

**Comune di Abbadia San Salvatore**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

(L.R. 65/2014, art. 95)

## **AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014)

LUGLIO 2023

---

# PIANO OPERATIVO

(L.R. 65/2014, art. 95)

## AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014)

*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

*Aspetti del territorio fisico*

Geoeco studio associato:

Roberto Neroni

Enrico Neroni

*Studi idraulici*

Andrea sorbi

Niccolò Neroni

*Aspetti archeologici*

Archeòtipo Srl

Federico Salzotti

Stefano Bertoldi

**LUGLIO 2023**

**Indice**

<b>INTRODUZIONE</b> .....	4
<b>1. OBIETTIVI DI INDIRIZZO E AZIONI CONSEQUENTI</b> (art. 17, c.3, lett. a) .....	5
<b>1.1 Previsioni soggette a copianificazione</b> .....	9
<b>2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI</b> (art. 17, c.3, lett. a) .....	10
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO</b> (art. 17, c.3, lett. b) .....	11
<b>3.1 Patrimonio territoriale</b> .....	11
<b>3.2 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale</b> .....	16
<b>3.3 Integrazioni del Quadro conoscitivo</b> .....	18
<b>4. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI</b> (art. 17, c.3, lett. c, d) .....	19
<b>5. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PO</b> (art. 17, c.3, lett. e, f) .....	21

## INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014 in relazione all'Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo (di seguito PO) del Comune di Abbadia San Salvatore (SI).

Con il presente atto l'Amministrazione comunale intende proseguire il percorso di adeguamento dei propri strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale, intrapreso alla fine del 2020 con l'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale (PS) con Del. C.C. n. 65 del 29/12/2020.

Il presente atto è approvato contestualmente all'approvazione del nuovo PS, a seguito della conclusione del procedimento di conformazione dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

Coerentemente, l'Amministrazione Comunale intende quindi procedere alla formazione del nuovo PO, individuato quale strumento della pianificazione urbanistica comunale dalla L.R. 65/2014 e definito nei suoi contenuti all'art. 95 della stessa L.R. 65/2014.

Nel territorio comunale è tuttora vigente il Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Del. C.C. n. 9 del 13/03/2015, la cui efficacia è stata prorogata al 31/12/2023 ai sensi della L.R. 47/2022.

Il PO è sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) ai sensi della L.R. 10/2010, pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento.

Il PO è sottoposto alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 6, comma 1 dell'*Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*.

La definitiva approvazione del PO è subordinata all'acquisizione del parere della Conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione del PO ha durata massima inderogabile non superiore a tre anni, a decorrere dal presente avvio del procedimento.

Trascorso inutilmente tale termine, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del PO, si applicano le limitazioni previste dal comma 2 dello stesso art. 96.

Il presente atto di avvio del procedimento individua:

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

## 1. OBIETTIVI DI INDIRIZZO E AZIONI CONSEGUENTI (art. 17, c.3, lett. a)

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

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

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

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

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

Il Piano strutturale, ai fini dello sviluppo sostenibile del territorio, ha individuato 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.

Sulla base di questo quadro, il PS ha definito, per ciascuna delle UTOE individuate, obiettivi specifici e azioni strategiche finalizzate direttamente al loro conseguimento; tali azioni, riportate sinteticamente di seguito, individuano specifici progetti a scala urbanistica la cui definizione e attuazione è demandata, appunto, al Piano Operativo.

#### UTOE 1 - La Montagna

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.

#### UTOE 2 - Capoluogo

- 2.1. 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 Parco 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.
- 2.2. Recupero delle aree produttive dismesse presenti all'interno dell'abitato per l'insediamento di funzioni diversificate, favorendo destinazioni d'uso di interesse collettivo e di servizio.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. Realizzazione di un intervento di edilizia sociale e contestuale qualificazione del margine urbano e del sistema degli spazi scoperti nella zona di S. Andrea.
- 2.6. Interventi di adeguamento della viabilità urbana.
- 2.7. Riqualificazione di aree di margine.
- 2.8. Adeguamento delle canalizzazioni esistenti nella parte sudovest dell'abitato, finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico.
- 2.9. 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.
- 2.10. Riqualificazione di aree in ambito periurbano.

### UTOE 3 - Aree Agrosilvopastorali

- 3.1. 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
- 3.2. Favorire interventi di riqualificazione degli insediamenti rurali sparsi presenti nell'UTOE, anche incentivando lo sviluppo di attività agrituristiche o comunque riferibili all'agricoltura multifunzionale.
- 3.3. Favorire interventi di ripristino della viabilità minore e della sentieristica di impianto storico, anche a fini di utilizzi escursionistici.

### UTOE 4 - Aree Agricole

- 4.1. Definire un progetto generale da riferirsi all'intero insediamento produttivo della Val di Paglia, 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).
- 4.2. Completamento del percorso ciclo-pedonale lungo la S.P. 18 del Monte Amiata.
- 4.3. Favorire azioni finalizzate ad 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.

In linea generale, la definizione dei contenuti del nuovo PO costituisce una prima declinazione sul territorio del quadro definito dal nuovo PS conformato alla disciplina del PIT-PPR.

