistico della Toscana*, a cura di Daniela Poli, pag. 8.

territoriale, costituisce un quadro conoscitivo e statutario aggiornabile e implementabile ai vari livelli istituzionali, di cui il livello comunale rappresenta certamente quello di maggiore definizione.

Un altro aspetto certamente rilevante, con dirette ricadute di carattere operativo sui contenuti del PS, è costituito dall'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e alle relative limitazioni al nuovo consumo di suolo non urbanizzato, ivi compresa l'esclusione di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale.

Costituiscono ulteriori aggiornamenti normativi ai quali adeguare i contenuti del Piano Strutturale:

- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- l'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.

Nel capitolo successivo si riporta una descrizione sintetica delle modalità con le quali si è proceduto all'adeguamento e conformazione dello strumento comunale.

2 ADEGUAMENTO E CONFORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

2.1 Conformazione allo Statuto del territorio regionale

L'introduzione del concetto di patrimonio territoriale e il riconoscimento delle invarianti strutturali riferite ai suoi elementi costitutivi, operata dal PIT-PPR, hanno determinato la necessità di una completa rilettura, e una conseguente riclassificazione e articolazione, dei dati territoriali costitutivi del Piano Strutturale vigente, finalizzata a 'declinare' i contenuti del PIT alla scala comunale, individuando, descrivendo e cartografando gli elementi costitutivi e i caratteri strutturali del territorio, attraverso il riconoscimento di specifici morfotipi desunti dagli *abachi regionali delle invarianti* e dalla *scheda ambito di paesaggio n. 19, Amiata*.

Conseguentemente, le invarianti strutturali a suo tempo individuate dal PS ai sensi della L.R. 1/2005, vengono ad assumere il ruolo di elementi valoriali in riferimento alle risorse essenziali del territorio. Per tali elementi, si ritiene esemplare la definizione utilizzata da L. Paoli per il PS del Comune di Scandicci: *Componenti identitarie del patrimonio territoriale, costituenti valori statutari qualificanti, durevoli e non negoziabili riconosciuti dal P.S. come elementi cardine dell'identità dei luoghi*.²

Un'altra revisione necessaria ha riguardato l'articolazione del territorio in riferimento alla componente strategica del PS. Le nuove disposizioni regionali, infatti, hanno individuato nelle unità territoriali omogenee elementari (UTOE) gli ambiti territoriali di riferimento per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio e della pianificazione operativa e attuativa. In questo caso, si è proceduto a una revisione dell'articolazione in sistemi e sottosistemi territoriali operata dal PS vigente.

Sulla base di queste premesse, il Piano strutturale ha individuato e cartografato alla scala 1:10.000 le invarianti strutturali, riconoscendo e precisando le perimetrazioni dei relativi morfotipi (Tav. PS da 2 a 5).

Per la definizione della disciplina relativa a ciascuna invariante, il Piano Strutturale:

- recepisce integralmente gli obiettivi generali di cui agli artt. 7, 8, 9 e 11 della disciplina del PIT-PPR
- definisce condizioni di trasformabilità in coerenza con le *Indicazioni per le azioni* definite dal PIT-PPR.

Il Piano Strutturale, inoltre, per quanto riguarda specificatamente l'invariante III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, definisce direttive generali e direttive specifiche relative ai morfotipi insediativi individuati.

2.2 Definizione del perimetro del territorio urbanizzato

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato, costituito dal centro storico, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, dalle attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, dalle aree inedificate dotate di opere di urbanizzazione primaria, sulla base dei morfotipi insediativi individuati e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e degli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, in riferimento alle *Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico*, il Piano Strutturale:

- ha definito e qualificato i margini urbani;
- ha incluso all'interno del territorio urbanizzato l'ambito interessato dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica '*Ambito del Parco Museo minerario*', approvato con Del. C.C. n. 20 del 20/04/2018;
- ha individuato e disciplinato gli ambiti di pertinenza del centro storico³;
- ha individuato e disciplinato gli ambiti periurbani;

² PS del Comune di Scandicci, *Relazione generale*, pagg. 5 e 6.

³ Nel territorio comunale non sono presenti nuclei storici

- ha classificato i margini urbani, individuando i tratti da sottoporre a interventi di riqualificazione, i varchi e i punti panoramici da mantenere e definendo disposizioni per il PO per favorire azioni coerenti con i caratteri individuati.

La definizione del perimetro urbanizzato ha reso necessario procedere alla verifica di compatibilità degli interventi di trasformazione previsti dal RU vigente, determinando, necessariamente, lo stralcio di tutte le previsioni a destinazione residenziale localizzate all'esterno di tale perimetro, in quanto non più compatibili con le vigenti disposizioni regionali.

Una sintesi dei criteri adottati per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è riportata nel documento *Modalità di recepimento della disciplina del PIT-PPR*.

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ha evidenziato, inoltre, la presenza di previsioni, contenute nel RU vigente, che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno di tale perimetro:

- Interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva/artigianale previsti all'interno dell'UTOE 2 *Area produttiva della Val di Paglia*;
- Sistemazione dell'area denominata 'Le Lame', in parte ricompresa all'interno del piano di bonifica dell'ex area mineraria, per un suo utilizzo destinato allo svolgimento di attività culturali, sportive e ricreative;
- Interventi di nuova edificazione per la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e di attrezzature di interesse generale previsti all'interno dell'UTOE 3 La Vetta;

Tali previsioni, aggiornate in relazione al quadro strategico definito dal nuovo PS, sono state sottoposte al parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, che si è espressa favorevolmente sulla compatibilità degli interventi (Verbale della riunione del 10.01.2022), definendo specifiche condizioni, che sono state recepite nella disciplina del PS.

2.3 Adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR

Il Piano Strutturale ha recepito le disposizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici definite dal PIT-PPR, con riferimento ai seguenti contenuti:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici e delle aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale e il riconoscimento degli elementi valoriali presenti, in coerenza con le indicazioni contenute nelle direttive di cui alla disciplina paesaggistica e alle schede di vincolo del PIT-PPR; tali elementi sono riconosciuti dal PS quali componenti identitarie del patrimonio territoriale, la cui disciplina di tutela e valorizzazione è oggetto della Sez. V del presente Capo.
- il recepimento delle prescrizioni alle quali devono attenersi il Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale, che sono state integralmente riportate nella disciplina del PS (artt. 31 e 32).

Una verifica delle modalità con cui il Piano Strutturale ha tenuto conto delle direttive definite dal PIT-PPR è riportata nella Sez. III del presente documento.

2.4 Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane

Il Piano Strutturale ha effettuato una ricognizione della rete dei percorsi pedonali esistenti in area urbana, la cui mappatura è riportata nella Tav. PS 5.

La ricognizione ha riscontrato livelli di accessibilità e fruibilità del sistema sostanzialmente buoni: se si eccettuano alcune aree periferiche, la viabilità è supportata da un sistema di percorsi che presenta una generale continuità, con presenza di aree e percorsi dedicati in via esclusiva alla mobilità pedonale. Tutte le attrezzature pubbliche risultano accessibili agli utenti disabili.

II - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

1. IL QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Struttura generale dei luoghi

Il territorio comunale di Abbadia San Salvatore si estende per una superficie di circa 5890 ettari e occupa un versante montano caratterizzato da un dislivello di oltre 1400 metri di altezza e presenta caratteri morfologici e ambientali che esprimono un accentuato valore d'insieme nella posizione orografica dominante rispetto ad un vasto intorno geografico. Il settore occidentale, completamente montuoso e caratterizzato dalla presenza prevalente del bosco, culmina con la vetta del Monte Amiata, che supera i 1.700 metri di altezza, mentre verso est il territorio digrada fino alla ristretta piana alluvionale del Fiume Paglia, posto ad una quota di 310-400 metri s.l.m.

Il capoluogo di Abbadia San Salvatore, che rappresenta l'unico centro urbano presente nel territorio comunale, si colloca in posizione quasi baricentrica tra i due estremi, ad una quota di circa 820 metri slm.

La morfologia del territorio è chiaramente determinata dalla natura geologica e litologica dei terreni, e risulta fondamentalmente suddivisa in due settori. Il primo, che comprende un'ampia fascia dal Capoluogo e si estende a ovest fino alla cima del Monte Amiata, è caratterizzato da terreni di natura vulcanica sui quali i processi erosivi hanno generato pendii ad elevata acclività. Il secondo, invece, è caratterizzato dalla presenza di terreni a composizione prevalentemente argillosa nei quali i processi morfogenetici hanno prodotto un paesaggio con pendenze mediamente più dolci ma anche con forti incisioni calanchive e con gravi processi di instabilità in atto. Tale settore comprende tutta l'area a valle del Capoluogo fino al corso del Torrente Paglia. Il corso d'acqua principale di quest'area, il Fiume Paglia, è allineato in direzione nordnordovest - sudsudest, mentre gli altri corsi d'acqua costituiscono un reticolo idrografico tipico delle regioni vulcaniche, con andamento sostanzialmente radiale rispetto alla vetta del Monte Amiata.

Anche da un punto di vista della copertura vegetale i due settori presentano una netta suddivisione, con copertura prevalentemente boschiva, costituita da faggi e castagni, per il settore di monte, ed una presenza estensiva di prato-pascolo, aree seminate e boschi di conifere (per lo più di impianto relativamente recente) a valle dell'abitato.

La lettura degli usi del suolo in atto mette ulteriormente in risalto questa suddivisione, presentando, nel versante dei terreni vulcanici, un territorio essenzialmente boscato, caratterizzato dalla presenza degli insediamenti e degli impianti sciistici sulla vetta e da un'area posta a nord dell'abitato che si presenta prevalentemente abbandonata, pur mantenendo segni riferibili al sistema dei vecchi poderi, recentemente sottoposta ad interventi di rimboschimento che ne hanno snaturato i caratteri agricoli.

Nel versante dei terreni argillosi, è possibile distinguere, nella parte settentrionale, ambiti caratterizzati da un utilizzo agro-silvo-pastorale, che si presentano coerenti con l'articolazione delle caratteristiche pedologiche dei terreni, costituiti sia da zone di margine del territorio montano che collinari, di carattere misto, originariamente caratterizzate dall'alternanza di aree agricole, aree a pascolo e aree boscate a macchia mediterranea, con limitate presenze edilizie e attraversate da una rete di fossi. Tali aree sono state recentemente assoggettate a consistenti processi di trasformazione d'uso, da agricolo a silvo-pastorale, e soprattutto da consistenti interventi di forestazione di specie non autoctone (rimboschimenti di conifere). Nella parte meridionale, il territorio è caratterizzato dalla presenza di importanti aree coltivate a seminativo nelle quali, pur a seguito delle modificazioni superficiali avvenute in epoca recente, persiste un tessuto agrario definibile a maglia media.

In prossimità degli impluvi e lungo i fondovalle si infittisce la vegetazione riparia che ne accentua i tracciati nel disegno generale di un territorio, di valore paesaggistico e ambientale, che dalla quota immediatamente sottostante il Capoluogo scende fino al corso del Paglia.

1.2 Quadro socio-economico e dinamiche di trasformazione

Il territorio del Comune di Abbadia San Salvatore e la sua comunità restituiscono un'immagine che rispecchia il pieno coinvolgimento nelle vicende storiche, sociali ed economiche che hanno caratterizzato le comunità della montagna amiatina, contraddistinte dalla presenza monotematica dell'industria mineraria col suo indotto.

La chiusura progressiva e definitiva dell'unica attività produttiva presente sul territorio, avvenuta nel 1976, vide l'avvio di una serie di interventi da parte delle istituzioni locali, attraverso l'impiego di finanziamenti statali, finalizzati a contrastare la crisi attraverso l'incremento occupazionale, soprattutto giovanile e femminile, utilizzando le risorse inespresse del territorio.

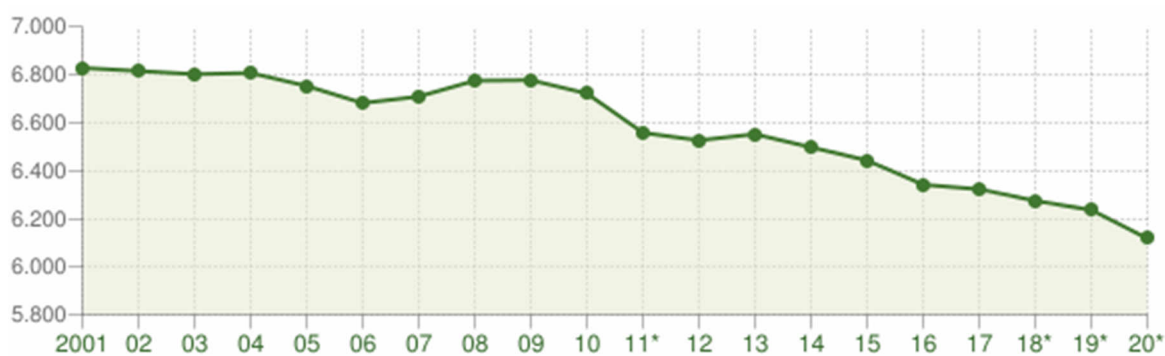
Allo stato attuale, l'obiettivo generale fissato allora di sostituire l'industria mineraria con quella manifatturiera ha mostrato una generale difficoltà a conseguire sviluppi significativi, mostrando inoltre una sostanziale fragilità nella capacità di fronteggiare le difficili congiunture economiche che hanno segnato il periodo recente, fatta eccezione per il settore della pelletteria, specializzatosi nelle produzioni di qualità e capace di dimostrarsi competitivo e vitale anche nell'attuale situazione di crisi.

Anche il settore turistico, fortemente incentrato sulle attività sciistiche, dopo aver conosciuto periodi di grande successo a partire dalla metà del secolo scorso, ha dimostrato una forte fragilità e incapacità ad adeguarsi alle rinnovate esigenze, testimoniate dalla sostanziale obsolescenza delle strutture ricettive esistenti, con la dismissione di numerose attività localizzate nel capoluogo.

Le attività agricole, già fortemente condizionate dalla presenza accentratrice dell'attività mineraria, hanno conosciuto una fase di progressivo abbandono, con un forte decremento delle tradizionali attività selvicolturali, legate allo sfruttamento dei castagneti, e di allevamento del bestiame, che ha innescato processi di riconversione dei castagneti da frutto verso la produzione di paloneria e di rinaturalizzazione di vaste aree tradizionalmente destinate al pascolo, con conseguenti effetti negativi in termini paesaggistici e ambientali.

Tale situazione di progressiva e generale difficoltà è riscontrabile nell'andamento demografico che, a partire dalla cessazione dell'attività estrattiva, ha subito un progressivo e finora irreversibile decremento, tuttora in atto e rappresentato nel grafico riportato di seguito.

Tuttavia, è possibile rilevare segnali di una potenziale ripresa, riconoscibili nella già citata vitalità del comparto manifatturiero legato alla pelletteria, nel rinnovato interesse dell'industria turistica rispetto a contesti caratterizzati da un elevato valore paesaggistico e ambientale e dalla conservazione dei caratteri tradizionali, nelle potenzialità insite in un ricco patrimonio culturale mai sfruttato per le sue reali potenzialità.



Andamento della popolazione residente

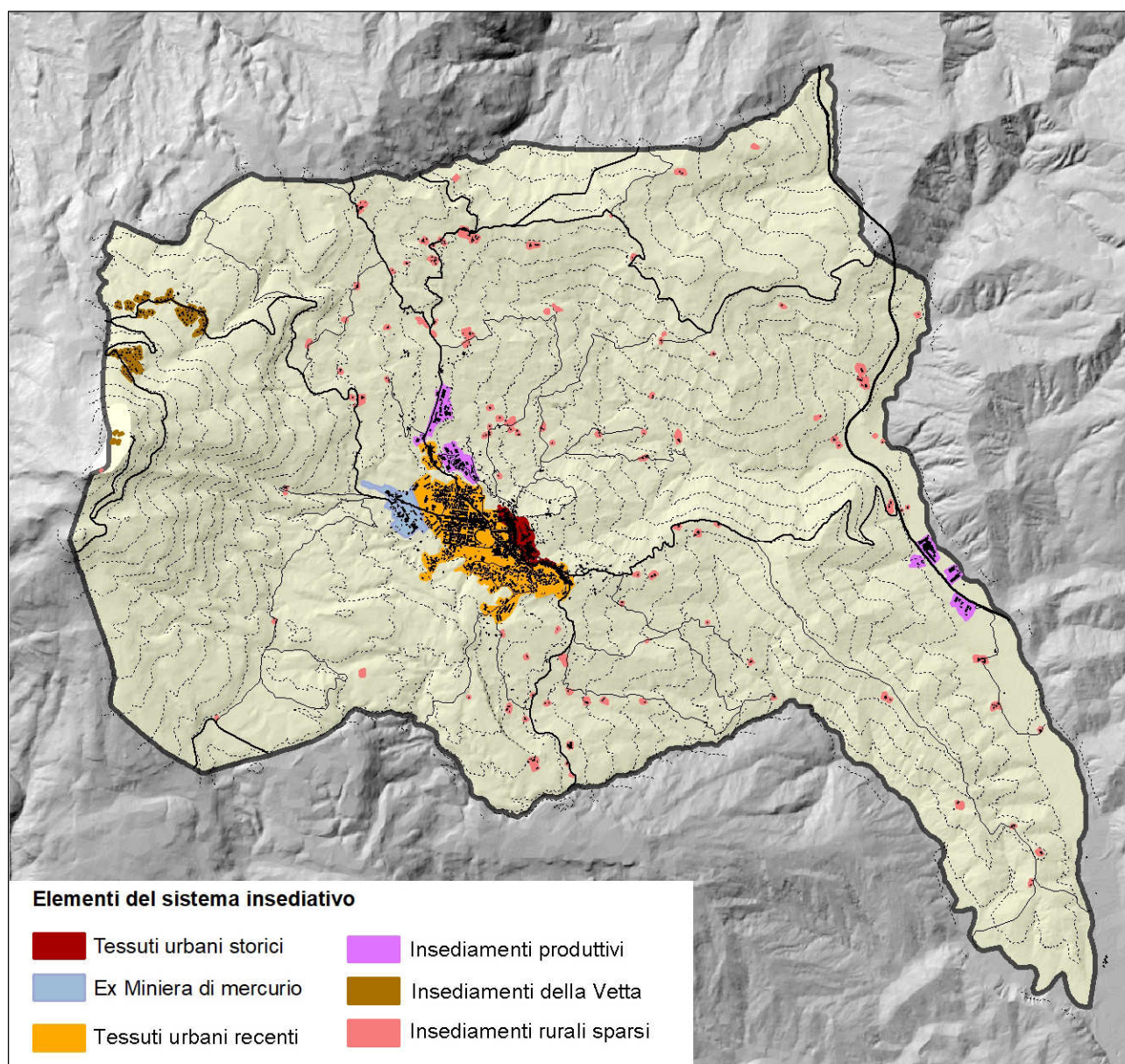
COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE (SI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

1.3 Sistema insediativo

Il territorio comunale presenta un accentuato accentramento insediativo, peculiare rispetto al diffuso policentrismo tipico del territorio senese, testimonianza del valore di attrazione da sempre esercitato dal capoluogo rispetto al proprio territorio: una baricentricità espressa un tempo dal potere religioso ed economico dell'Abbazia e, in epoca moderna, dall'attività mineraria col proprio indotto, fino alla chiusura delle miniere.

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



Mappa di sintesi delle componenti del sistema insediativo

1.4 Infrastrutture e sistema dei servizi di interesse collettivo

La vicinanza con la S.R. 2 Cassia, che si snoda lungo il confine orientale del territorio comunale e rappresenta il principale e unico collegamento con l'esterno, riduce il senso di relativo isolamento avvertibile in generale nei Comuni della cintura montana dell'Amiata.

Il *Dossier di Piancastagnaio*, ricompreso nell'*Atlante Nazionale del Territorio Rurale*, promosso dal Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, riporta dati relativi all'accessibilità del territorio in riferimento al Sistema Locale di Piancastagnaio, che comprende i Comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Radicofani. L'accessibilità, intesa quale insieme della popolazione raggiungibile entro una soglia temporale determinata da un dato punto del territorio, *rappresenta uno degli indicatori più efficaci per misurare le condizioni di centralità di un determinato territorio, misurando le dimensioni del bacino di utenza, che è rappresentato dalla somma della popolazione insediata in tutti i luoghi che da quel luogo sono raggiungibili, muovendosi entro un intervallo spazio-temporale predeterminato lungo le reti di mobilità presenti; reti qualificate in funzione della loro morfologia ed alle loro caratteristiche funzionali.*

Lo studio riporta, per il Sistema Locale, un'accessibilità media di 12.950 persone in 30 minuti, calcolata per il 2010 su base dati ISTAT. Tale valore (sostanzialmente in linea con quanto registrato per il contiguo SL di Montalcino, con un'accessibilità media di 14.860 persone in 30 minuti) conferma la scarsa centralità del Sistema Locale se raffrontato ai valori registrati in altre realtà della Provincia: Siena 60.460; Poggibonsi 84.743; Sinalunga 116.214. Lo studio riporta, inoltre, dati sulle variazioni dell'accessibilità della popolazione nel tempo, registrando per il SL di Piancastagnaio una flessione negativa del 31,2% nel periodo 1951-2001, che risulta essere la più significativa, insieme a quanto registrato per i Sistemi locali di Montalcino e San Quirico, dell'intera Provincia. La situazione più recente presenta un andamento in relativo miglioramento: se, infatti, nel decennio 1991-2001 si registra ancora una riduzione dell'accessibilità del 5,5%, la più alta nella Provincia (a fronte di valori vicini alla stabilità o, come nel caso di Poggibonsi e Sinalunga, di valori positivi superiori al 3%), nel decennio 2001-2010 si registra un valore positivo pari allo 0,2%. Si rileva, tuttavia, che tale valore risulta fortemente squilibrato rispetto alla situazione provinciale dove, se si eccettua il caso di San Quirico (+ 3,6%), in tutti i sistemi si registrano valori positivi compresi tra il 6% e il 9%. Lo studio evidenzia quindi un'oggettiva difficoltà, a livello di Sistema Locale, di migliorare i propri livelli di accessibilità in relazione al resto del territorio provinciale.

La situazione generale appare fortemente condizionata dalla totale dipendenza, per i collegamenti con l'esterno, con la S.R. 2 Cassia, che periodicamente evidenzia tutta la sua fragilità in occasione di eventi atmosferici che hanno in alcuni casi reso inagibili vari tratti stradali, tra i quali, in tempi recenti, l'interruzione della viabilità in corrispondenza del ponte sul Paglia, che ha determinato una deviazione del traffico di attraversamento verso la S.P. n.61 di Bagni San Filippo, con conseguente aggravio del traffico di attraversamento del centro urbano.

La viabilità principale interna al territorio comunale è rappresentata, oltre che dalla citata S.P. 61, dalla S.P. 18/a, che proviene da Radicofani e, dopo aver attraversato il capoluogo, prosegue verso Piancastagnaio, dalla S.P. dei Combattenti (n. 39), collegamento alternativo con la stessa Cassia, e dalla S.P. 81, che raggiunge la Vetta dell'Amiata collegandosi con il versante grossetano.

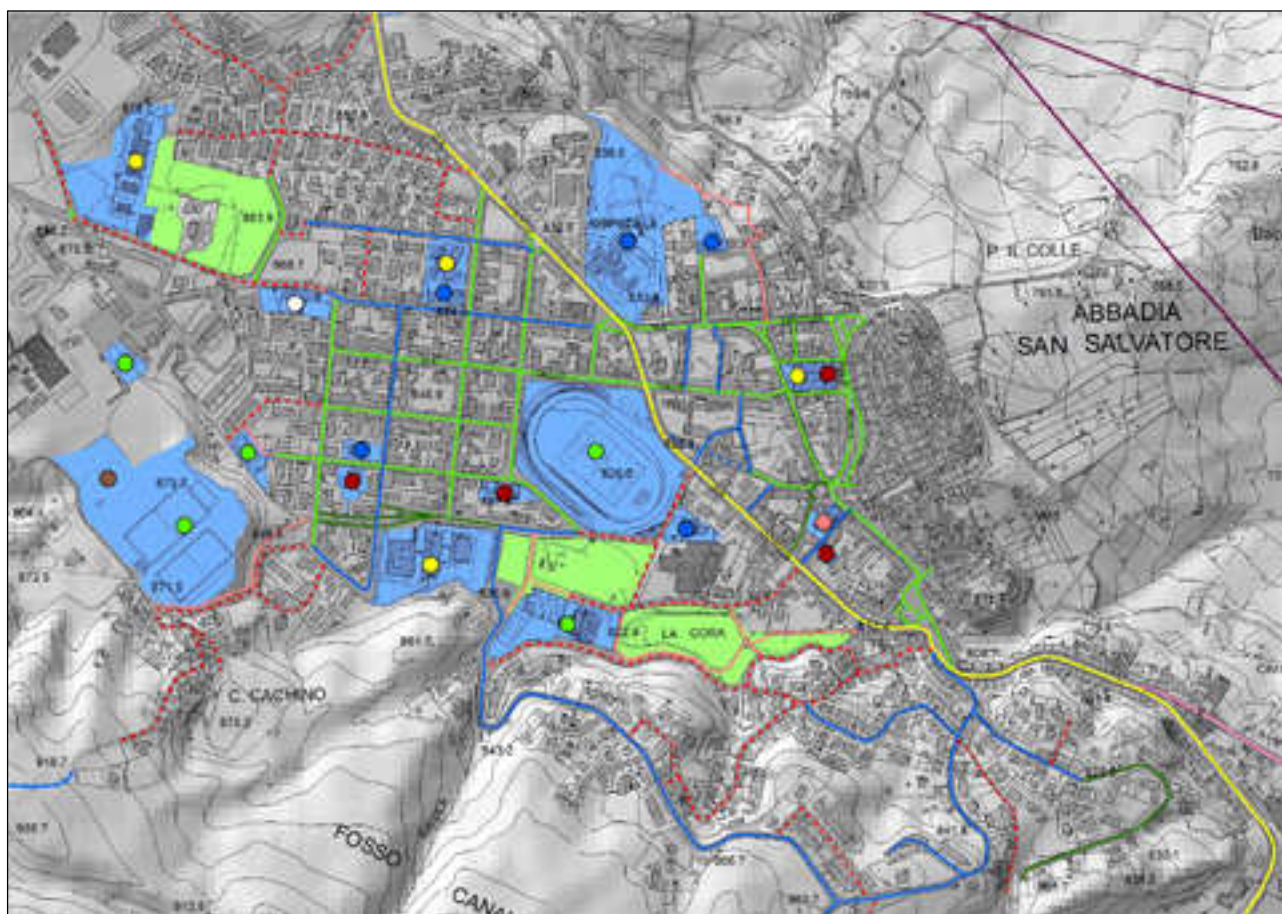
Si rileva una generale fragilità delle infrastrutture viarie in relazione ai rischi territoriali, in ragione delle caratteristiche idrogeologiche del territorio. Per quanto riguarda la viabilità minore, sono presenti situazioni puntuali di dissesto, abbandono, cattiva manutenzione.

All'interno del territorio comunale è presente un tratto della pista ciclopedonale Piancastagnaio-Abbadia San Salvatore, ricompreso all'interno della Rete provinciale della mobilità dolce, quale elemento del sistema di percorsi d'area vasta in progetto per l'implementazione della mobilità ciclabile della Provincia di Siena, che risulta non completato nel tratto di collegamento con il capoluogo.

Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di interesse pubblico, nel Capoluogo si rileva una consistente dotazione di attrezzature e spazi pubblici, con presenza di servizi di livello sovralocale quali l'ospedale e la scuola superiore Avogadro, che conferiscono all'area centrale del paese un carattere urbano riscontrabile generalmente in centri di dimensione maggiore.

Si riscontrano buoni livelli di accessibilità e fruibilità del sistema: se si eccettuano alcune aree periferiche, la viabilità è supportata da un sistema di percorsi che presenta una generale continuità, con presenza di aree e percorsi dedicati in via esclusiva alla mobilità pedonale. Tutte le attrezzature pubbliche risultano accessibili agli utenti disabili.

Aree per attrezzature	Tipo attrezzature	Sf mq
Aree per l'istruzione	Scuola materna	3.000
	Scuola elementare	12.000
	Scuole medie e superiori	13.500
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature amministrative	1.200
	Attrezzature per il culto	4.400
	Attrezzature sanitarie	17.000
	Attrezzature tecnologiche	5.300
	Attrezzature per la difesa e la prot. civile	2.700
	Attrezzature culturali e ricreative	3.000
	Attrezzature sociali e assistenziali	7.200
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	64.500
	Spazi attrezzati per lo sport	80.300
	Parco dei daini	21.800
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	25.800



Estratto della Tav. PS 5, che riporta il sistema dei servizi e infrastrutture e la mappa dei percorsi accessibili.

1.5 Patrimonio naturalistico-ambientale

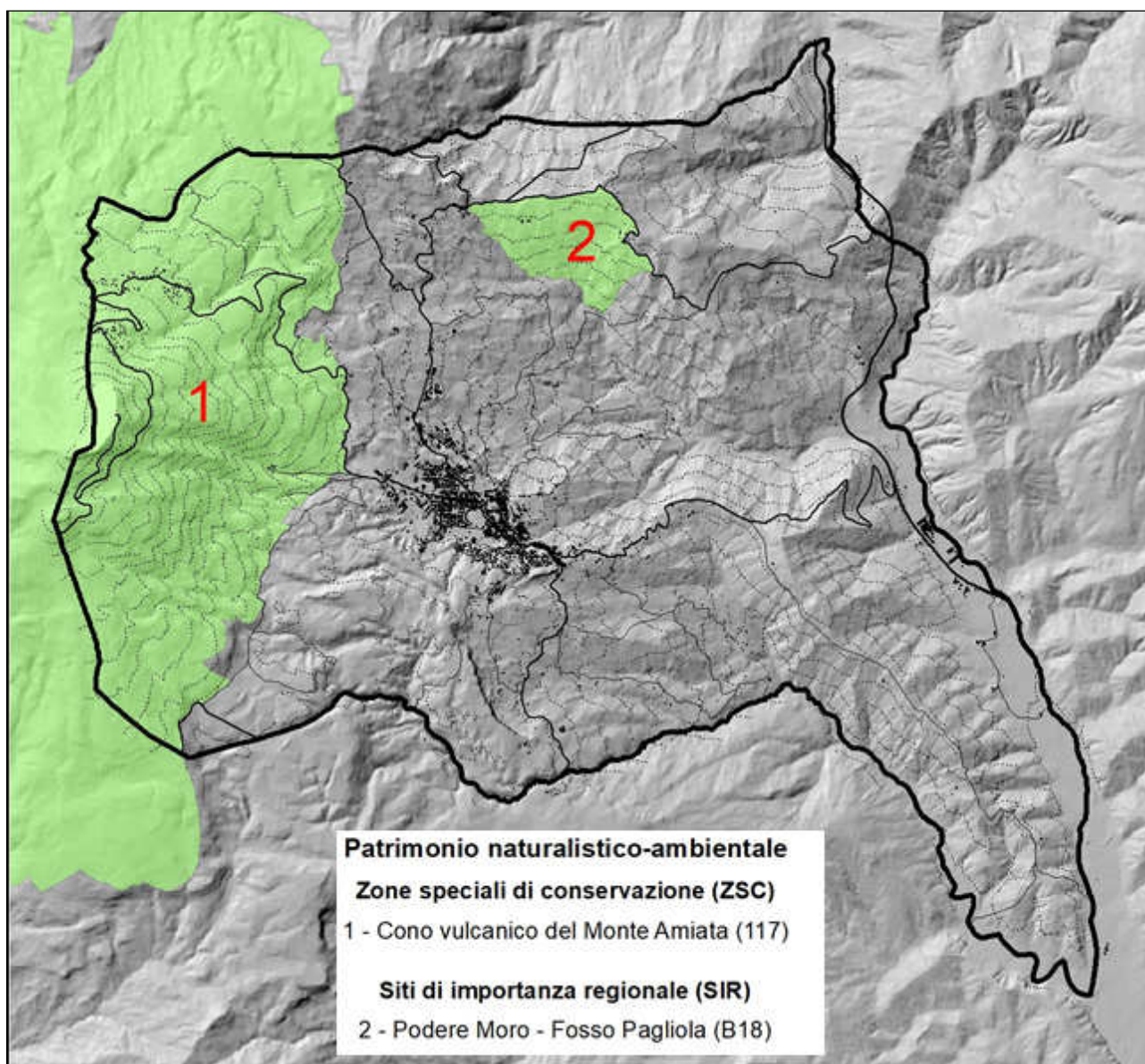
Il territorio comunale presenta caratteri di elevato valore naturalistico-ambientale.

La parte occidentale risulta interamente interessata dalla presenza del sito appartenente alla “Rete Natura 2000” e denominato *Cono vulcanico del Monte Amiata* (IT51A0017), designato quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC) ai sensi dell’articolo 3, comma 2, del DPR 357/1997.

All’interno del territorio comunale è presente il sito di interesse regionale (SIR) *Podere Moro – Fosso Pagliola* (SIR B18, cod. IT5190101), individuato dall’allegato D della L.R. 56/2000.

Per una descrizione delle caratteristiche dei siti sopracitati si rimanda alla trattazione svolta nell’ambito della valutazione di incidenza, i cui contenuti sono oggetto del cap. 6 del rapporto ambientale.

Per quanto riguarda la rete ecologica del territorio comunale, rappresentata nella Tav. PS 3, una descrizione della rete e delle sue componenti è riportata nel par. 2.2.2 del presente documento.

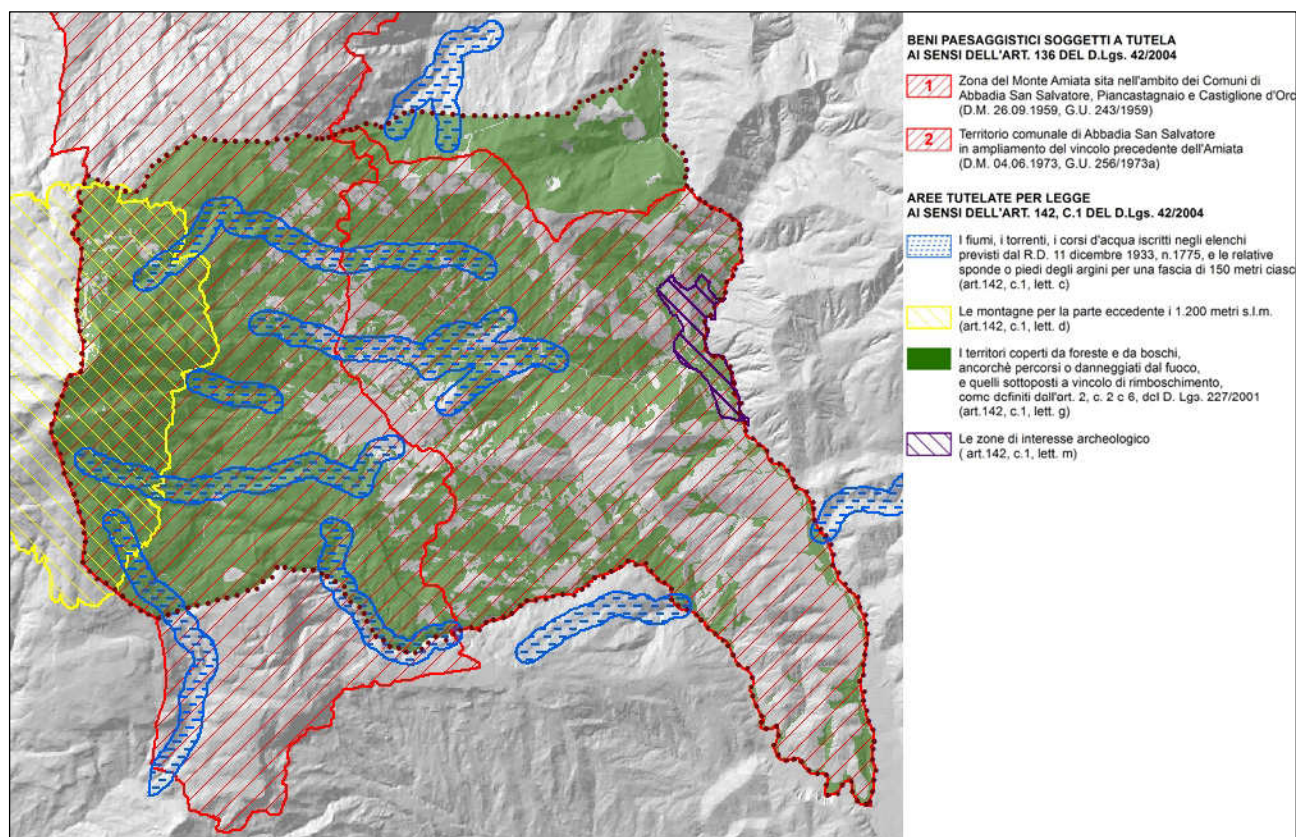


La ZSC e il SIR che interessano il territorio comunale.