In particolare, l'insieme delle previsioni di trasformazione da definirsi in sede di stesura del PO si configura, attraverso la definizione dei singoli interventi e della relativa disciplina, quale prima attuazione riferita al prossimo quinquennio delle azioni strategiche individuate dal PS, in un quadro di sostenibilità e di coerenza con le disposizioni statutarie definite dallo stesso strumento comunale.

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

Inoltre, l'Amministrazione comunale attribuisce grande importanza al processo partecipativo, inteso nella sua accezione più ampia e caratterizzata dalla massima inclusività, quale strumento capace di incidere positivamente nel processo decisionale di formazione del Piano operativo (e quindi antecedentemente alla sua adozione), in termini di conoscenza e condivisione dei suoi contenuti.

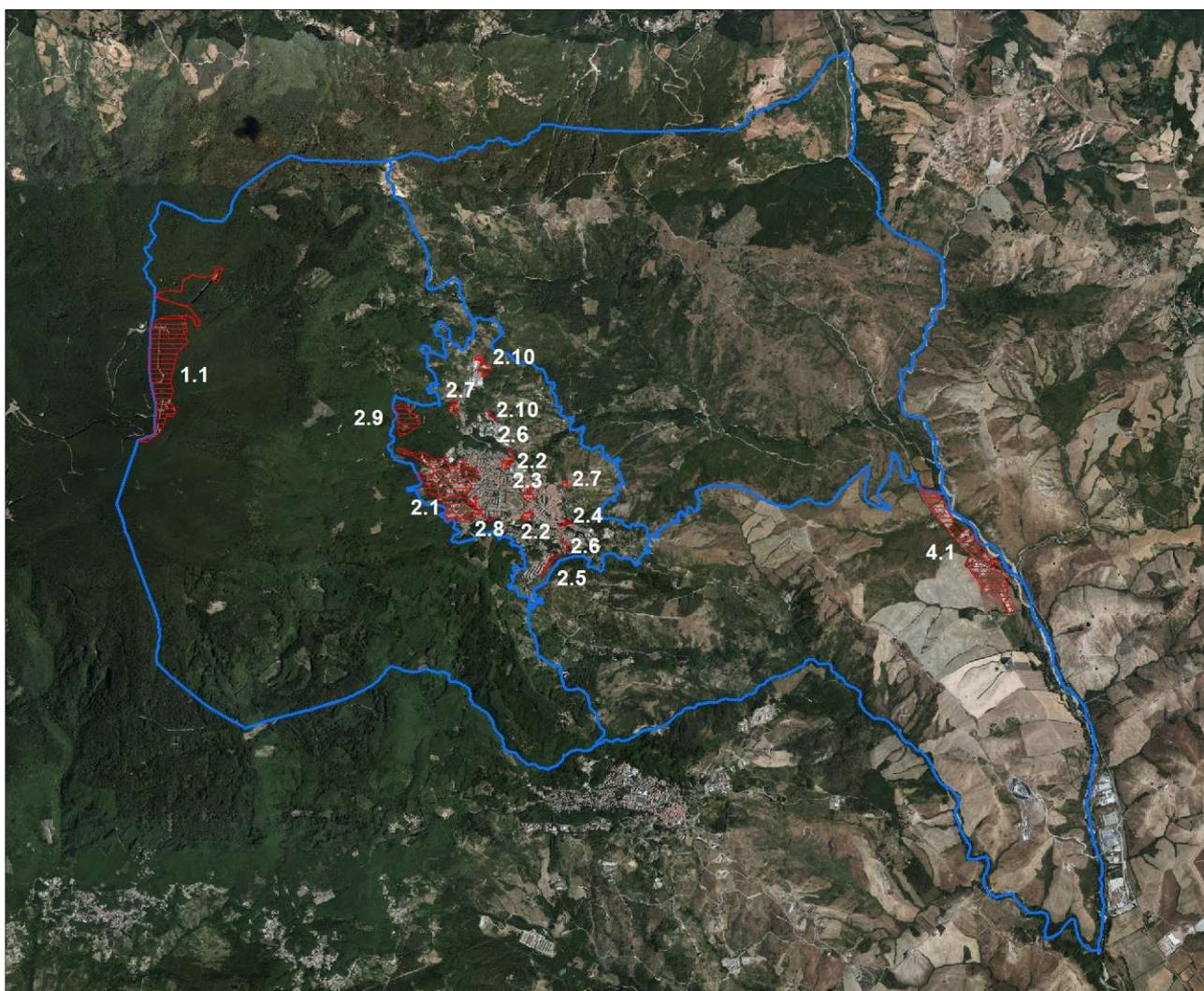
A questo fine, l'Amministrazione intende attuare un programma, sinteticamente descritto nel cap. 5 del presente documento, finalizzato a indirizzare e stimolare il contributo dei cittadini e di qualsiasi soggetto comunque interessato per la definizione di idee e proposte, con l'obiettivo di perseguire la massima condivisione dell'ampio e articolato programma di iniziativa pubblica prefigurato dal PS, oltre ad acquisire eventuali proposte progettuali di iniziativa privata coerenti con il quadro strategico definito dal nuovo strumento comunale.