1.6 Beni paesaggistici

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:
 - a) *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia*, istituita con D.M. 243/1959 con la motivazione: '[...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama*'.
 - b) *Territorio comunale di Abbadia San Salvatore in ampliamento del vincolo precedente dell'Amiata*, istituita con D.M. 256/1973 con la stessa motivazione di cui alla lett. a).
- *Aree tutelate per legge* di cui al comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:
 - a) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004).
 - b) Montagne per la parte eccedente 1.200 m slm (art.142, c.1, lett. d, D.Lgs. 42/2004)
 - c) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D. Lgs. 18/05/2001, n. 227 (art.142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004).
 - d) Zone di interesse archeologico (art.142, c.1, lett. m, D.Lgs. 42/2004). L'area, ubicata in loc. Casette Callemala, fra la S.R. Cassia e il Paglia, a nord dell'insediamento artigianale, è ricompresa tra i Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.L. 42/2004: *Area archeologica con resti di abitato romano e medievale*.



Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale.

Le banche dati MIBACT riportano la presenza di un gran numero di Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 presenti nel territorio comunale, in gran parte localizzati all'interno del centro storico, dei quali fra i più rilevanti si ricordano:

- *Abbazia di San Salvatore;*
- *Santuario della Madonna del Castagno;*
- *Santuario di Santa Maria dell'Ermata;*
- *Ex villa del Direttore e relativa dipendenza.*

Nella tabella seguente si riporta l'elenco completo dei beni di interesse culturale cartografati dal Piano Strutturale a seguito della ricognizione svolta sulle banche dati disponibili⁴.

Num PS	Cod MIBACT	Denominazione	STATO
1	437213	SANTUARIO MADONNA DEL CASTAGNO	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
2	29128	Palazzo del Podestà	Di interesse culturale non verificato
3	355265	CASA CON AVANZI DI ARCHITETTURA DEL SECOLO XVII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
4	28212	Casa del sec. XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
5	355238	CASA IN VIA FILIPPO NERI N. 48	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
6	354914	CASETTA RUSTICA DEL SECOLO XVII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
7	28531	Casa Lucchesi	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
8	354862	CASA DEL SECOLO XVII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
9	355156	CASA N VIA FILIPPO NERI N. 29	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
10	28541	Palazzetto del sec. XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
11	28547	Ex chiesa di S. Maria ad Valetudinaria	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
12	28555	Palazzo del sec. XVI (ex palazzo del popolo)	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
13	28557	Casa del fabbro	Di interesse culturale non verificato
14	28559	Casa del XIX secolo	Di interesse culturale non verificato
15	28563	Casa medioevale	Di interesse culturale non verificato
16	460713	CINEMA TEATRO AMIATA	Di non interesse culturale a seguito di verifica
17	231207	TEATRO SERVADIO	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
18	29084	Torrione della Cinta Muraria e Porta	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
19	29090	Chiesa della Madonna dei Rimedi	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
20	29099	Palazzo del Tribunale del sec. XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
21	355088	CASA DEL SECOLO XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)

⁴ Una sintesi delle risultanze delle ricognizioni svolte è riportata in allegato al documento

22	441104	EDIFICIO DENOMINATO "EX VILLA DEL DIRETTORE" E RELATIVA DIPENDENZA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
23	445102	Chiesa Santuario di Santa Maria dell'Ermeta	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
24	476445	Podere Zaccaria	Di non interesse culturale a seguito di verifica
25	520602	CHIESA SANTA CROCE	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
26	354827	CASA IN VIA GARIBALDI N. 45	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
27	2997715	Palazzina delle terme dei minatori ex Societa' Mineraria del Monte Amiata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
28	133200	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
29	287500	PORTA DELLA PORTICCIOLA	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
30	287502	PORTA DELLA BADIA	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
31	354806	CASETTA DEL SECOLO XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
32	355200	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
33	354992	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
34	354811	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
35	354813	CASA AVENTE NELLA FACCIATA AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
36	354816	CASA DEL SECOLO XVIII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
37	354836	CASA IN VIA S. ANGELO N. 22	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
38	354848	CASA CON FINESTRELLE DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
39	354853	CASA IN VIA CIALDINI N. 15	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
40	354868	CASA IN VIA S. ANGELO N. 20	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
41	29094	Chiesa di S. Leonardo	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
42	354866	AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE NELLA CASA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
43	354913	FABBRICATO DEL XVII SECOLO	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
44	354924	CASA DEL SECOLO XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
45	355027	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
46	355009	CASA DEL SECOLO XVIII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
47	355021	CASA AVENTE NELLA FACCIATA AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
48	355060	CASA IN VIA VINCENZO PINELLI N. 11	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
49	355390	CASA IN VIA CIALDINI N. 12	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)

50	355107	CASA IN VIA CIALDINI N. 14	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
51	355131	CASA IN VIA VINCENZO PINELLI N. 19	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
52	355132	CASA DEL SECOLO XVII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
53	355174	CASA IN VIA CAVALLOTTI N. 10	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
54	355193	CASSETTA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
55	355209	CASA IN VIA GARIBALDI N. 70	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
56	355268	CASA IN VIA S. ANGELO N. 32	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
57	355296	CASA CON AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE NELLA FACCIA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
58	355305	CASA DEL SECOLO XV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
59	355328	CASA CON AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE NELLA FACCIA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
60	355380	CASA DEL SECOLO XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
61	355391	CASA AVENTE NELLA FACCIA AVANZI DI ARCHITETTURA RUSTICA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
62	369457	EDIFICIO IN VIA CAVOUR N. 3	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
63	438775	ABBAZIA SS SALVATORE	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
64	505761	CANONICA CHIESA DEL CASTAGNO	Di non interesse culturale a seguito di verifica
65	3761322	Villino Volpini	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
66	28419	Palazzetto con resti di arch. medioev. e settecen.	Di interesse culturale non verificato
67	28429	Casa medioevale	Di interesse culturale non verificato
68	28431	Casa del XVI secolo	Di interesse culturale non verificato
69	28435	Casa	Di interesse culturale non verificato
70	28439	Casa	Di interesse culturale non verificato
71	28441	Casa con resti medioevali	Di interesse culturale non verificato
72	28443	Casa con resti d'architettura rinascimentale	Di interesse culturale non verificato
73	28445	Casa con resti di arch. medioevale.	Di interesse culturale non verificato
74	28447	Casa con resti di arch. medioevale	Di interesse culturale non verificato
75	28449	Casa con resti d'architettura medievale.	Di interesse culturale non verificato
76	28451	Casa con resti di architettura medioevale	Di interesse culturale non verificato
77	28453	Casa con resti di arch. medioevale e rinascimen.	Di interesse culturale non verificato
78	28457	Monumento ai caduti della Prima Guerra Mondiale	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
79	28459	Ospedale civile di Abbadia San Salvatore	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
80	28465	Fontana	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
81	28479	Palazzo Comunale	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
82	28481	Palazzetto del sec. XVIII	Di interesse culturale non verificato

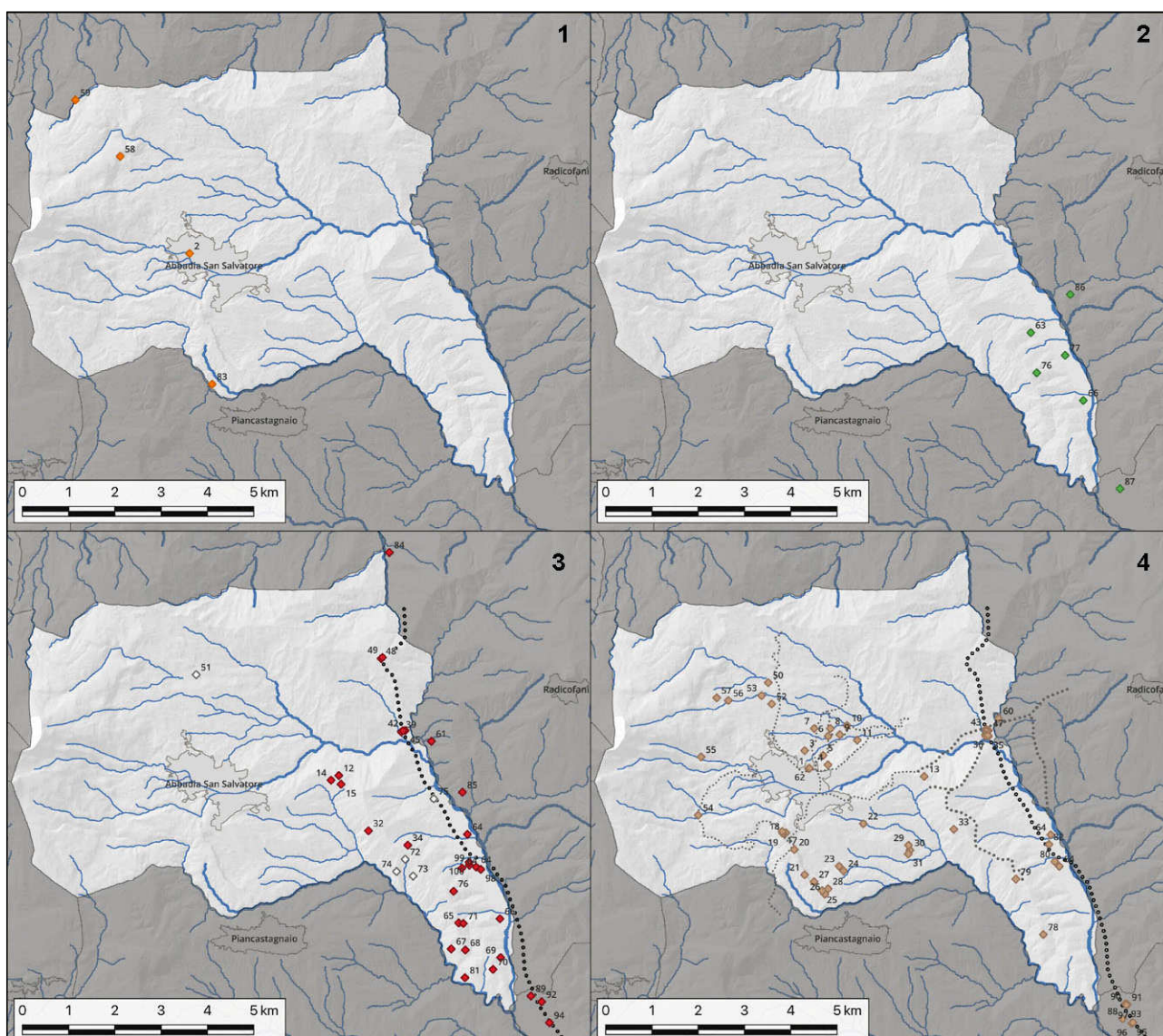
83	28483	Casa con resti di arch. medioevale in facciata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
84	28487	Palazzetto con portale del sec. XVII	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
85	354908	CASA IN PIAZZA GIOSUE' CARDUCCI	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
86	28499	Palazzo con resti di arch. medioevale in facciata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
87	28503	Palazzo con avanzi di arch. medioevale in facciata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
88	28505	Palazzetto con resti di arch. medioe. in facciata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
89	28507	Casa con resti di arch. medioevale in facciata	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
90	28509	Palazzetto	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
91	28515	Ex Chiesa di S. Angelo	Di interesse culturale non verificato
92	28437	Casa con resti medioevali	Di interesse culturale non verificato
93	529281	CASA S.CROCE	Di non interesse culturale a seguito di verifica
94	28477	Casa del sec. XVII	Di interesse culturale non verificato
95	354810	CASA DEL SECOLO XIV	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
96	355146	CASA IN VIA MAZZINI N. 28	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
97	28491	Porticciola	Di interesse culturale non verificato. Sottoposti a vincolo ope legis
98	28433	Casa	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
99	354828	CASA IN VIA CARLO ALBERTO N. 16	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
100	354960	CASA AVENTE NELLA FACCIATA AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
101	384172	CASA CON BOTTEGA	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco Comune)
102	355201	CASA IN VIA XX SETTEMBRE N. 23	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)
103	355213	CASA DEL SECOLO XVI	Di interesse culturale dichiarato con decreto (Elenco MIBACT)

1.7 Attestazioni archeologiche edite

Il Piano Strutturale è supportato da una ricognizione delle attestazioni edite di siti archeologici presenti nel territorio comunale e nei suoi dintorni, corredate da schede sintetiche descrittive.

Le attestazioni costituiscono riferimento per la redazione di una *Carta del potenziale archeologico*, da effettuarsi in sede di Piano Operativo in collaborazione con la competente Soprintendenza e finalizzata alla definizione dei gradi di rischio archeologico del territorio comunale e delle relative indicazioni operative, da integrarsi nelle norme tecniche di attuazione dello stesso PO.

Per una trattazione esaustiva si rimanda ai contenuti del documento *Relazione sugli aspetti archeologici*, che costituisce parte integrante della documentazione del Piano Strutturale e riporta, inoltre, un'analisi delle dinamiche di trasformazione dell'insediamento di Abbadia San Salvatore dalla preistoria al medioevo.



Distribuzione dei siti archeologici censiti dal PS. 1. epoca preistorica e protostorica; 2. età etrusca; 3. età romana; 4. età medievale

1.8 Sintesi delle criticità rilevate

L'attività di analisi svolta sul territorio, oltre a riconoscerne i caratteri identitari e gli elementi di valore, è stata propedeutica anche per l'individuazione degli elementi di criticità, sia potenziali che in atto.

Tali elementi, la cui proiezione sul territorio è riportata nella TAV. PS 7, sono riassumibili nei seguenti:

- Fragilità in relazione ai rischi territoriali: il territorio comunale presenta una situazione particolarmente fragile in relazione alla pericolosità geomorfologica, derivante essenzialmente dalla peculiarità dei caratteri fisici del territorio (acclività dei versanti, litologia, giacitura, azione erosiva delle acque superficiali, presenza di fratture e faglie) e aggravata dall'attività antropica, in particolare in relazione al fenomeno del progressivo abbandono dell'attività agricola con conseguente riduzione e cessazione delle attività di manutenzione e presidio ambientale ad essa correlate. Le conoscenze relative ai potenziali rischi derivanti da fenomeni franosi sono state approfondite a seguito dell'acquisizione delle risultanze del *Progetto Diana*, finanziato dalla Regione Toscana, che ha evidenziato la presenza di alcune frane attive, precedentemente non rilevate, che interessano parzialmente il centro abitato e i suoi dintorni, in particolare nella zona di Esassetta-Ferraiole. Per quanto riguarda il rischio sismico, a seguito delle indagini effettuate in conseguenza dell'aggiornamento delle normative vigenti in materia, la sede della locale scuola elementare è risultata inadeguata e pertanto è stato necessario individuare una localizzazione alternativa a seguito della presa d'atto della inagibilità delle strutture esistenti. Per quanto riguarda il rischio idraulico, il PS ha effettuato specifici studi finalizzati a approfondire le conoscenze in relazione alla complessa situazione presente nel capoluogo, caratterizzato dalla presenza di numerosi fossi e canali interrati, e all'insediamento produttivo della Val di Paglia. Tali studi hanno consentito di rideterminare con maggior precisione le aree di rischio attraverso una nuova stesura della Carta della pericolosità idraulica.
- Problematiche di inquinamento ambientale causate dalla presenza di mercurio nelle aree occupate dalle strutture della ex-miniera: nel sito è vigente il *Progetto esecutivo di bonifica della miniera*, in fase di attuazione.
- Degrado ambientale causato dalla proliferazione e dalla localizzazione caotica degli impianti SRB presenti sulla Vetta dell'Amiata.
- Totale dipendenza, per i collegamenti con l'esterno, dalla S.R. 2 Cassia, che periodicamente evidenzia tutta la sua fragilità in occasione di eventi atmosferici che hanno in alcuni casi reso inagibili vari tratti stradali, determinando la deviazione del traffico veicolare di livello sovracomunale verso il centro abitato di Abbadia San Salvatore, con conseguenti aggravii della pressione sulla viabilità urbana, incremento dei livelli di disturbo e di emissioni in atmosfera.
- Presenza di fenomeni diffusi di ricolonizzazione arbustiva di aree agricole non più utilizzate. Tale problematica si riscontra principalmente nel settore nordorientale, tradizionalmente utilizzato a pascolo, la cui pratica ha subito una drastica contrazione, tuttora in atto.
- Presenza di aree urbane dismesse da riqualificare. (area compresa fra via Trento e via Bolzano, area 'Niccolini' in via Adua, area 'ex ITIS' in via Gorizia, area occupata delle ex scuole di via della Pace)
- Presenza di aree urbane di margine da riqualificare. Pur non rilevando situazioni definibili come 'gravi', si ritiene opportuno favorire interventi di maggiore qualificazione del margine urbano, sia in corrispondenza del limite urbanizzato dei tessuti produttivi, dove sono presenti situazioni poco definite, con fenomeni di 'sconfinamento' (utilizzo di porzioni di aree rurali quale supporto alle attività artigianali, con usi impropri quali depositi temporanei di materiali, aree di sosta, ecc.), sia nella parte sudovest dell'abitato in corrispondenza del confine, sostanzialmente non definito, del perimetro sud dell'ex area mineraria.

- Stato di degrado e cattiva manutenzione dei fabbricati e degli spazi aperti dell’insediamento produttivo della Val di Paglia, che si configura quale elemento di detrazione della qualità paesistica, sostanzialmente estraneo al contesto.
- Scarsa integrazione con il contesto delle attrezzature localizzate nel territorio rurale (Discarica, centrale idroelettrica, depuratore)
- Problematiche legate alla presenza degli insediamenti turistici della Vetta. Il tema, certamente complesso, è sintetizzabile nella ricerca di un equilibrio tra l’esigenza, tradizionalmente consolidata, dell’utilizzo a fini sportivi e ricreativi dell’area e la sua localizzazione all’interno di un sito di altissimo valore paesistico e naturalistico intrinsecamente ‘fragile’.

1.9 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale

Come brevemente accennato nel precedente par. 1, il quinquennio di validità del RU comunale ha visto una attuazione molto ridotta delle sue previsioni, limitata a pochi interventi localizzati quasi tutti nel capoluogo. Gli interventi di nuova edificazione di iniziativa privata realizzati risultano essere i seguenti:

UTOE 1.1 Centro Storico

Codice	Localizzazione	Destinazione	SUL ammessa	SUL realizzata
B* x	Via Madonna delle grazie	Residenza	100	100

UTOE 1.2 Area urbana

Codice	Localizzazione	Destinazione	SUL ammessa	SUL realizzata
B1 c	Str. priv. M. Amiata	Residenza	200	200
B1 i	Via Nazario Sauro	Residenza	500	200

UTOE 1.4 Esassetta e Ferraiole

Codice	Localizzazione	Destinazione	SUL ammessa	SUL realizzata
D* 1	Via Tevere	Produttiva/artigianale	2.640	2.640

Territorio rurale - Insediamenti oggetto di specifica disciplina

Codice	Localizzazione	Destinazione	SUL ammessa	SUL realizzata
01	Presso podere Zaccaria	Attrezzature di interesse generale	1.300	600

Inoltre, con Del. C.C. n. 12 del 28/02/2019 è stato approvato un PAPMAA con valore di Piano attuativo per la realizzazione di una stalla e di un laboratorio per la trasformazione del latte prodotto dall'azienda in Loc. Podere Mezza Via di Sotto, oltre a interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, per una SUL complessiva pari a m² 370.

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa pubblica, sono stati realizzati:

- Sistemazione e razionalizzazione della viabilità presso Piazza della Repubblica;
- Realizzazione della nuova mensa scolastica di servizio alla scuola primaria;
- Parcheggi pubblici lungo via del Colle, a valle del Centro storico, per una superficie complessiva pari a circa m² 4.800;
- Riqualificazione del Parco della Rimembranza (La Pineta), per una superficie complessiva pari a circa m² 11.000;
- Adeguamento delle aree destinate a parcheggio pubblico sulla Vetta dell'Amiata;
- Realizzazione di un bypass provvisorio di attraversamento del Paglia all'altezza del Km 153 della S.R. Cassia;
- interventi di manutenzione straordinaria di messa in sicurezza della S.P. 18 nel tratto interessato dalla frana di via Esassetta.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 20/04/2018 è stato approvato il Piano attuativo di iniziativa pubblica dell'area "Parco-Museo minerario", in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 74 delle NTA del RU vigente.

Infine, sono state approvate due varianti urbanistiche semplificate avviate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:

- Interventi di ampliamento delle strutture artigianali esistenti in via Tevere (UTOE 1.4 *Esasseta e Ferraiole* - Zona D* 1 individuata dal RU), che prevedono la realizzazione di un solaio interno a un fabbricato esistente, senza incrementi volumetrici, per una SUL prevista pari a circa m² 700.
- Interventi di ampliamento delle strutture artigianali esistenti in via Hamman (UTOE 1.3 *La Miniera* - Zona D* B individuata dal RU), che prevedono la realizzazione di un nuovo fabbricato in contiguità agli edifici esistenti, per una SUL complessiva prevista pari a m² 3.250. Sono previsti contestualmente interventi di adeguamento della viabilità e la realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità dell'ingresso nord dell'area destinata a Parco-Museo minerario. La variante determina una modifica ai dimensionamenti del PS, operando un trasferimento di m² 2.250 di SUL prelevata dall'UTOE 2 *Area produttiva della Val di Paglia*.

Di seguito si riporta la Tabella dei dimensionamenti massimi ammissibili riportata nel PS vigente con l'indicazione delle quantità realizzate a seguito degli interventi sopraelencati.

		Residenziale e commerciale di servizio	Commerciale per medie strutture di vendita	Turistico-Ricettivo	Produttivo-Artigianale	Direzionale
A –Sistema della Montagna	Territorio rurale	-	-	3.500	-	-
	UTOE 3	500	-	-	-	-
B. Sistema delle Aree miste di carattere agro-silvo-pastorale	Territorio rurale	-	-	-	-	-
C. Sistema delle Aree agricole "storiche"	Territorio rurale	-	-	2.500	-	-
	UTOE 2	-	-	-	25.000	-
D. Sistema dell'Area urbana	UTOE 1.1	1.800	-	-	-	1.000
	UTOE 1.2	38.000	-	3.200	-	3.800
	UTOE 1.3	2.000	-	3.000	2.500	1.500
	UTOE 1.4	11.000	3.000	-	5.000	1.000
TOTALE PS		53.300	3.000	12.200	32.500	7.300
Di cui realizzati:		500	0	0	6.590	0
TOTALE RESIDUO		52.800	3.000	12.200	25.910	7.300

2. LO STATUTO DEL TERRITORIO

2.1 Patrimonio territoriale comunale

Lo Statuto del Piano Strutturale assume il patrimonio territoriale comunale, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future, quale valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione, attraverso il riconoscimento della sua struttura identitaria e l'individuazione di regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

Il riconoscimento alla scala comunale delle componenti che costituiscono il patrimonio territoriale del Comune di Abbadia San Salvatore, l'individuazione delle relative invarianti strutturali e la definizione della relativa disciplina costituisce l'elemento principale e caratterizzante dell'attività di aggiornamento e adeguamento dei contenuti del PS previgente alle disposizioni del PIT-PPR.

Lo Statuto del Piano Strutturale assume quali componenti del patrimonio territoriale comunale gli elementi costitutivi definiti all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatti propri dal PIT-PPR:

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

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela e trasformazione del patrimonio territoriale attraverso l'individuazione delle invarianti strutturali relative a ciascuna delle componenti sopraelencate, che definiscono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 1, al fine di assicurarne la permanenza.

Tale individuazione è stata effettuata attraverso la declinazione alla scala comunale delle invarianti individuate dal PIT-PPR:

- a) Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- b) Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio;
- c) Invariante III - Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- d) Invariante IV - Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Per ciascuna delle invarianti si è proceduto, sulla base delle analisi svolte sul territorio, al riconoscimento e alla precisazione cartografica delle loro componenti (morfotipi), descritte nel successivo par. 2.2.

La metodologia adottata si è basata sui contenuti e indicazioni riportate nel documento *Abachi delle invarianti strutturali del PIT-PPR*, con le modalità descritte nella Sez. I, cap. 3 del presente documento.

Inoltre, dall'analisi congiunta delle invarianti strutturali e delle direttive per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici definite dal PIT-PPR, che riportano precise indicazioni in relazione al riconoscimento dei valori da sottoporre a tutela specifica, si è proceduto all'individuazione delle *componenti identitarie del patrimonio territoriale*, intese quali elementi riconoscibili della struttura del patrimonio territoriale e dei processi di trasformazione di lungo periodo, il cui valore durevole, riconosciuto e condiviso, costituisce i caratteri peculiari dell'identità del territorio e della comunità che lo abita.

2.2 Invarianti strutturali

2.2.1 Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

A fronte delle analisi effettuate in relazione agli studi geologici di supporto al Piano Strutturale, si è proceduto all'individuazione dei Sistemi morfogenetici che definiscono i caratteri idro-geo-morfologici del territorio comunale:

- a) Dorsale vulcanica
- b) Montagna ignea
- c) Montagna su Unità da argillitiche a arenaceo-calcaree
- d) Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- e) Collina su terreni pliocenici sollevati
- f) Collina dei bacini pliocenici, argille dominanti
- g) Fondovalle

Il Piano Strutturale conferma le perimetrazioni riportate dal PIT-PPR, derivate sostanzialmente dalla Carta geologica della Regione Toscana, operando alcune precisazioni in riferimento alle caratteristiche dei Sistemi morfogenetici effettivamente riscontrabili nel territorio comunale: si è utilizzato il termine 'pliocenici' in luogo di 'neogenici' in relazione al Sistema di cui alla lett. e) dell'elenco soprariportato (CNS) e in luogo di 'neo-quadernari' in relazione al Sistema di cui alla lett. f) dell'elenco soprariportato (CBAG). Inoltre, si è ritenuto di precisare la composizione arenaceo-calcaree (in luogo di calcareo-marnosa) in relazione al sistema di cui alla lett. c).

Il territorio comunale presenta una morfologia fortemente caratterizzata dalla presenza del massiccio del M. Amiata: dalla Vetta, che supera i 1.700 metri di altezza, posta sul margine occidentale, il territorio digrada verso est fino al fondovalle del Paglia, coprendo un dislivello di oltre 1400 metri. Seguendo l'andamento di tale dislivello si identifica la sequenza di sistemi morfogenetici che compongono il territorio.

La *Dorsale vulcanica*, che si identifica con l'edificio vulcanico vero e proprio, comprende la porzione ricadente nel territorio comunale dell'apparato vulcanico di tipo stratovulcano del Monte Amiata, costituito da lave massive di composizione da trachitica a trachidacitica di colore variabile da grigio a rosa fino al rosso deciso, fortemente porfiriche, con presenza di megacristalli di K-feldspato e, sul versante settentrionale, da colata lavica massiva a composizione latitica, di colore grigio, fortemente porfirica con fenocristalli di K-feldspato e clinopirosseno.

La Dorsale Vulcanica sostiene ecosistemi forestali di elevato valore ecologico e contribuisce alla ricarica di acquiferi profondi che alimentano sorgenti potabili di importanza strategica.

Il Sistema della *Montagna ignea* è caratterizzato da versanti ripidi e costituito da colate laviche clastogeniche e colate laviche a blocchi di composizione trachidacitica derivate dal collasso di un mega duomo endogeno, rappresenta una zona di ricarica di acquiferi strategici. Nella parte centrale è presente una colata lavica di composizione olivina-latitica, di colore marrone-rossastro con superficie a blocchi, contenente abbondanti inclusioni magmatiche mafiche arrotondate.

I circostanti sistemi sulle Unità Liguri comprendono:

- aree di *Montagna su unità da argillitiche a arenaceo-calcaree*, localizzate sul versante nordorientale dell'Amiata e caratterizzate da versanti a media pendenza con alta frequenza di fenomeni franosi, è costituito da argilliti prevalenti, con arenarie quarzose torbiditiche e arenarie calcaree.
- aree di *Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri* (CLVr), che occupano la parte centrale del territorio comunale, presentando un modellamento erosivo intenso con frequenza di fenomeni franosi. Il Sistema è costituito principalmente da Argilliti grigio-brune e Calcilutiti della Formazione di Sillano, con presenza di Argille a Palombini nella fascia orientale.

Scendendo di quota, il territorio presenta le caratteristiche della *Collina su terreni pliocenici sollevati*, caratterizzato da pendenze più dolci, che comprende la porzione ricadente nella parte orientale del territorio comunale della grande dorsale di forte sollevamento relativo, con diffusi fenomeni calanchivi.

Il sistema è costituito principalmente da Argille con blocchi di calcari liguri, con presenza di Olistostromi di materiale ligure.

La fascia collinare che circonda il fondovalle del Paglia presenta caratteri riconducibili al Sistema della *Collina dei bacini pliocenici con argille dominanti*, localizzato all'estremità sud del territorio comunale (il 'Puntone'), e costituito da Argille e argille siltose grigio-azzurre localmente fossilifere. E' caratterizzato da colline a modellamento erosivo, dalla sommità arrotondata e dai versanti dolci, con presenza di fenomeni calanchivi, interamente utilizzate a fini produttivi agricoli, con prevalenza di seminativi.

Il Sistema di *Fondovalle* comprende il fondovalle del Paglia, che ha generato depositi alluvionali, terrazzati e non terrazzati, costituiti principalmente da ghiaie e ghiaie limose (miscela di ghiaia, sabbia e limo con frazione fine abbondante).

All'interno del territorio comunale ricadono i seguenti geotopi individuati dal PIT-PPR: *Vetta del Monte Amiata* e *Pian della Culla* (Suoli sviluppatisi su depositi vulcanitici i cui vetri caratterizzano la parte sommitale del profilo).

Il cono vulcanico dell'Amiata, in virtù della sua struttura, con camini e fenditure centrali profondi dai quali risalirono i magmi che poi si sono giustapposti sino al limite esterno attuale dei depositi vulcanici, è sede di uno dei principali corpi idrici sotterranei della Toscana e costituisce il più importante acquifero idropotabile della Toscana meridionale.

Le isopieze dell'acquifero vulcanico mostrano quote assolute nella parte montana intorno a 1200 metri s.l.m. sino ad arrivare a quote di circa 850 metri s.l.m. all'altezza dell'abitato di Abbadia San Salvatore, che segna il limite orientale delle colate trachitiche ed ignimbriche. La ricarica avviene dalla superficie e la morfologia della falda sposa la morfologia del terreno addolcendo il rilievo.

La soggiacenza rispetto al piano di campagna è massima in vetta al Monte Amiata, aggirandosi intorno ai 300/400 metri e tende a diminuire spostandosi verso valle dove si stabilizza intorno ai 60/100 metri per poi annullarsi ai bordi dell'ammasso, dove sono presenti numerose sorgenti.

Il corso d'acqua principale di quest'area, il Fiume Paglia, importante affluente di destra del Tevere, è allineato in direzione nord nordovest - sud sudest, mentre gli altri corsi d'acqua costituiscono un reticolo idrografico tipico delle regioni vulcaniche, con andamento sostanzialmente radiale rispetto alla vetta del Monte Amiata. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dei sistemi morfogenetici è riportata nella Tav. PS 2.

2.2.2 Caratteri ecosistemici del paesaggio

I caratteri ecosistemici del paesaggio, costituiti dagli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica costituiscono elemento alla scala comunale del sistema regionale della biodiversità.

Il PS ha individuato i seguenti *elementi strutturali* della rete ecologica:

- Rete degli ecosistemi forestali:
 - Nodo primario forestale;
 - Matrice forestale di connettività;
 - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, distinguendo gli elementi a copertura arborea dagli elementi a copertura prevalentemente arbustiva;
 - Corridoio ripariale;
 - Aree agricole isolate in aree boscate;
 - Elementi della rete in ambiti urbanizzati.
- Rete degli ecosistemi agropastorali:
 - Nodo degli agroecosistemi;
 - Matrice agroecosistemica collinare;
 - Agroecosistema frammentato attivo;
 - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva.
- Ecosistema fluviale;
- Ecosistemi rocciosi o calanchivi.

Il PS ha individuato i seguenti *elementi funzionali* della rete ecologica:

- Diretrici principali di connettività da mantenere/potenziare;
- Diretrice urbana di connettività da riqualificare/potenziare;
- Elementi lineari di connessione da mantenere/potenziare;
- Elementi lineari di connessione da riqualificare/ripristinare.

Il territorio è comunale è dominato dalla emergente presenza del massiccio del Monte Amiata, che presenta una vasta e continua estensione forestale, per lo più costituita da faggete nella porzione sommitale, da castagneti cedui e da frutto, da rimboschimenti di conifere e secondariamente da altri boschi di latifoglie alle quote più basse.

Tale area, che rappresenta il principale *Nodo forestale primario* della Toscana meridionale, è ricompresa in gran parte all'interno del sito appartenente alla "Rete Natura 2000" e denominato *Cono vulcanico del Monte Amiata* (IT51A0017), designato quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC) ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del DPR 357/1997. Le faggete, i castagneti e le rare praterie incluse all'interno della copertura forestale sono riconosciuti quali habitat di interesse comunitario e conservazionistico.

La *Matrice forestale di connettività*, costituita prevalentemente da boschi misti di latifoglie con prevalenza del Cerro, con elementi isolati di conifere frutto di rimboschimenti, si estende nella parte nord del territorio comunale fino al corso del fiume Paglia.

I *Nuclei di connessione e elementi forestali isolati*, mosaicati in un paesaggio agro-silvo-pastorale di elevato valore paesaggistico e naturalistico, occupano la parte centrale dell'area collinare. La copertura boschiva è costituita da un'alternanza di nuclei arborati, che assumono maggiore consistenza lungo il corso del Torrente Pagliola, e di ampie aree arbustive, testimonianza di estesi processi di rinaturalizzazione di aree storicamente adibite al pascolo.

Le aree di fondovalle del Paglia presentano gli specifici caratteri degli ecosistemi fluviali, con un tracciato del corso d'acqua di tipo meandriforme, con alveo esteso e ramificato, con presenza di importanti corridoi ripariali, che costituiscono le direttrici principali di connettività ecologica della rete.

L'ecosistema agropastorale è in gran parte costituito da una porzione del vasto *Nodo degli agroecosistemi* che si estende nella porzione meridionale dell'ambito Val d'Orcia – Val d'Asso.

Originariamente caratterizzato dall'alternanza di aree agricole, con predominanza di aree destinate al pascolo, macchie boscate e alberature isolate o a gruppi, l'ecosistema ha progressivamente assunto un carattere relittuale, determinato dal progressivo abbandono delle pratiche agrosilvopastorali con conseguenti estesi processi di rinaturalizzazione e da consistenti interventi di rimboschimento.

il sistema ha assunto un carattere il carattere dell'ecosistema risente dei processi di trasformazione subiti col passaggio dall'uso agricolo a silvo-pastorale e dei consistenti rimboschimenti a conifere. Anche la porzione meridionale dell'ecosistema, che risulta quella sostanzialmente meglio conservata, denota un progressivo impoverimento della consistenza e funzionalità degli elementi lineari di connessione ecologica costituiti da siepi, filari alberati, vegetazione lungo gli impluvi.