In particolare, tale attività sarà indirizzata principalmente ad avviare una discussione e un confronto sui temi principali individuati dal PS:

- La definizione di un progetto organico di razionalizzazione e potenziamento degli insediamenti presenti sulla Vetta dell'Amiata e, più in generale, di interventi finalizzati a una fruizione sostenibile della montagna (Azioni 1.1 e 1.2). Il tema, certamente complesso ma ricco di potenzialità, si pone l'obiettivo di stimolare il dibattito in relazione all'individuazione di azioni e progetti incentrati sull'attualizzazione

delle strutture esistenti a fronte delle prospettive determinate dalla grande crescita del turismo green, attraverso un uso ottimale delle risorse ambientali, preservando e valorizzando il patrimonio naturale e la biodiversità e il patrimonio socio-culturale e i valori tradizionali delle comunità ospitanti, nell'ottica di un turismo sostenibile con prospettive di lungo termine.

- La definizione di un progetto per la realizzazione di un GeoParco (Azione 2.1) che vada oltre i confini dell'area mineraria e affronti in maniera organica il tema dell'integrazione del sito con il tessuto urbano, anche a fronte delle potenzialità (e criticità) conseguenti alla realizzazione del nuovo polo scolastico, alla presenza di attività produttive e terziarie e di aree scarsamente integrate con il contesto paesistico e ambientale.
- L'acquisizione di proposte per il recupero delle aree dismesse o inutilizzate presenti nel capoluogo (Azioni 2.2, 2.3 e 2.4).
- L'acquisizione di proposte per il recupero dell'area 'Le Lame', finalizzato al suo utilizzo per attività di interesse pubblico (Azione 2.9).



Perimetri UTOE e localizzazione indicativa delle strategie definite dal PS.

### **1.1 Previsioni soggette a copianificazione**

La pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato è subordinata, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Il quadro previsionale formulato dall'Amministrazione comunale e sinteticamente sopradescritto presuppone la definizione di interventi che prefigurano potenziali nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal PS:

- Interventi localizzati all'interno dell'UTOE 1 - La Montagna, nell'ambito dell'attuazione delle strategie volte alla riqualificazione e attualizzazione degli insediamenti localizzati sulla Vetta e, più in generale, alla valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico.
- 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.
- Interventi di riqualificazione di aree in ambito periurbano.
- Interventi di completamento del percorso ciclo-pedonale lungo la S.P. 18 del Monte Amiata.
- Interventi localizzati all'interno dell'UTOE 4 - Aree Agricole, nell'ambito dell'attuazione delle strategie volte alla riqualificazione dell'insediamento produttivo della Val di Paglia, a fronte della prevista realizzazione di una centrale per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

Visto il valore essenzialmente programmatico, in questa fase di avvio, di tali previsioni, coerentemente l'Amministrazione ha disposto di rinviare la convocazione della prevista conferenza di copianificazione a data successiva alla trasmissione del presente atto di avvio, ai sensi dell'art. 25, comma 3bis della L.R. 65/2014, al fine di completare l'iter decisionale in atto, con particolare riferimento alle risultanze riferibili all'attuazione del programma partecipativo prefigurato e alle previste attività di aggiornamento e approfondimento del quadro conoscitivo di riferimento.

## **2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI (art. 17, c.3, lett. a)**

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

Coerentemente, alla presente documentazione è allegato il *Documento preliminare* di cui all'art. 23, comma 1 della citata L.R. 10/2010, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale.

Il Documento preliminare, redatto ai sensi dello stesso all'art. 23, comma 1, contiene le indicazioni necessarie relativamente ai possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano e i criteri per l'impostazione del Rapporto ambientale.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 17, c.3, lett. b)