La porzione di territorio compresa fra il nodo e il capoluogo presenta un esteso agroecosistema frammentato, con sparse situazioni di abbandono.

La parte più meridionale dell'agroecosistema, compresa fra il Paglia e il torrente Minestrone è attribuibile alla *Matrice agroecosistemica collinare*, caratterizzata dalla dominanza di aree coltivate prevalentemente a seminativo. Anche in questo caso si osserva un progressivo impoverimento delle dotazioni ecologiche e degli elementi lineari di connessione.

Nella parte meridionale dell'ambito è localizzata la discarica per rifiuti non pericolosi di Poggio alla Billa.

2.2.3 Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Abbadia San Salvatore costituisce uno dei centri principali del sistema di centri che, in una fascia altimetrica intermedia, circondano la montagna sia sul versante senese che grossetano.

Il sistema, localizzato sulla linea delle sorgenti, lungo il piano di contatto fra le rocce vulcaniche permeabili e le sottostanti rocce sedimentarie impermeabili, è riconducibile al morfotipo n. 8, *Morfotipo insediativo dei centri a corona del cono vulcanico (Articolazione territoriale 8.1)*, individuato dal PIT e presenta caratteristiche identitarie di forte specificità che non trova altri riscontri a livello regionale.

Il territorio comunale presenta un accentuato accentramento insediativo, peculiare rispetto al diffuso policentrismo tipico del territorio senese, testimonianza del valore di attrazione da sempre esercitato dal capoluogo rispetto al proprio territorio: una baricentricità espressa un tempo dal potere religioso ed economico dell'Abbazia e, in epoca moderna, dall'attività mineraria col proprio indotto, fino alla chiusura delle miniere.

Il centro di Abbadia presenta una conformazione fortemente determinata da questa doppia valenza: ai tessuti storici, localizzati a est sul margine della colata lavica e costituiti dal centro murato, dal complesso abbaziale e dall'edificio sorto lungo la S.P. 18 del Monte Amiata in direzione di Piancastagnaio, si sono aggiunte, a partire dalla fine del XIX secolo, le espansioni conseguenti all'avvio dell'attività estrattiva, sviluppatesi progressivamente in direzione ovest fino a ricomprendere nell'area urbana il sito minerario.

I tessuti urbani presentano una struttura costituita da isolati chiusi o semichiusi (Morfotipo T.R.1) disposti su una maglia ordinata a scacchiera, derivata da una pianificazione urbanistica avviata in periodo fascista, che risulta meno regolare nella zona ricompresa fra i tessuti storici e via Gorizia.

Gli isolati, di densità edilizia variabile, sono costituiti in gran parte da tipologie in linea disposte per lo più su tre piani, con rapporto diretto con la strada o, in qualche caso, mediato da spazi privati di pertinenza e presenza di attività commerciali e di servizio ai piani terra, che risultano più numerose nella parte limitrofa ai tessuti storici.

Nella parte più a nord (via I Maggio, via Sbrilli) questa maglia risulta meno definita, con caratteristiche riconducibili al morfotipo T.R.3, *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali* e, nelle porzioni più periferiche, da *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata* (Morfotipo T.R.4). Si tratta di tessuti urbani sostanzialmente omogenei, privi di pubblici di relazione, con un'edilizia di valore modesto composta nella quasi totalità da fabbricati in linea disposti su tre piani, esclusivamente destinati alla residenza, con rapporto con la strada mediato da spazi pertinenziali comuni, prevalentemente sistemati a giardino.

Il centro urbano risulta sostanzialmente diviso in due parti da una fascia, disposta sull'asse nord-sud, costituita in gran parte da attrezzature pubbliche e servizi, che ricomprendono l'ospedale, le scuole, lo stadio e altre attrezzature sportive. Tali aree, per le loro caratteristiche funzionali, sono state ricomprese nella definizione di *Insule specializzate* (Morfotipo T.P.S.3), pur costituendo elementi di dimensione e complessità assai più ridotta rispetto a quanto riportato negli abachi regionali.

Lo stesso discorso vale per gli insediamenti produttivi localizzati a nord dell'abitato, che sono stati distinti in relazione alla morfologia insediativa in *Tessuti a proliferazione produttiva lineare* (Morfotipo T.P.S.1) e *Tessuti a piattaforme produttive - commerciali - direzionali*. Anche in questo caso, infatti, si tratta di insediamenti certamente di scala molto più ridotta rispetto agli esempi riportati negli abachi.

Lungo la via Esassetta è ancora riconoscibile il piccolo nucleo abitato omonimo, di impianto storico, che presenta un'espansione di tipo lineare lungo strada, con presenza di addizioni singole di realizzazione recente.

Le espansioni più recenti, sviluppatesi principalmente a sud dell'abitato (via Altone, via Fosso Canali, via della Rupe, S. Andrea), presentano una struttura meno ordinata, condizionata dalla morfologia dei suoli, con caratteristiche riconducibili al morfotipo *Tessuto sfrangiato di margine* (T.R.7), con presenza di episodi di

edilizia pianificata (T.R.4). Anche in questo caso, si rileva una certa distanza rispetto alle descrizioni degli abachi regionali, che fanno riferimento a situazioni urbane di città diffusa certamente estranee al contesto in oggetto.

Nel territorio rurale sono presenti, in corrispondenza della Vetta dell'Amiata e lungo la S.R. 2 Cassia, insediamenti extraurbani che, per caratteristiche e dimensioni, non sono riconducibili alla definizione di territorio urbanizzato.

Gli insediamenti di impianto relativamente recente sviluppatasi lungo la S.P. 81 che collega Abbadia alla Vetta (realizzata nel 1935), si presentano articolati in tre agglomerati posti a quote differenti, in corrispondenza dei rifugi.

L'insediamento esistente alla quota del primo rifugio, ricompreso in una fascia altimetrica tra i 1.260 e i 1.300 metri, è costituito quasi unicamente da fabbricati residenziali isolati su lotto che compongono un tessuto a bassa densità articolato lungo strade private disposte a pettine lungo la S.P. 81. Unica eccezione è costituita dalla presenza del Rifugio amiatino, destinato ad attività ricettiva e di ristorazione, localizzato in posizione baricentrica al margine di un ampio piazzale asfaltato, in corrispondenza del tratto di pista oggi dismesso.

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

Questi insediamenti presentano caratteristiche (Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti) riconducibili al morfotipo T.R.12. *Piccoli agglomerati isolati extraurbani*.

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

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

L'insediamento produttivo esistente nella Val di Paglia, sviluppatosi in modo disomogeneo e frammentato lungo la S.R. 2 Cassia, è riconducibile al morfotipo T.P.S.1. *Tessuto a proliferazione produttiva lineare*. L'insediamento è caratterizzato da fabbricati a destinazione artigianale di bassa qualità e da un generalizzato stato di cattiva manutenzione dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, caratterizzandosi quale elemento scarsamente integrato con un contesto collinare dominato dal Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale.

Per quanto riguarda gli insediamenti rurali sparsi del territorio rurale, questi sono stati genericamente classificati come *Campagna abitata* (morfotipo T.R.10). Nel territorio non sono presenti nuclei rurali. Il patrimonio edilizio presenta un valore architettonico mediamente modesto, composto principalmente di insediamenti isolati e privo di aggregazioni complesse, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati, con casi di integrale sostituzione.

Il Piano Strutturale individua gli insediamenti storici di valore meritevoli di tutela: Casa Voltole, Casa Voltolino, Podere Del Piccini, Podere Mezzavia Di Sopra, Podere Rigale, Podere San Lorenzo, Podere Santa Maria, Podere Tasso, Insediamento presso Pod. San Giovanni.

Il PS riconosce, inoltre, gli insediamenti rurali di impianto storico che, seppur sostanzialmente privi di significativi elementi di valore significativi, ovvero in stato di relativo degrado o di abbandono, conservano un valore paesistico e testimoniale quali capisaldi del paesaggio rurale, espressione consolidata di principi insediativi complessivamente coerenti.

2.2.4 Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

I Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali costituiscono il carattere identitario del paesaggio rurale di Abbadia San Salvatore.

Il PS distingue i seguenti morfotipi:

- Morfotipi delle colture erbacee:
 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna;
 - Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale.
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali:
 - Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina.

Il paesaggio agrario, che dal capoluogo si estende nella parte orientale del territorio comunale, nonostante le trasformazioni subite, determinate prevalentemente dal progressivo abbandono delle attività agrosilvopastorali, conserva un elevato valore paesaggistico e ambientale.

La porzione più a nord, che si estende dalla S.P. di Vivo d'Orcia (n.65) alla S.R. Cassia, presenta caratteri morfotipologici tipici del *Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna*, con alternanza di prati stabili, aree a seminativo, macchie e arbusteti. Tale morfotipo, che storicamente occupava l'intera fascia altocollinare e rappresentava il paesaggio più diffuso nell'ambito territoriale, ha subito una progressiva riduzione e frammentazione, più accentuata nella parte occidentale. In alcuni casi, sono ancora riconoscibili assetti riconducibili alla tradizione.

Nelle porzioni territoriali localizzate a est e a sud del capoluogo la situazione si presenta più frammentata, presentando un mosaico più complesso, riconducibile al *Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina*. Il morfotipo presenta caratteristiche articolate, con alternanza di tessitura agraria a maglia fitta e media, dove coesistono porzioni che hanno conservato assetti agrari tradizionali, situazioni di abbandono, porzioni dove in tempi recenti oliveti di dimensioni contenute hanno sostituito i seminativi semplici.

Si tratta di aree comunque marginali, solo in piccola parte sfruttate a fini produttivi agricoli e più sovente condotte a livello amatoriale, dove si registra, in ogni caso, uno stato di manutenzione generalmente buono.

Il quadrante sudest è caratterizzato da uno sfruttamento più intenso e quasi interamente utilizzato a fini produttivi, con preminenza di seminativi a tessitura agraria media riconducibili al *Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale*. In questo caso, si riscontra una maggiore estensione delle aree che hanno conservato caratteri di tipo storicizzato, soprattutto nella parte nord, dove è presente un'ampia area dove gli assetti appaiono ben conservati. Differente la situazioni spostandosi verso sud, dove il territorio ha subito diversi rimodellamenti che hanno drasticamente ridotto la presenza delle aree calanchive che nel passato caratterizzavano l'intero ambito.

La stretta fascia di fondovalle presente lungo il Paglia, al margine sud-orientale del territorio comunale, presenta i caratteri degli eco-sistemi fluviali, con prevalenza della vegetazione ripariale che costituisce il margine delle coltivazioni collinari. In questo senso, non si ritiene siano presenti caratteri riferibili al *Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle* indicato dal PIT-PPR.

2.3 Componenti identitarie del patrimonio territoriale

Il Piano Strutturale individua le componenti identitarie del patrimonio territoriale quali elementi riconoscibili dei processi di trasformazione di lungo periodo, il cui valore durevole, riconosciuto e condiviso, costituisce i caratteri peculiari dell'identità del territorio e della comunità che lo abita.

Il Piano Strutturale, coerentemente con l'articolazione e i contenuti delle direttive di cui alle schede di vincolo del PIT-PPR e in riferimento alle strutture del paesaggio ivi definite, individua le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale comunale, riportate nella TAV. PS7:

- Struttura idrogeomorfologica:
 - Ambienti rocciosi o calanchivi.
- Struttura eco sistemica/ambientale:
 - Boschi di rilevante valore naturalistico e paesaggistico;
 - Radure all'interno della matrice forestale;
 - Aree fluviali e corridoi ripariali.
- Struttura antropica:
 - Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico;
 - Ambiti di pertinenza del centro storico;
 - Aree della ex miniera;
 - Insediamenti rurali di valore;
 - Insediamenti rurali di impianto storico;
 - Tracciati viari storici;
 - Aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.
 - Elementi della percezione:
 - Tracciati e punti di vista di interesse panoramico e relative visuali.

2.4 Regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale

Il Piano Strutturale articola le regole di tutela e trasformazione del patrimonio territoriale di cui all'art. 8 nel modo seguente:

- Disciplina di tutela dell'integrità del territorio fisico

Il PS, sulla base degli studi geologici effettuati, definisce su tutto il territorio comunale le classi di pericolosità geologica, idraulica e, per il capoluogo e la Val di Paglia, le classi di pericolosità sismica.

Il PS recepisce dal PTCP la definizione delle classi di vulnerabilità degli acquiferi riferite all'intero territorio comunale e la disciplina in materia di salvaguardia della qualità delle acque superficiali e sotterranee e degli acquiferi strategici sfruttati a scopo idropotabile.
- Disciplina di tutela delle risorse ambientali

Il PS definisce specifiche disposizioni di tutela delle risorse ambientali:

 - Acqua;
 - Aria;
 - Energia;
 - Rifiuti;
 - Biodiversità;
 - Suolo.
- Disciplina delle invarianti strutturali

Il PS, sulla base delle analisi svolte e delle componenti individuate, come sinteticamente descritto nel par. 2.2, definisce per ciascuna invariante specifiche condizioni di trasformabilità, indirizzi e prescrizioni per il Piano Operativo, finalizzate ad assicurare la sostenibilità delle azioni di trasformazione.

- Disciplina dei beni paesaggistici

Il PS recepisce integralmente le prescrizioni disposte dalla disciplina paesaggistica del PIT-PPR, da rispettarsi in sede di Piano Operativo nella definizione degli interventi di trasformazione.

- Disciplina delle componenti identitarie

Il PS definisce specifiche disposizioni di tutela delle componenti identitarie elencate nel par. 2.3.

- Prevenzione del rischio archeologico

Il PS, sulla base delle indagini svolte, definisce il quadro di riferimento per la redazione di una *Carta del potenziale archeologico*, da effettuarsi in sede di Piano Operativo in collaborazione con la competente Soprintendenza e finalizzata alla definizione dei gradi di rischio archeologico del territorio comunale e delle relative indicazioni operative.

2.5 Riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie

Il Piano Strutturale, in relazione alle connotazioni fisiche, morfologiche, storiche e socio-economiche che caratterizzano il processo evolutivo del territorio e attraverso il riconoscimento di specifiche relazioni tra risorse presenti e modalità d'uso delle stesse, individua le Unità territoriali organiche elementari (UTOE) quali ambiti territoriali omogenei, riconosciuti nella loro individualità e 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.

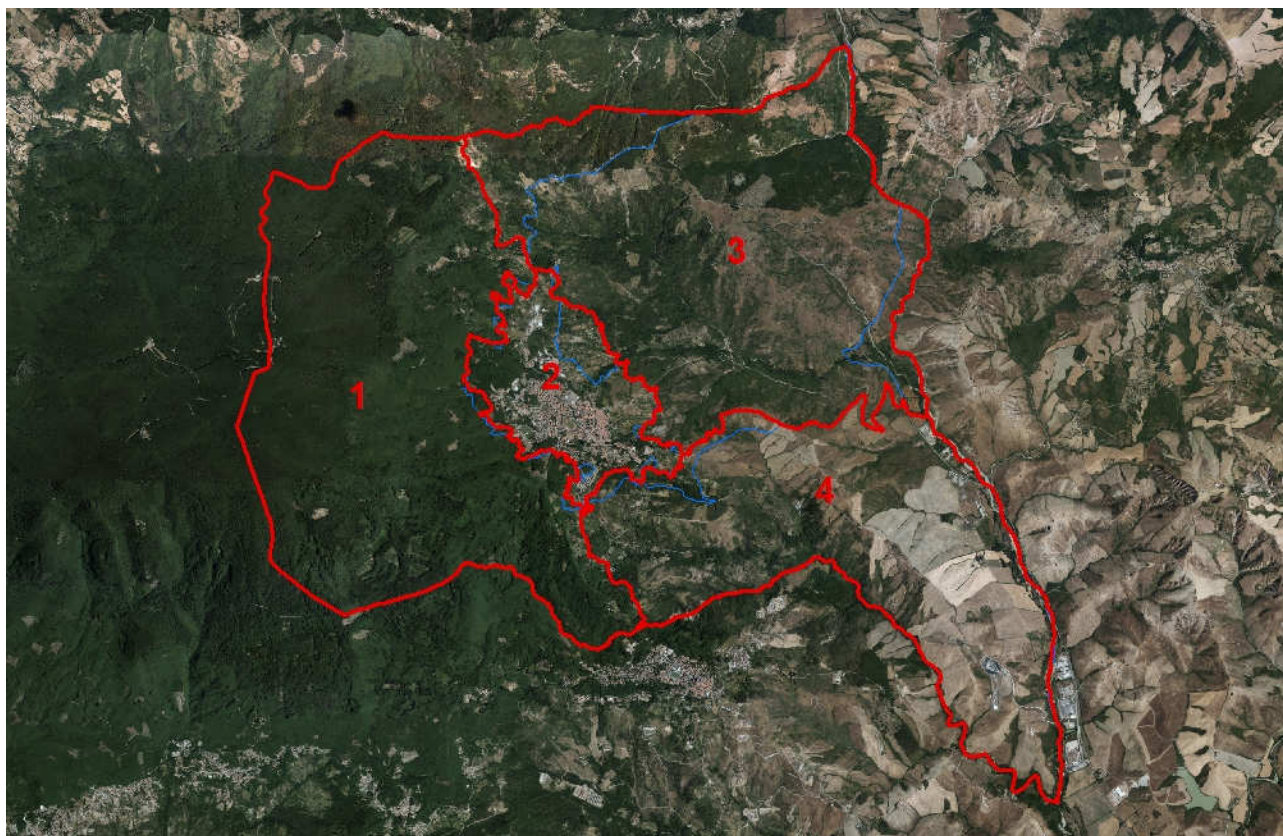
Tale riconoscimento è stato effettuato facendo diretto riferimento alle risultanze delle analisi propedeutiche alla descrizione del patrimonio territoriale comunale e delle relative invarianti, nonché al riconoscimento delle componenti identitarie di tale patrimonio.

In estrema sintesi, il territorio del Comune di Abbadia San Salvatore presenta specificità che si possono riassumere: nella presenza del cono vulcanico, che occupa interamente il settore occidentale; nella forte centralità polarizzatrice del capoluogo all'interno della struttura del sistema insediativo; nella zona collinare a vocazione agropastorale che, dalla quota del capoluogo e fino al fondovalle del Paglia, ricomprende la parte orientale del territorio.

Sulla base di questa lettura, certamente schematica ma ritenuta efficace per una rappresentazione del territorio funzionale alla definizione delle strategie di sviluppo sostenibile, si è proceduto alla perimetrazione delle seguenti UTOE, distinguendo, per la parte orientale un settore nord, che comprende la porzione del territorio che risulta aver subito maggiormente i processi di progressiva riduzione delle attività agricole, rispetto a un settore sud dove invece tali attività hanno dimostrato una maggiore vocazione alla permanenza delle attività produttive, conservando in maniera più consistente assetti riferibili alla tradizione:

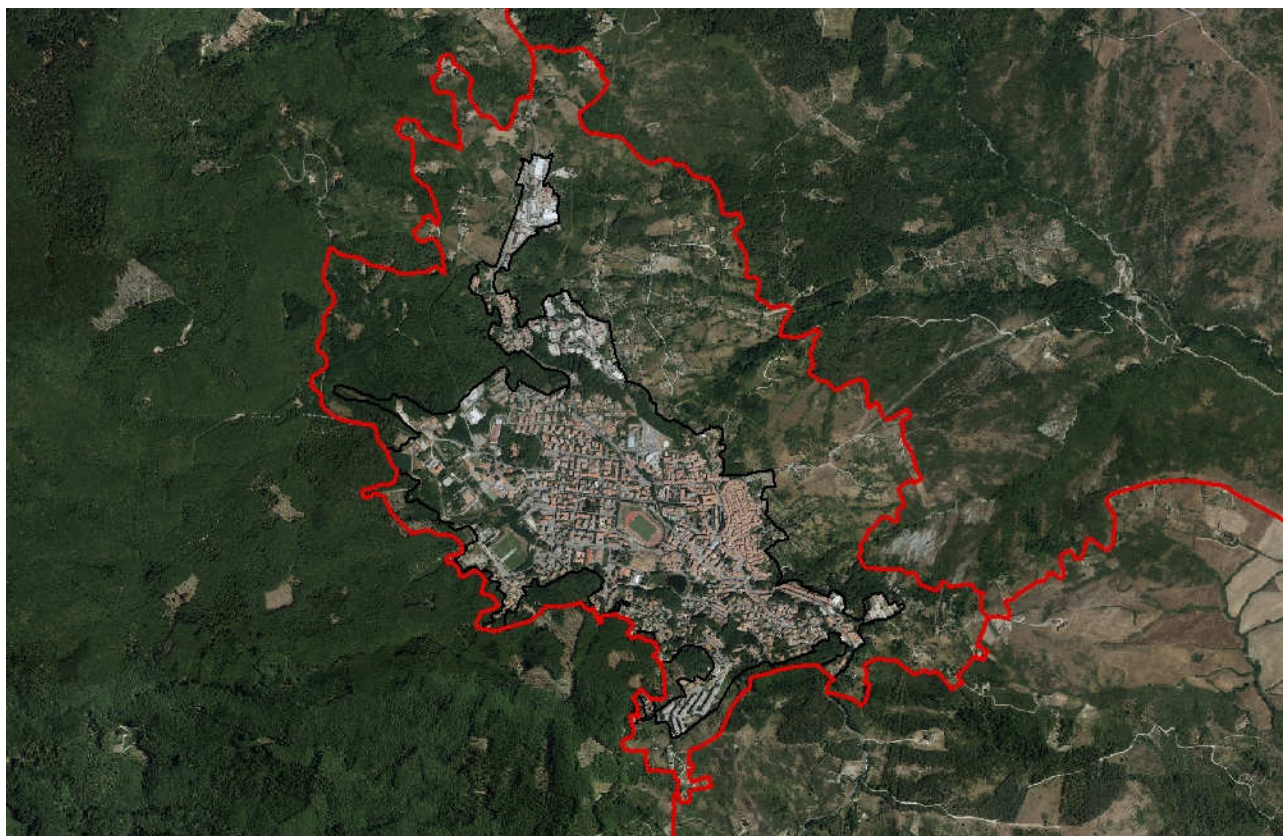
- UTOE 1 – La Montagna;
- UTOE 2 – Capoluogo;
- UTOE 3– Aree agrosilvopastorali;
- UTOE 4 – Aree agricole.

D'altra parte, si rileva che tale perimetrazione ricalca sostanzialmente la ripartizione in Sistemi territoriali operata dal previgente PS, come evidenziato nell'immagine riportata nella pagina seguente.



UTOE individuate dal nuovo PS (in rosso) e confronto con i sistemi territoriali individuati dal PS previgente.

La perimetrazione dell'UTOE 2 – Capoluogo, comprende il territorio urbanizzato e le aree rurali che denotano una struttura più decisamente influenzata dalla presenza dell'area urbana.



Perimetro dell'UTOE 2 – Capoluogo e perimetro del territorio urbanizzato.

Le altre delimitazioni sono state individuate in corrispondenza delle principali direttrici della viabilità. Tale scelta trova una piena corrispondenza per quanto il confine dell'UTOE 1 – La Montagna, in quanto a tali direttrici corrisponde sostanzialmente il passaggio dalle vulcaniti alle argille. Tale corrispondenza può apparire meno evidente riguardo alla delimitazione tra l'UTOE 3 – Aree agrosilvopastorali e l'UTOE 4 – Aree agricole. A tal proposito si evidenzia che tale differenziazione è certamente più 'sfumata', in quanto determinata sostanzialmente da considerazioni relative alle dinamiche evolutive piuttosto che da aspetti strettamente morfologici. In questo senso, si è ritenuto che la scelta di una separazione chiaramente riconoscibile (la S.P. dei Combattenti) fosse più funzionale rispetto a un'analisi di dettaglio delle caratteristiche specifiche dei suoli in quell'ambito di confine.

Si evidenzia, inoltre, la scelta di estendere le aree agricole di pertinenza urbana individuate dal PS previgente (definite in quella sede 'aree agricole di frangia') anche alle aree localizzate a valle degli insediamenti produttivi, che erano state escluse, in quanto ritenute, per caratteristiche morfologiche e funzionali, maggiormente assimilabili a quelle presenti a valle dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale.

Per quanto riguarda, infine, le aree boscate ricomprese nella parte nordovest dell'UTOE, si chiarisce che, nonostante facciano certamente parte del sistema delle vulcaniti, risultano fortemente influenzate dalla presenza della ex-miniera: l'area, infatti, era utilizzata quale discarica dei terreni derivanti dalle attività di escavazione delle gallerie minerarie e, per questa ragione, è in parte ricompresa tra i siti da sottoporre a bonifica.

Per quanto riguarda, infine, la definizione delle strategie dello sviluppo sostenibile, i riferimenti statutari sono da riconoscersi nell'individuazione delle potenziali criticità emerse dall'analisi effettuata sul patrimonio territoriale, propedeutica alla definizione di azioni finalizzate alla loro risoluzione (o, quantomeno, mitigazione).

3. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

3.1 Obiettivi generali

Il Piano strutturale, ai fini dello sviluppo sostenibile del territorio, individua i seguenti obiettivi generali:

- a) La tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, paesaggistico e culturale del territorio.
- b) La mitigazione dei rischi territoriali.
- c) La valorizzazione e il potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni.
- d) La riqualificazione e il potenziamento del capoluogo quale polo territoriale capace di offrire servizi diversificati e di qualità per i cittadini e le imprese, in un contesto di alto valore paesistico e ambientale.
- e) Il potenziamento e il rinnovamento dell'offerta turistica.
- f) La riqualificazione e il consolidamento del comparto produttivo/artigianale.
- g) L'avvio allo sfruttamento della risorsa geotermica in termini di sostenibilità e compatibilità paesaggistica e ambientale, quale attività con contestuali e importanti ricadute positive sul territorio comunale e i suoi cittadini.
- h) La promozione delle attività produttive agricole, assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
- i) L'adeguamento e il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità.
- j) Il consolidamento e l'incremento della popolazione residente e dei livelli di occupazione.

Tali obiettivi costituiscono riferimento prioritario per la definizione di interventi di trasformazione in sede di Piano operativo, che dovranno favorirne il conseguimento, ovvero assicurare la piena compatibilità con gli stessi.

Facendo riferimento a quanto esposto nel par. 1.8 relativo alle criticità rilevate sul territorio, sono certamente ascrivibili alla risoluzione o mitigazione delle stesse gli obiettivi di cui alle lettere b), d), f), h) e, anche se in maniera indiretta, e) e g).

3.2 Obiettivi specifici e azioni strategiche

Sulla base del quadro generale che si è cercato fin qui di descrivere, il PS definisce, per ciascuna delle UTOE individuate, obiettivi specifici e azioni strategiche finalizzate direttamente al loro conseguimento.

In questo senso, tali azioni individuano specifici progetti a scala urbanistica la cui definizione e attuazione è demandata al Piano Operativo.

Nelle pagine seguenti si riporta uno quadro schematico che mette in diretta relazione gli obiettivi individuati e le relative azioni strategiche.

UTOE	Obiettivi specifici	Azioni strategiche
1 – La Montagna	Valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico	Favorire interventi di fruizione sostenibile, correlati alla valorizzazione e ampliamento della sentieristica, alle attività turistiche extra-alberghiere, alle attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento alle attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale
	Riqualificazione ambientale e funzionale e potenziamento degli insediamenti della Vetta dell'Amiata	Definizione di un progetto organico finalizzato a una generale razionalizzazione della stazione turistica in termini di conseguimento di una fruizione continuativa e destinata principalmente alle famiglie, attraverso una gestione integrata delle risorse presenti, che permetta di soddisfare i bisogni sociali ed economici preservando l'integrità culturale, gli ecosistemi, la biodiversità
2 – Capoluogo	Generale innalzamento della qualità dei tessuti urbani e delle contigue aree rurali, finalizzato al consolidamento e al potenziamento dell'identità del capoluogo quale luogo centrale nel contesto amiatino: - La valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesistiche e ambientali; - Il rafforzamento delle relazioni tra il centro storico e le aree urbane e rurali ad esso contigue; - Il miglioramento dei livelli di accessibilità e fruibilità del patrimonio edilizio di valore culturale e del sistema di servizi, attrezzature e spazi pubblici; - L'incremento dei livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali; - Il rafforzamento delle relazioni tra i tessuti urbani e le contigue aree rurali; - Il mantenimento del carattere rurale e l'incremento della qualità percettiva, ambientale e funzionale degli ambiti periurbani e delle altre aree agricole di pertinenza urbana.	Realizzazione di un progetto integrato (GeoParco) finalizzato a connotare Abbadia San Salvatore quale polo tecnologico-culturale, attraverso l'attuazione di una strategia organica che ricomprenda in un unico tema di scala urbanistica:
		- L'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per il completamento del recupero dell'ex area mineraria e del Paro Museo; - La realizzazione del nuovo polo scolastico nell'area di via Hamman - La realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica dell'area dell'Altone, sia in termini di miglioramento del margine urbano che di rafforzamento delle relazioni con l'area del parco Museo; - La realizzazione di interventi generalizzati di sistemazione degli spazi scoperti, di razionalizzazione e adeguamento della viabilità carrabile e pedonale, di arredo urbano, finalizzati ad assicurare la piena accessibilità e fruibilità dei luoghi, il rafforzamento delle relazioni tra gli elementi del sistema e dei collegamenti con il centro urbano.
		Recupero delle aree produttive dismesse presenti all'interno dell'abitato per l'insediamento di funzioni diversificate, favorendo destinazioni d'uso di interesse collettivo e di servizio.
		Recupero dell'area occupata dalle ex scuole di via della Pace per la realizzazione di uno spazio pubblico multifunzionale, con contestuale riconfigurazione della contigua Piazza F.lli Cervi
		Recupero dell'area localizzata a sud del centro storico, finalizzata alla sua sistemazione a verde pubblico attrezzato con contestuale recupero delle strutture relative al vecchio mulino per l'insediamento di funzioni di interesse collettivo
		Realizzazione di un intervento di edilizia sociale e contestuale qualificazione del margine urbano e

		del sistema degli spazi scoperti nella zona di S. Andrea
		Interventi di adeguamento della viabilità urbana
		Riqualificazione di aree di margine nella parte nord dell'abitato
		Adeguamento delle canalizzazioni esistenti nella parte sudovest dell'abitato, finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico
		Recupero dell'area 'Le Lame', finalizzato al suo utilizzo per attività culturali, sportive e ricreative, attraverso la definizione di un progetto integrato con le previste attività di preventiva bonifica del sito
3 – Aree Agrosilvopastorali	Generale innalzamento della qualità ambientale e paesaggistica	Favorire il mantenimento o il ripristino delle attività agricole tradizionali, con particolare riferimento alla conservazione delle aree a pascolo, interessate da progressivo abbandono con processi di rinaturalizzazione che ne hanno ridotto significativamente l'estensione, disincentivando azioni di riconversione e/o frammentazione
		Favorire interventi di riqualificazione degli insediamenti rurali sparsi presenti nell'UTOE, anche incentivando lo sviluppo di attività agrituristiche o comunque riferibili all'agricoltura multifunzionale
		Favorire interventi di ripristino della viabilità minore e della sentieristica di impianto storico, anche a fini di utilizzi escursionistici.
4 – Aree Agricole	Recupero funzionale e morfologico, riqualificazione ambientale, trasformazione e potenziamento dell'insediamento produttivo-artigianale della Val di Paglia.	Definire un progetto generale da riferirsi all'intero insediamento, incentrato sulla prevista realizzazione di una centrale per lo sfruttamento della risorsa geotermica, finalizzato a conseguire un disegno organico degli interventi previsti e orientato alla massima compatibilità e integrazione con il contesto paesistico e ambientale, facendo diretto riferimento ai criteri prestazionali previsti per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
	Assicurare la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio	Il PS non definisce specifiche azioni strategiche

3.3 Dimensionamento del Piano

3.3.1 Dimensioni massime sostenibili degli interventi di trasformazione

Il Piano Strutturale, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 65/2014, definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, espresse in metri quadri di Superficie Edificabile (SE)⁵ e riferite alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale al dettaglio
- d) turistico-ricettiva.

In estrema sintesi, i criteri che hanno orientato la quantificazione della SE da rendersi disponibile per nuovi insediamenti, ovvero per interventi di riuso correlati a interventi di recupero e riqualificazione delle aree dismesse presenti all'interno del territorio urbanizzato, sono riassumibili nei seguenti:

- Il numero estremamente ridotto di interventi realizzati durante il quinquennio di vigenza del RU, in particolare in riferimento alla grande quantità di superficie messa a disposizione dal PS previgente per la realizzazione di interventi a destinazione residenziale.
- L'incompatibilità di numerosi degli interventi previsti con il quadro normativo definito dalle nuove disposizioni regionali
- La riconsiderazione dell'insieme degli interventi previsti dal RU in relazione al quadro strategico delineato dal nuovo PS.

Residenziale

Per quanto riguarda i dimensionamenti relativi alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali definiti dal PS previgente, che appaiono allo stato attuale, decisamente consistenti (mq 53.300), occorre rilevare che questi derivavano in gran parte da previsioni residue del previgente PRG, che il PS aveva sostanzialmente confermato, operando tuttavia una riduzione complessiva del carico urbanistico e una differente ripartizione delle destinazioni funzionali.

Successivamente, in sede di formazione del RU, l'Amministrazione aveva stabilito di operare una precisa e ponderata scelta di rendere quasi interamente disponibile le quantità ammissibili definite dal PS, nell'ottica, da un lato, di provare a favorire la ripresa dell'attività edilizia incentivando gli operatori a differenziare l'offerta residenziale e a intervenire nella consapevolezza del limite temporale di validità delle previsioni del RU; dall'altro, di 'svincolare' definitivamente i successivi RU da quanto ereditato dal previgente PRG (RU, *Rapporto ambientale*, pag. 5).

Tali intendimenti trovano un riscontro anche nella disciplina (RU, NTA, art. 5), che esclude la possibilità di ricorrere a varianti riferite a previsioni di trasformazione subordinate a Piano attuativo o alla stipula di una convenzione successivamente alla data di scadenza del quinquennio di validità del RU.

In questo senso, si recepivano, di fatto, gli indirizzi della L.R. 65/2014 (all'epoca in fase di approvazione) che, con l'introduzione della definizione di limite del territorio urbanizzato e di specifiche misure di salvaguardia, ha determinato precise scadenze temporali (le disposizioni transitorie di cui al Titolo IX della L.R. 65/2014) rispetto alla possibilità di realizzare interventi residenziali all'esterno di tale limite.

⁵ Per quanto riguarda le differenze esistenti, dal punto di vista normativo, tra le definizioni di Superficie utile lorda (SUL), utilizzata quale riferimento dal PS previgente, e la definizione di Superficie edificabile (SE), da utilizzarsi ai sensi delle norme vigenti, si ritiene che queste, alla scala urbanistica, siano sostanzialmente irrilevanti. Pertanto, nella ridefinizione dei dimensionamenti, tali definizioni sono state considerate coincidenti in termini quantitativi.

In questo quadro, quindi, l'attività di revisione e aggiornamento del complesso delle previsioni di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale contenute negli strumenti comunali ha costituito, oltre che un adempimento previsto dalle sopravvenute disposizioni regionali, l'attuazione di una strategia già chiaramente prefigurata da tali strumenti.

Riguardo al secondo punto, sono stati necessariamente stralciati gli interventi a destinazione residenziale ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato

Riguardo al terzo punto, sono stati individuati alcuni interventi considerati non coerenti con le strategie del nuovo PS, in ragione delle loro caratteristiche e/o localizzazione.