#### 3.1 Patrimonio territoriale

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

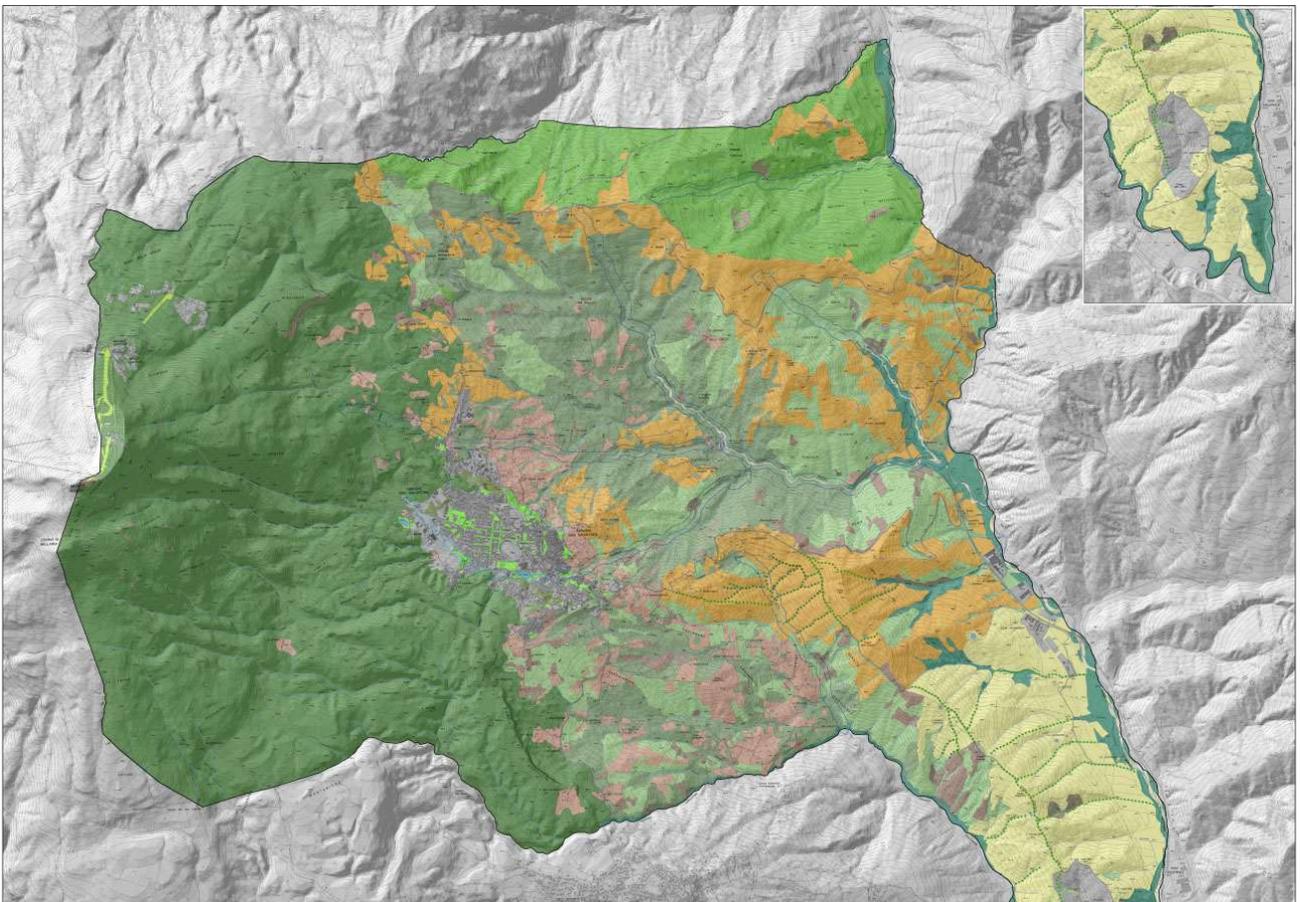
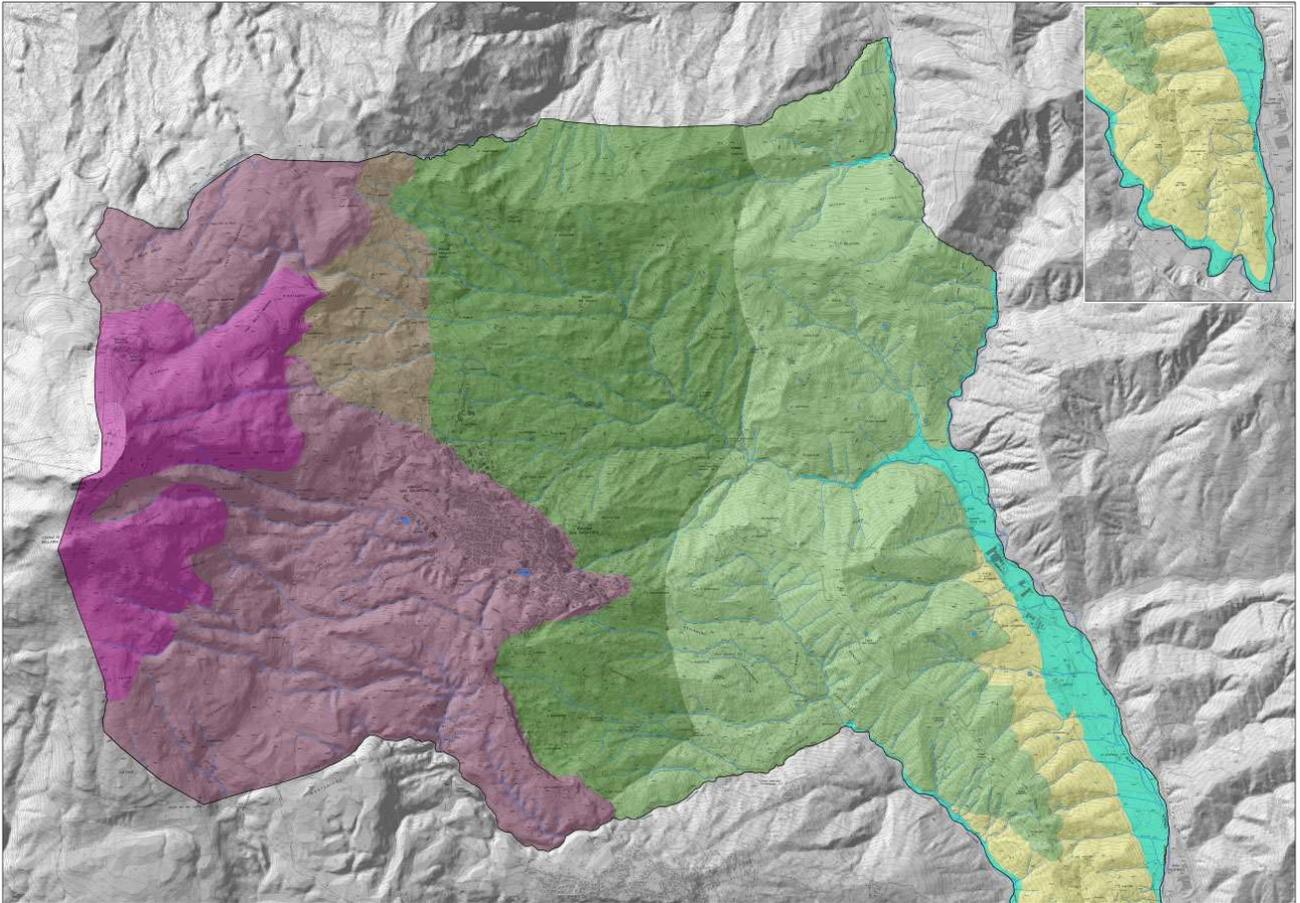
- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici e il paesaggio, così come definiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il Piano Strutturale ha definito le regole di tutela e trasformazione del patrimonio territoriale attraverso l'individuazione, in coerenza con le definizioni di cui all'art. 6, comma 3 della disciplina del PIT-PPR, delle invarianti strutturali, 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:

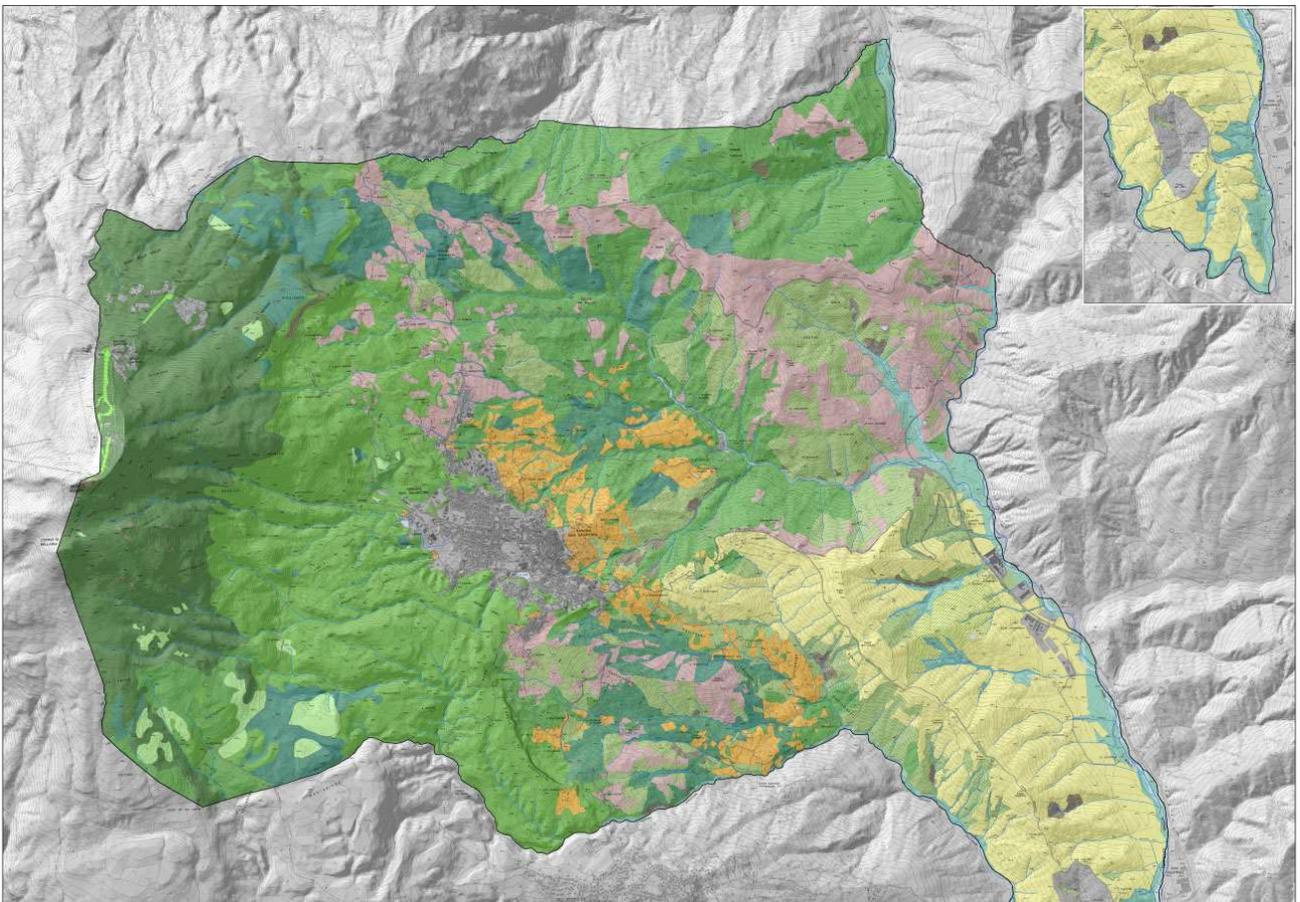
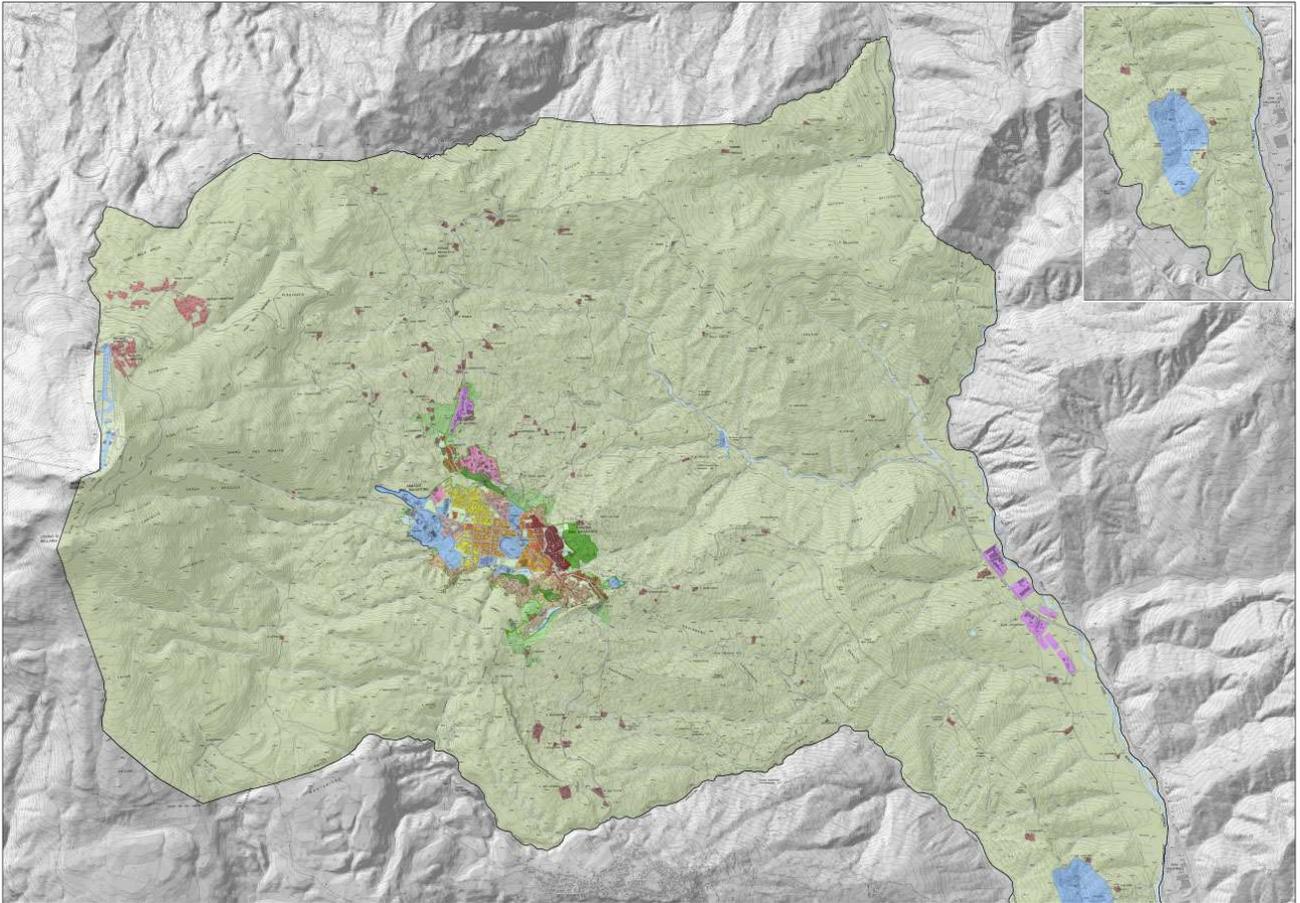
- Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio;
- Invariante III - Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- Invariante IV - Caratteri morfotipologici dei paesaggi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