Inoltre, si è ritenuto ridurre i quantitativi destinati a residenza relativi ad alcuni interventi per cui non sussistono profili di incoerenza che sono stati considerati sovradimensionati

Le risultanze di questa attività di revisione sono riportate nella seguente tabella:

Totale SUL a destinazione residenziale prevista dal RU	mq 36.880
SUL realizzata	mq 500
SUL stralciata in quanto riferita a interventi i localizzati all'esterno del territorio urbanizzato	mq 13.550
SUL stralciata in quanto riferita a interventi ritenuti non compatibili con le strategie del nuovo PS	mq 8.500
SUL stralciata a seguito della riduzione della potenzialità edificatoria di interventi ritenuti sovradimensionati	mq 5.000
Totale SUL disponibile residua	mq 9.330

Pertanto, sulla base di questi calcoli, si è ritenuto di fissare in **mq 10.000 di SE** la dimensione sostenibile da destinare alla residenza all'interno del territorio urbanizzato.

industriale e artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi

Per quanto riguarda la destinazione artigianale, si registra una situazione di segno opposto rispetto a quanto riscontrato per la residenza.

La richiesta di nuove superfici, concretizzatasi recentemente, ha denotato un'insufficienza di quanto reso disponibile dal RU, vista la necessità di ricorrere a varianti semplificate di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014, nonostante il fatto che il RU già rendesse disponibile gran parte della SUL definita dal PS previgente (mq 6.840 su un totale di mq 7.500).

Di questi, mq 2.640 sono stati realizzati con procedimento ordinario, mentre mq 3.950 sono stati realizzati ricorrendo alle suddette varianti, per una SE complessiva pari a mq 6.590.

A fronte, inoltre, di ulteriori richieste, nell'ottica di favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività in atto, considerate strategiche dall'Amministrazione comunale, si è ritenuto di rendere disponibile anche a fini produttivi/artigianali la SUL prevista per la destinazione direzionale (mq 7.300 previsti dal PS, di cui mq 5.600 resi disponibili dal RU), rimasta invece completamente inattuata.

Sulla base di queste considerazioni, si è ritenuto di fissare in **mq 10.000 di SE** la dimensione sostenibile da destinare alla funzione industriale e artigianale, utilizzabili anche a fini direzionali e di servizio, ovvero per la destinazione commerciale all'ingrosso e depositi.

Contestualmente, al fine di assicurare uno scenario di sostanziale coerenza con il contesto urbano, il PS esclude in ogni caso espansioni degli insediamenti produttivi esistenti, consentendo la realizzazione di interventi di trasformazione esclusivamente all'interno delle aree già urbanizzate, anche ai fini di favorire interventi di riqualificazione e di adeguamento di tali insediamenti.

Commerciale al dettaglio

Per quanto riguarda la destinazione commerciale al dettaglio, occorre rilevare che il PS previgente prevedeva un dimensionamento pari a mq 3.000 di SUL da destinarsi alla realizzazione di medie strutture di vendita, mentre la SUL destinabile alla realizzazione di esercizi commerciali di vicinato era accorpata all'interno dei dimensionamenti a destinazione residenziale.

Il RU vigente rende disponibili mq 3.150 per gli esercizi di vicinato, non prevedendo invece SUL per la realizzazione di medie strutture di vendita.

A fronte delle strategie del nuovo PS rivolte a incentivare il recupero delle aree dismesse in area urbana, attraverso la realizzazione di interventi finalizzati all'insediamento di funzioni diversificate, favorendo destinazioni d'uso di interesse collettivo e di servizio, si è ritenuto che la contestuale realizzazione di esercizi commerciali di vicinato a supporto di tali destinazioni sia compatibile e possa favorire l'attuazione di tali interventi.

Pertanto, si è ritenuto di fissare in **mq 5.000 di SE** la dimensione sostenibile per interventi da destinare al commercio al dettaglio all'interno del territorio urbanizzato.

Turistico-ricettiva

Il RU vigente rende disponibili mq 5.750 di SE a fronte di un totale di mq 6.200 dimensionati dal PS previgente.

Il nuovo PS conferma sostanzialmente tali previsioni, operando una lieve riduzione, fissando in **mq 5.000 di SE** la dimensione sostenibile per interventi da destinare alla funzione turistico-ricettiva all'interno del territorio urbanizzato.

Tabella di riepilogo dei dimensionamenti massimi definiti dal PS

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU	Previsioni esterne al perimetro del TU
	mq di SUL	mq di SUL
RESIDENZIALE	10.000	0
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	8.500	0
COMMERCIALE al dettaglio	5.000	0
TURISTICO RICETTIVA	5.000	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO*	1500	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi**	0	0
TOTALI	30.000	0

*Per interventi destinati a tale categoria, il PS consente di utilizzare la SE destinata alla categoria industriale e artigianale.

3.3.2 Previsioni contenute nel Piano Strutturale per UTOE. Tabelle

UTOE 1 – La Montagna							
COD_ENT	052001UTOE001						
SIGLA_ENT	UTOE_001						
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione¹ (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	mq di SE			mq di SE			mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R Riuso	TOT (NE+R)	NE	R	TOT	NE
RESIDENZIALE					0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE				0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio				0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA				0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO				0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi				0	0	0	0
TOTALI				0	0	0	0

¹ Il PS indirizza il Piano Operativo alla definizione di un progetto generale finalizzato all'adeguamento, alla razionalizzazione e al consolidamento degli insediamenti presenti Sulla Vetta. In sede di conferenza di copianificazione, in considerazione della strategia indicata e della necessità di effettuare ulteriori approfondimenti per definire gli specifici interventi, si è ritenuto necessario rimandare la definizione del nuovo consumo di suolo alla fase di copianificazione prevista contestualmente alla formazione del PO.

UTOE 2 – Capoluogo							
COD_ENT	052001UTOE002						
SIGLA_ENT	UTOE_002						
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	mq di SE			mq di SE			mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R¹ Riuso	TOT (NE+R)	NE	R	TOT	NE
RESIDENZIALE	10.000	0	10.000		0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	8.500	0	8.500	0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio	4.650	350	5.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	5.000	0	5.000	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO ²	0	1.500	1.500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi ³	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	28.150	1.850	30.000	0	0	0	0

¹ Le quantità indicate sono quelle previste dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica *Ambito del Parco Museo minerario*, approvato con Del. C.C. n. 20 del 20/04/2018. Il PS contiene ulteriori previsioni di recupero e riuso di aree dismesse presenti all'interno dell'abitato, finalizzate all'insediamento di funzioni diversificate. La definizione delle destinazioni d'uso e dei dimensionamenti di tali previsioni è demandata in sede di PO. La SE utile alla realizzazione di tali interventi sarà prelevata dai quantitativi previsti per la nuova edificazione.

² Il dimensionamento è riferito alle quantità previste dal PP di cui al punto 1. Per eventuali ulteriori interventi a destinazione direzionale e di servizio il PS consente di utilizzare parte della SE destinata alla categoria industriale e artigianale.

³ Per eventuali interventi a destinazione commerciale all'ingrosso e depositi, il PS consente di utilizzare parte della SE destinata alla categoria industriale e artigianale.

UTOE 3 – Aree agrosilvopastorali							
COD_ENT	052001UTOE003						
SIGLA_ENT	UTOE_003						
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	mq di SE			mq di SE			mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R Riuso	TOT (NE+R)	NE	R	TOT	NE
RESIDENZIALE					0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE				0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio				0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA				0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO				0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi				0	0	0	0
TOTALI				0	0	0	0

UTOE 4 – Aree agricole							
COD_ENT	052001UTOE004						
SIGLA_ENT	UTOE_004						
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			Non subordinate a conferenza di copianificazione ¹ mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R Riuso	TOT (NE+R)	NE	R ²	TOT	NE
RESIDENZIALE					0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE				13.000	0	13.000	0
COMMERCIALE al dettaglio				(5.000) ³	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA				0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO ⁴				0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi ⁴				0	0	0	0
TOTALI				13.000	0	13.000	0

¹ La SE utile alla realizzazione di eventuali interventi non subordinati a conferenza di copianificazione (ampliamento di strutture esistenti finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive) sarà prelevata dai quantitativi previsti per le previsioni da sottoporre preventivamente alla stessa conferenza.

² La SE utile alla realizzazione di eventuali interventi di riuso di fabbricati esistenti sarà prelevata dai quantitativi previsti per la nuova edificazione.

³ Per eventuali interventi destinati a attività commerciale al dettaglio, il PS consente di utilizzare la SE destinata alla categoria industriale e artigianale, fino a un massimo di mq 5.000.

⁴ Per eventuali interventi destinati a tali categorie, il PS consente di utilizzare la SE destinata alla categoria industriale e artigianale.

TABELLA DI RIEPILOGO RELATIVA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

TERRITORIO COMUNALE							
Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	mq di SE			mq di SE			mq di SE
	NE - Nuova edificazione	R Riuso	TOT (NE+R)	NE	R	TOT	NE
RESIDENZIALE	10.000	0	10.000		0	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	8.500	0	8.500	13.000	0	13.000	0
COMMERCIALE al dettaglio	4.650	350	5.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	5.000	0	5.000	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO ²	0	1.500	1.500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi ³	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	28.150	1.850	30.000	13.000	0	13.000	0

3.3.3 Servizi e dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali

Come evidenziato nella tabella riportata di seguito, la dotazione di aree destinate a standard urbanistici presenti nel capoluogo, così come definiti dal D.M. 1444/68, risulta abbondantemente superiore ai minimi fissati dallo stesso D.M.

Si rileva, inoltre, che lo standard relativo alle aree per l'istruzione, l'unico a non eccedere significativamente rispetto ai minimi di legge, sarà certamente incrementato a seguito della prevista realizzazione del nuovo plesso scolastico.

Per quanto riguarda i parcheggi, a fronte di un valore comunque elevato, si registra una distribuzione non ottimale rispetto alle aree residenziali localizzate nella parte sud del capoluogo (via della Rupe, via del Paretaio, via N. Sauro).

Alla luce del buon livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale e fatto salvo il rispetto dei minimi di legge, il PO dovrà verificare l'opportunità di operare una diversa ripartizione delle quantità da destinare a standard, finalizzata al conseguimento di un incremento della dotazione complessiva di aree a parcheggio, da localizzarsi principalmente a servizio dei tessuti sfrangiati di margine, ovvero in altre aree dove se ne registri la carenza.

Popolazione residente: 6.121			
Aree per attrezzature	Tipo attrezzature	Sf mq	mq/ab.
Aree per l'istruzione	Scuola materna	3.000	4,6
	Scuola elementare	12.000	
	Scuole medie e superiori	13.500	
Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature amministrative	1.200	5,8
	Attrezzature per il culto	4.400	
	Attrezzature sanitarie	17.000	
	Attrezzature per la difesa e la prot. civile	2.700	
	Attrezzature culturali e ricreative	3.000	
	Attrezzature sociali e assistenziali	7.200	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Spazi di verde pubblico	33.700	18,6
	Spazi attrezzati per lo sport	62.000	
	Parco dei daini	18.400	
Aree per parcheggi	Parcheggi pubblici	25.800	4,2
TOTALE			33,2

4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'attività di adeguamento ai contenuti delle norme regionali di governo del territorio, così come l'attività di conformazione al PIT-PPR, finalizzate per loro natura al conseguimento di obiettivi condivisi di maggiore tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, prefigurano un quadro generale indirizzato a generare effetti potenzialmente migliorativi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico.

Con riferimento agli obiettivi generali, agli obiettivi specifici e alle azioni strategiche per il loro conseguimento definite dal Piano Strutturale, i principali effetti territoriali attesi sono riassumibili brevemente nei seguenti:

- Potenziamento delle dotazioni territoriali del capoluogo;
- Valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
- Miglioramento della qualificazione dei margini urbani;
- Riqualificazione di aree degradate o dismesse;
- Potenziamento delle dotazioni territoriali degli insediamenti della Vetta del Monte Amiata;
- Attivazione di azioni di miglioramento paesistico e ambientale nella pratica delle attività agricole;
- Ricadute positive derivanti dalla realizzazione di una centrale per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

D'altra parte, sono prevedibili criticità da riferirsi, in particolare, alle generali condizioni di elevata esposizione ai rischi territoriali, alle problematiche connesse alla realizzazione della centrale per lo sfruttamento della risorsa geotermica, alla situazione di crisi registrata per il settore turistico ed edilizio.

Il PS è sottoposto a procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010.

Coerentemente, alla presente documentazione è allegato il Rapporto ambientale, al quale si rimanda per quanto riguarda le potenziali ricadute sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano.

III – QUADRO GENERALE DI COERENZA

1. VERIFICA DI COERENZA CON LA DISCIPLINA DEL PIT-PPR

L'attività di adeguamento e conformazione dei contenuti del PS alla disciplina del PIT-PPR, sinteticamente descritta nella Sez. I, cap. 2 del presente documento, si configura per definizione quale attività finalizzata a conseguire la coerenza dello strumento comunale con il quadro normativo di livello regionale.

Di seguito si riporta, in forma schematica, un resoconto delle modalità con cui sono state recepite, nella definizione dei contenuti del nuovo PS del Comune di Abbadia San Salvatore, le *Direttive* definite dal PIT-PPR, in relazione a:

- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, di cui all'allegato 3B alla Disciplina del PIT-PPR;
- Scheda d'ambito 19 *Amiata*;

BENI PAESAGGISTICI

Direttive di cui alla Scheda vincolo DM 1959

1. Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia, Idrografia naturale, Idrografia artificiale)

Direttive	Disposizioni PS
Mantenimento dei caratteri naturali delle cavità ipogee in litologie vulcaniche.	Il PS riconosce gli ambienti rocciosi o calanchivi quale componente identitaria del patrimonio territoriale comunale.

2. Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche, Aree di riconosciuto valore naturalistico)

Direttive	Disposizioni PS
Riconoscere: - particolari emergenze vegetazionali con particolare attenzione ai boschi mesofili, castagneti da frutto e faggete; - aree e i corridoi di connessioni che garantiscano la continuità delle aree boscate; - aree connotate dalla presenza di prati-pascoli.	Il PS riconosce le aree boscate della montagna costituite dalle faggete e dai castagneti quali elementi di elevato valore naturalistico e paesaggistico che caratterizzano figurativamente il territorio, componente identitaria del patrimonio territoriale comunale. Il PS riconosce le aree fluviali e i corridoi ripariali quali elementi di elevato valore naturalistico e paesaggistico, con ruolo strategico di connessione ecologica, componente identitaria del patrimonio territoriale comunale.
Garantire la gestione forestale delle aree boscate volta alla conservazione della copertura boschiva di faggio e dei castagneti da frutto (recupero produttivo) che connotano il cono vulcanico dell'Amiata tutelando le emergenze vegetazionali da cause avverse e aumentando la qualità e maturità dei boschi; - Assicurare il mantenimento degli agroecosistemi e degli ambienti di prateria e prato pascolo; - Individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano.	Il PS definisce specifiche condizioni di trasformabilità in relazione alla tutela dei caratteri ecosistemici del paesaggio. Il PS individua per l'UTOE 3 l'obiettivo specifico di favorire il mantenimento o il ripristino delle attività agricole tradizionali, con particolare riferimento alla conservazione delle aree a pascolo, interessate da progressivo abbandono con processi di rinaturalizzazione che ne hanno ridotto significativamente l'estensione, disincentivando azioni di riconversione e/o frammentazione.
Assicurare l'applicazione delle principali misure di conservazione relative al SIR/SIC indicate nelle specifiche norme in materia	Il PS indirizza il PO, nella definizione di eventuali interventi di trasformazione, ad assicurare la coerenza con le specifiche misure di conservazione previste per la ZSC <i>Cono vulcanico del Monte Amiata</i> , anche in ambiti ricadenti all'esterno dell'area protetta.