Il Piano Strutturale ha individuato 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, attraverso il riconoscimento dei caratteri specifici e dei valori che strutturano il patrimonio territoriale comunale, in coerenza con le direttive per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici definite dal PIT-PPR:

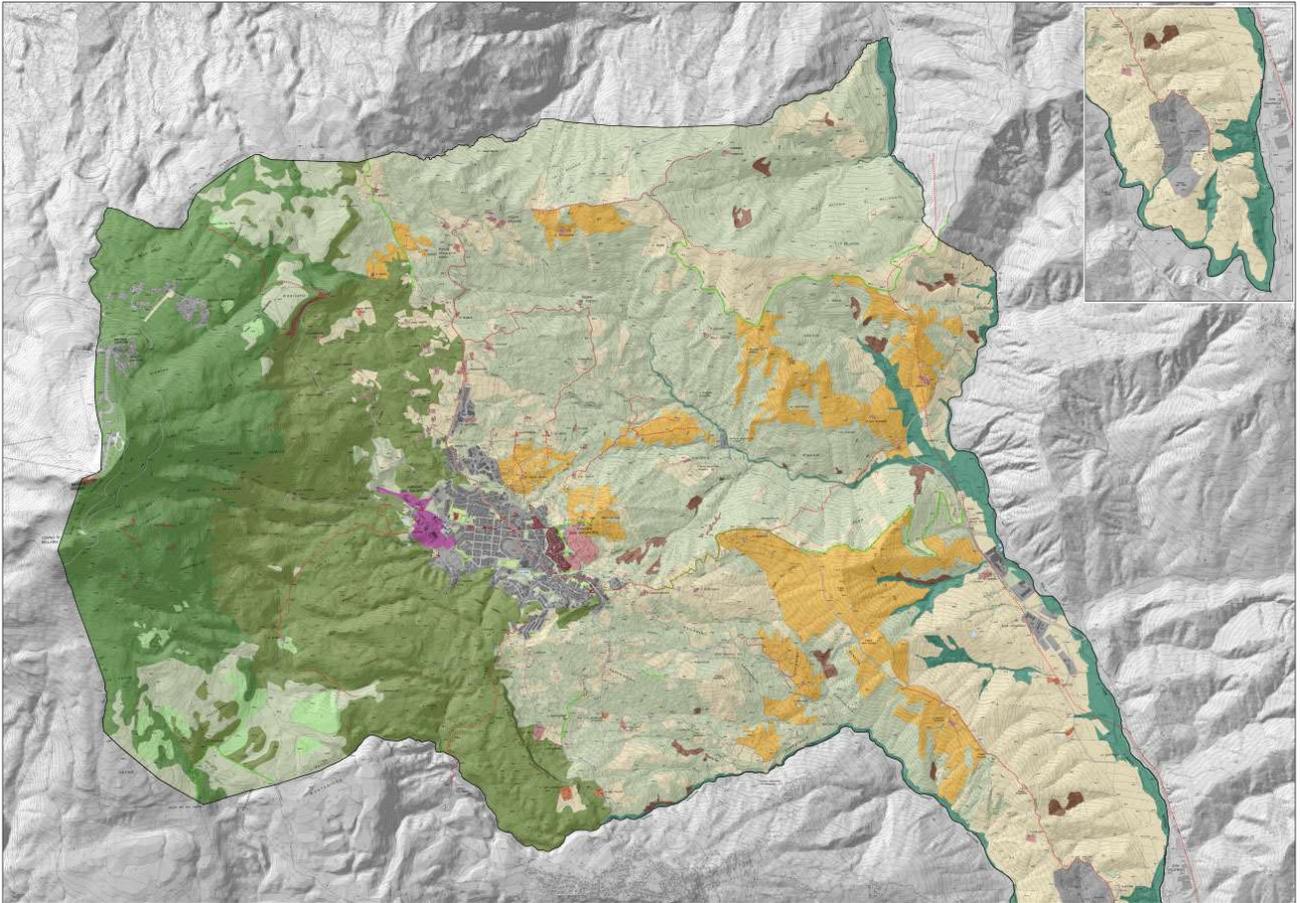
- Struttura idrogeomorfologica:
  - Ambienti rocciosi o calanchivi.
- Struttura eco sistemica/ambientale:
  - Boschi di rilevante valore naturalistico e paesaggistico;
  - Radure all'interno della matrice forestale;
  - Aree fluviali e corridoi ripariali.
- Struttura antropica:
  - Centro storico e altri 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.