3. Struttura antropica (Insediamenti storici, Insediamenti contemporanei, Viabilità storica, Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture, Paesaggio agrario)

Direttive	Disposizioni PS
Riconoscere gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico architettonico che caratterizzano la montagna abbatina e i caratteri morfologici, tipologici e architettonici.	Il PS riconosce il centro storico e gli altri edifici di valore storico-architettonico presenti nel territorio comunale, unitamente alle loro pertinenze, quali componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio, indirizzando il PO a garantire: - la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico e la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto; - la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio; - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e volumi secondari attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato; - la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di Abbadia San Salvatore; - la conservazione dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo; - la conservazione dei valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica; - l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- Orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - Assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - Assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e il contesto, nel rispetto dei caratteri.	
- Riconoscere anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, i centri e nuclei rurali di impianto storico nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - Riconoscere i caratteri morfologici e storico-architettonici dei centri e nuclei rurali di impianto storico e le loro relazioni con il contesto paesaggistico; - Riconoscere i margini dell'insediamento, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio aperto; - Individuare zone di compromissione relative a integrazioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto ed a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante.	Nel territorio comunale non sono presenti nuclei rurali di impianto storico. Il PS ha definito e qualificato i margini urbani individuando i tratti da sottoporre a interventi di riqualificazione, i varchi e i punti panoramici da mantenere e definendo disposizioni per il PO per favorire azioni coerenti con i caratteri individuati. Il PS definisce, per l'UTOE 2 – Capoluogo: - La realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica dell'area dell'Altone, sia in termini di miglioramento del margine urbano che di rafforzamento delle relazioni con l'area del parco Museo; - la riqualificazione di aree di margine nella parte nord dell'abitato. Il Piano Strutturale recepisce l'obiettivo generale della salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre, definendo le seguenti direttive, da applicarsi in sede di Piano Operativo: - Tutelare l'integrità morfologica del centro storico e degli altri edifici e complessi di valore storico-architettonico individuati dal PS, favorendo azioni rivolte alla tutela e valorizzazione dei

- Orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - Assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - Orientare gli interventi, nell'intorno dei centri e i nuclei rurali di impianto storico, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini; - Evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - Impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - Orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - Assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - Garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva.	- beni presenti, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti; - Conservare l'integrità e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico e delle caratteristiche morfologiche e architettoniche dei tessuti urbani di impianto storico; - Garantire l'integrità delle ambiti di pertinenza del centro storico, favorendo azioni finalizzate alla loro conservazione attiva; - Favorire la costituzione e/o il ripristino di relazioni formali e funzionali tra ambiti periurbani e tessuti urbanizzati; - Rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni; - Assicurare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di completamento dei tessuti urbani, la coerenza con i caratteri dei morfotipi individuati dal PS; - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; - Tutelare e valorizzare le visuali panoramiche verso il Monte Amiata e verso valle, preservando i varchi e i principali punti di vista presenti all'interno dei tessuti urbani; Il Piano Strutturale definisce direttive specifiche relative ai morfotipi presenti nel territorio urbanizzato, da applicarsi in sede di Piano Operativo
Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...), i manufatti di corredo (fonti, lavatoi, pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.	Il Piano Strutturale riporta i tratti della viabilità esistente che hanno sostanzialmente conservato un tracciato di origine storica quali espressione di un ruolo fondativo delle forme insediative, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo. Il PS riconosce quali elementi qualificativi dei tracciati, e come tali da sottoporre a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, anche ove presenti o riconoscibili nei tratti stradali non espressamente indicati dal Piano Strutturale:
- Conservare, negli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti su tracciati di particolare visibilità e valore storico, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi e i luoghi aperti; - Tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.	- i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planaltimetrico, gerarchie funzionali, opere di sistemazione quali muri di contenimento, ponticelli, opere di raccolta e convogliamento delle acque, materiali del fondo stradale); - i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastri, cippi) presenti lungo il tracciato; - le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali compatibili con la natura dei luoghi);

	- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
Riconoscere - La maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - Le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - Le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - Gli assetti colturali. - All'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco. - Le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico). - Il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico;	Il Piano Strutturale riconosce le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali quali testimonianza del paesaggio storico rurale e delle sue modalità di gestione, riconoscendo quali elementi qualificativi, e come tali da sottoporre a tutela attiva, gli elementi che compongono la tessitura agraria, costituiti dall'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), la rete scolante e le solcature, gli elementi di frazionamento dei campi quali muretti a secco e formazioni arboree o siepi rispondenti a criteri ordinatori, i filari arborei disposti lungo le strade o i percorsi in genere. Il Piano Strutturale riconosce gli insediamenti rurali di impianto storico quali capisaldi del paesaggio rurale, espressione consolidata di principi insediativi complessivamente coerenti, definendo specifiche direttive, da applicarsi in sede di Piano Operativo: - Conservare le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturanti il contesto territoriale; - Conservare l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, pavimentazioni non omogenee o altri elementi non coerenti con il carattere dei luoghi; - Conservare l'impianto tipologico/architettonico dei fabbricati storicizzati; - Conservare i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura; - Garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi aperti; - Mitigare gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - Mantenere l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

- Promuovere e incentivare le attività agricole quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - Definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA ; - Conservare la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti; - Promuovere il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi) e assicurare che gli interventi siano coerenti con il contesto rurale. - Incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto e castagneto da frutto; - Mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco a margine del bosco (o intercluse), per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - Individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - Assicurare nelle trasformazioni edilizie il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento. - Promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essiccatoi, filande etc.);	Il Piano Strutturale recepisce l'obiettivo generale della salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali definito dal PIT-PPR, definendo condizioni di trasformabilità e indirizzando il PO all'adozione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione indirizzate a: - Restaurare e/o ripristinare delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.) e degli elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi; - Assicurare la stabilità e ridurre l'erosione nei versanti più acclivi, attraverso l'impiego di colture stabilizzanti; - Favorire il mantenimento e/o il ripristino delle formazioni riparie quali elementi di connessione ecologica e paesaggistica; - Favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità; - Favorire la permanenza della diversificazione colturale, in particolare negli ambiti caratterizzati da tessitura agraria a magli fitta; - Incrementare o al più mantenere l'estensione delle aree destinate a colture legnose permanenti; - Conservare e/o ripristinare la viabilità vicinale o poderale, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica; - Ridurre i processi di consumo di suolo agricolo; - Tutelare l'agrobiodiversità, attraverso la limitazione dell'intensificazione dell'attività agricola e dei processi di semplificazione colturale.
---	---

4. Elementi della percezione (Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere, Strade di valore paesaggistico)

Direttive	Disposizioni PS
Riconoscere: - I tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervistibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - I punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno degli insediamenti.	
- Salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità, con particolare riferimento alla strada provinciale del "Monte Amiata"; - Pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - Prevedere opere volte all'integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - Contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - Regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche che si aprono verso il Monte Amiata e verso la Val d'Orcia; - Regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - Privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.	Il Piano Strutturale assume la tutela e la valorizzazione delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio quale elemento fondante per la sostenibilità paesistica degli interventi di trasformazione. 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. Il Piano Strutturale, ai fini del conseguimento di tali obiettivi di tutela e valorizzazione di cui al comma 1, individua: - Tracciati di elevato valore panoramico; - Viste prospettiche principali da e verso il centro urbano; - Punti di osservazione con visuali aperte. Tali elementi costituiscono riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo in termini di tutela dei valori percettivi. In tal senso, dovrà essere garantita: - l'integrità percettiva delle visuali panoramiche e delle viste prospettiche verso gli elementi significativi del paesaggio urbano e rurale, escludendo azioni che determinino interferenze negative, limitazioni o occlusioni; - l'accessibilità pubblica dei punti di vista (belvedere).

Direttive di cui alla Scheda vincolo DM 1973a**1. Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia, Idrografia naturale, Idrografia artificiale)**

Direttive	Disposizioni PS
Riconoscere le aree caratterizzate dalla presenza delle formazioni calanchive; Attivare un monitoraggio della consistenza delle aree soggette ad erosione (calanchi, balze). - Limitare rimodellamenti della configurazione orografica preesistenti (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione del suolo; - Incentivare il mantenimento delle peculiarità paesaggistiche dei calanchi, anche al fine di assicurare la permanenza delle specie endemiche e rare; - Assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per eventuali nuove aree di escavazione verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione.	Il PS riconosce gli ambienti rocciosi o calanchivi quale componente identitaria del patrimonio territoriale comunale. Il Piano Strutturale garantisce il mantenimento dell'integrità fisica ed ecosistemica degli ambienti rocciosi o calanchivi. Non sono ammessi interventi che possano alterarne o comprometterne la morfologia e i processi morfoevolutivi, ovvero determinare riduzioni significative della loro fruibilità percettiva. Eventuali interventi di contenimento dei rischi territoriali, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia

Direttive	Disposizioni PS
- Attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco; - Incentivare il mantenimento delle attività agropastorali tradizionali; - Attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale; - Ridurre i livelli di artificialità e impermeabilizzazione delle aree di pertinenza fluviale. Assicurare l'applicazione delle principali misure di conservazione relative al SIR indicate nelle specifiche norme in materia	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

3. Struttura antropica (Insediamenti storici, Insediamenti contemporanei, Viabilità storica, Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture, Paesaggio agrario)

Direttive	Disposizioni PS
- Riconoscere il centro storico di Abbadia San Salvatore e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - Riconoscere i caratteri morfologici e storico-architettonici del centro storico di Abbadia San Salvatore nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, (riconoscimento delle aree di margine) nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - Definire i margini degli insediamenti ivi compresi quelli produttivi, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni alterino in maniera significativa l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore; - Riconoscere zone di compromissione relative a integrazioni e espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio rurale circostante;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

- Individuare i coni visivi che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio della Valle del Paglia apprezzabili dal centro storico di Abbadia San Salvatore e dai tracciati viari.	
- Orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - Assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - Orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Abbadia San Salvatore verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio circostante; - Limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico di Abbadia San Salvatore, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - Orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - Garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico di Abbadia San Salvatore; - Assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - Prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959
- Conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di - Salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - Tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.	
Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...), i manufatti di corredo (fonti, lavatoi, pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. - Limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

- Conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi...) e i luoghi aperti; - Valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.	
Riconoscere - La maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - Le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - Le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - Gli assetti culturali. - All'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco. - Le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico). - Il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico;	
- Promuovere e incentivare le attività agricole quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - Definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA; - Conservare la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti; - Promuovere il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi). - Incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - Mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco a margine del bosco (o intercluse), per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - Assicurare nelle trasformazioni edilizie il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento. - Favorire, ove la litologia argillosa modella il paesaggio agrario, una gestione delle attività agricole che armonizzi, tramite specifici indirizzi di sviluppo agricolo, le attività legate all'uso del suolo, con la conformazione morfologica esistente;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

4. Elementi della percezione (Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere, Strade di valore paesaggistico)

Direttive	Disposizioni PS
Riconoscere: - I tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - I punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno degli insediamenti. - Gli elementi significativi del paesaggio ad alta intervisibilità (aree a sovraesposizione percettiva) da tutelare quale sistema insediativo di crinale, i coni visivi che si aprono sui calanchi prevedendo adeguati ambiti di rispetto. - Salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico in particolare le visuali che si aprono dalla Cassia e dalla strada provinciale dei Combattenti; - Salvaguardare e valorizzare i percorsi e le visuali panoramiche/prospettiche che si aprono all'interno del centro storico verso le emergenze storiche e architettoniche e verso la Val di Paglia, nonché le visuali verso il centro storico dal territorio circostante e dalla viabilità; - Pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - Prevedere opere volte all'integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - Contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - Regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso Abbadia San Salvatore e la Val di Paglia (i nuclei storici, le principali emergenze architettoniche e le eccellenze naturalistiche); - Regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - Privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

SCHEDA D'AMBITO 19 AMIATA**Obiettivo 1**

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

Direttive	Disposizioni PS
1.1 - tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi anche al fine di contrastare l'intensificazione del rischio di instabilità dei versanti, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.	Il Piano Strutturale recepisce l'obiettivo generale della salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali definito dal PIT-PPR, definendo condizioni di trasformabilità e indirizzando il PO all'adozione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione
1.2 - rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni	Il PS recepisce integralmente la direttiva (NTA, art. 28, comma 3)
1.3 - tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali	Il Piano Strutturale riporta i tratti della viabilità esistente che hanno sostanzialmente conservato un tracciato di origine storica quali espressione di un ruolo fondativo delle forme insediative, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo. Il Piano Strutturale riconosce gli insediamenti rurali di impianto storico quali capisaldi del paesaggio rurale, espressione consolidata di principi insediativi complessivamente coerenti, definendo specifiche direttive finalizzate ad assicurarne la tutela e la valorizzazione

Obiettivo 2

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

Direttive	Disposizioni PS
2.1 - tutelare gli scenari e i profili del complesso vulcanico del Monte Amiata caratterizzato da una vasta e continua estensione forestale regolando la localizzazione degli infrastrutture tecnologiche al fine di tutelare l'elevato valore estetico-percettivo delle visuali che si aprono verso il Monte Amiata.	Il Piano Strutturale individua: - Tracciati di elevato valore panoramico; - Viste prospettiche principali da e verso il centro urbano; - Punti di osservazione con visuali aperte. Tali elementi costituiscono riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo in termini di tutela dei valori percettivi.
2.2 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959

2.3 - contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali (ad esempio lungo la SP del Monte Amiata da Abbadia San Salvatore a Santa Fiora e tra Arcidosso e Castel del Piano;	Il PS non ammette interventi che possano determinare la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali
2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	Il PS recepisce integralmente la direttiva (NTA, art. 28, comma 3)
2.5 - riconoscere ambiti di rispetto a tutela percettiva dei centri e nuclei storici in cui vietare la realizzazione di nuovi impianti geotermici;	Il PS non ammette la realizzazione di nuovi impianti geotermici in ambiti di rispetto a tutela percettiva dei centri e nuclei storici.
2.6 - tutelare le importanti emergenze forestali montane, con particolare riferimento ai castagneti da frutto, alle abetine autoctone e alle caratteristiche faggete d'altitudine	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959
2.7 - limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica, nonché conseguenti allo sviluppo di impianti eolici e fotovoltaici, nei versanti del Monte Amiata;	Il PS non prevede l'installazione di impianti geotermici, eolici o fotovoltaici nei versanti del Monte Amiata;
2.8 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agricolo dell'Amiata nell'alternanza di aree a pascolo, calanchi e sistemi culturali tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959
2.9 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	Si rimanda a quanto riportato in relazione alla scheda di vincolo DM 1959
2.10 - tutelare gli importanti ecosistemi fluviali dei fiumi Fiora e Albegna e del torrente Trasubbie, razionalizzando le captazioni idriche al fine di conservare e valorizzare i preziosi servizi ecosistemici presenti, conservando e migliorando la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali e torrentizi e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.	Gli elementi presi in considerazione dalla direttiva non ricadono nel territorio comunale. Il PS riconosce le aree fluviali e i corridoi ripariali quali elementi di elevato valore naturalistico e paesaggistico, con ruolo strategico di connessione ecologica, componente identitaria del patrimonio territoriale comunale.

2 VERIFICA DI COERENZA CON LO STATUTO DEL PTCP

Il presente paragrafo riporta schematicamente gli esiti dell'attività condotta in relazione alla verifica di coerenza dei contenuti del Piano Strutturale con la disciplina statutaria del PTCP. Per lo svolgimento di tale attività si è assunto come riferimento il documento *Ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio comunali per la verifica di coerenza con il PTCP 2010*, reso disponibile dall'Amm. Provinciale.

La sostenibilità ambientale.

Acqua

Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di risparmio idrico e di tutela quantitativa e qualitativa della risorsa acqua.

Il Piano Strutturale recepisce la disciplina di cui all'art. 10.1.1 del PTCP in materia di tutela e gestione degli acquiferi.

Il Piano Strutturale recepisce la disciplina di cui agli artt. 10.1.2 e 10.1.3 del PTCP in materia di vulnerabilità degli acquiferi.

Il Piano Strutturale recepisce le perimetrazioni individuate dal PTCP in relazione alle classi di vulnerabilità, integrando le informazioni ivi contenute attraverso la classificazione delle aree non classificate dallo strumento provinciale.

Il Piano Strutturale, nell'ambito delle indagini geologico-tecniche previste, individua le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano, in coerenza con il PTCP e con il D.Lgs. 152/06.

Il Piano Strutturale, nell'ambito delle indagini geologico-tecniche previste, individua le aree interessate dal rischio idraulico, in coerenza con le vigenti disposizioni regionali.

La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione costituisce parametro di sostenibilità in relazione alla pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico.

La preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di depurazione costituisce parametro di sostenibilità in relazione alla pianificazione di interventi che prevedano incrementi del carico urbanistico.

Biodiversità e Rete ecologica

Il Piano Strutturale individua le componenti della rete ecologica e i relativi morfotipi ecosistemici alla scala locale, in coerenza con i contenuti del PIT.PPR, definendo obiettivi di qualità rivolti alla tutela e al miglioramento della qualità ecosistemica del territorio.

Suolo

Il Piano Strutturale indirizza il Piano Operativo alla definizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione finalizzate contenimento e della riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo e all'individuazione dei casi ove subordinare gli interventi alla realizzazione di impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

Il policentrismo insediativo e le infrastrutture.

Il Piano Strutturale ha acquisito l'articolazione del sistema insediativo del territorio provinciale riconosciuta dal PTCP.

Il Piano Strutturale ha dimensionato le previsioni di trasformazione attraverso la valutazione dei dimensionamenti residui del PS previgente, operando una consistente riduzione, escludendo interventi di nuova edificazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Il Piano Strutturale, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 62 della L.R. 65/2014, persegue la qualità degli insediamenti e assume la

quantità e qualità delle dotazioni territoriali quale parametro essenziale per la valutazione degli interventi di trasformazione.

Il Piano Strutturale esclude la realizzazione di espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali o di forme insediative frammentate, ammettendo esclusivamente interventi di completamento all'interno del territorio urbanizzato, prevedendo interventi finalizzati a una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani.

La capacità produttiva.

Il PS prevede il recupero funzionale e morfologico, della riqualificazione ambientale, della trasformazione e del potenziamento delle dotazioni territoriali dell'insediamento produttivo-artigianale della Val di Paglia.

Per conseguire tale obiettivo, il Piano Strutturale considera strategica l'opportunità di consentire, all'interno dell'insediamento, l'avvio dello sfruttamento della risorsa geotermica, quale attività con contestuali e importanti ricadute positive sul territorio comunale e i suoi cittadini e con di incentivare e promuovere la riqualificazione dell'intero comparto, attraverso la realizzazione di interventi di adeguamento e riqualificazione degli edifici esistenti, di completamento delle aree inedificate già provviste di urbanizzazioni, di potenziamento delle dotazioni territoriali.

Il paesaggio.

In relazione all'attività svolta in relazione alla conformazione dei contenuti del PS ai contenuti del PIT-PPR, si ritiene esaustivo quanto descritto in relazione a tale attività, anche a fronte del fatto che attualmente il PTCP non risulta conformato a tali contenuti.

Aree di pertinenza dei centri e degli aggregati del sistema insediativo

Per ciò che riguarda le Aree di pertinenza dei centri e degli aggregati del sistema insediativo provinciale e gli Spazi aperti nel sistema insediativo, il Piano Strutturale ha individuato l'area di pertinenza paesistica del Centro storico. e gli ambiti periurbani da sottoporre a specifica disciplina.

Per quanto riguarda gli aggregati di Esassetta e S.Andrea, compresi nell'*elenco 2* (ex art.L8, comma 6 PTC 2000) di cui all'art. 11.3, c. 9 della Disciplina del PTCP vigente, il PS riconosce tali aggregati classificandoli tra i tessuti urbani di impianto storico. In ragione della loro localizzazione all'interno del territorio urbanizzato e delle caratteristiche dell'intorno territoriale, prevalentemente boscato, non si è ritenuto necessario individuare una specifica area di pertinenza.

Il Piano Strutturale riconosce il rilevante valore storico, culturale, ambientale e identitario delle aree della ex miniera, quale componente identitaria del patrimonio territoriale comunale.

La perimetrazione riportata coincide con l'ambito di attuazione del vigente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per il completamento del recupero dell'ex area mineraria e del Parco Museo. Anche in questo caso, viste le caratteristiche del contesto territoriale, costituito dai limitrofi tessuti urbani e da aree pressoché interamente boscate, non si è ritenuto necessario individuare una specifica area di pertinenza.