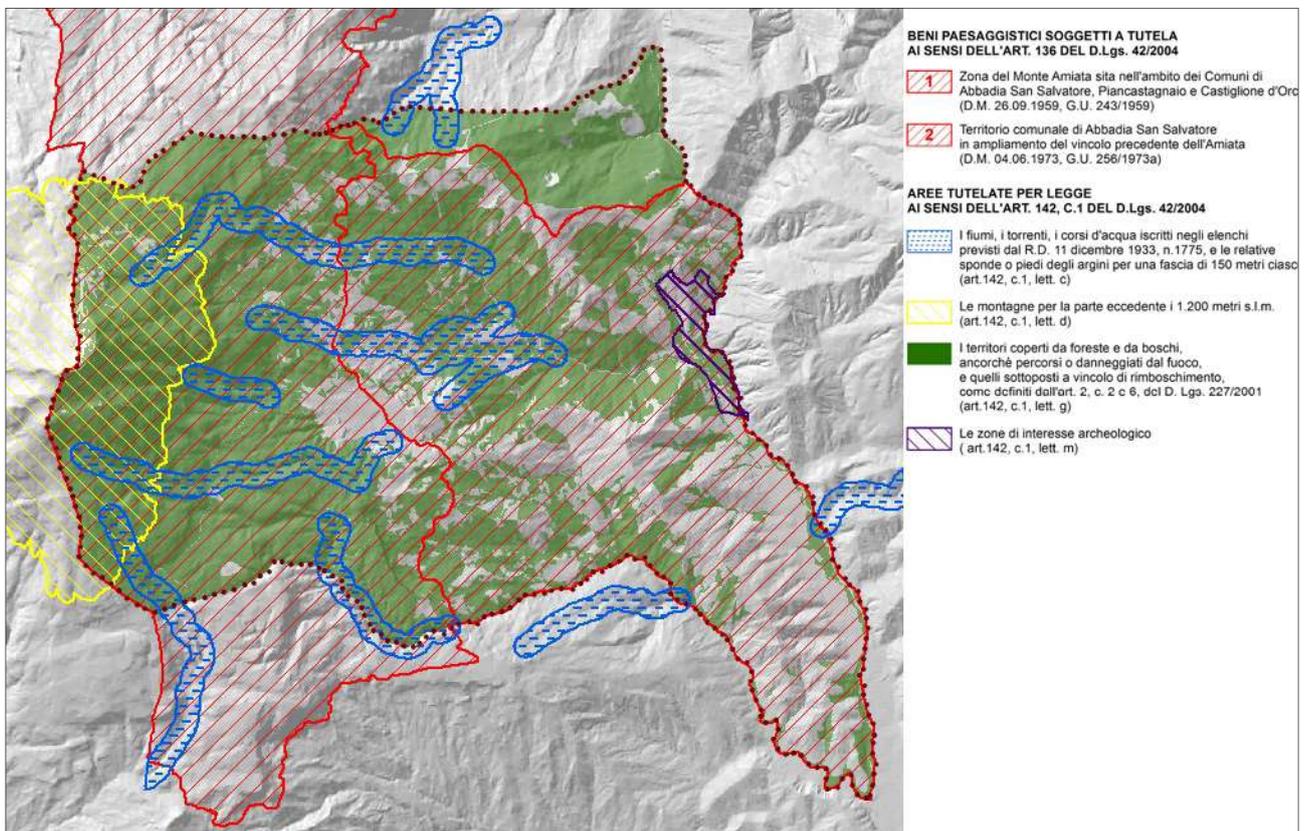
*Piano Strutturale, Tavole PS02 e PS03. Invarianti I e II.*



*Piano Strutturale, Tavole PS04 e PS06. Invarianti III e IV.*



Piano Strutturale, Tavola PS07. Componenti identitarie del Patrimonio territoriale.



Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale.

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*.

### 3.2 Stato di attuazione degli strumenti della pianificazione comunale

Nel quinquennio di validità del RU comunale sono stati realizzati i seguenti interventi di iniziativa pubblica:

- 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 m<sup>2</sup> 4.800;
- Riqualficazione del Parco della Rimembranza (La Pineta), per una superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 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.

L'Amministrazione ha poi avviato la progettazione del nuovo polo scolastico; attualmente è in corso la conferenza di servizi propedeutica alla definitiva approvazione dell'opera.

Sul versante dell'iniziativa privata si registra, invece, un'attuazione molto ridotta delle previsioni dello strumento comunale.

Gli interventi di nuova edificazione realizzati risultano essere i seguenti, localizzati quasi tutti nel capoluogo:

- Tre distinti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, per una SE complessiva pari a m<sup>2</sup> 500;
- Un intervento di ampliamento di strutture artigianali in via Tevere, per una SE pari a m<sup>2</sup> 2.640;
- Ampliamento della Struttura Residenziale Psichiatrica "I Prati" il Loc. Zaccaria, per una SE pari a circa m<sup>2</sup> 600;
- Due interventi a destinazione produttiva/artigianale realizzati in forza di varianti approvate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:
  - realizzazione di un solaio interno a un fabbricato esistente in via Tevere (UTOE 1.4 *Esassetta e Ferraiole* - Zona D\* 1 individuata dal RU), senza incrementi volumetrici, per una SE pari a circa m<sup>2</sup> 700;
  - ampliamento di strutture esistenti in via Hamman (UTOE 1.3 *La Miniera* - Zona D\* B individuata dal RU), con realizzazione di un nuovo fabbricato in contiguità agli edifici esistenti, per una SE complessiva pari a m<sup>2</sup> 3.250, con contestuali interventi di adeguamento della viabilità e realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità dell'ingresso nord dell'area destinata a Parco-Museo minerario.

Infine, 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 m<sup>2</sup> 370.

Il nuovo Piano Strutturale, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 65/2014, ha ridefinito, operando sostanziali riduzioni rispetto allo strumento previgente, le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato.

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 dal RU 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.

Inoltre, per l'attuazione delle strategie di riqualificazione ambientale e funzionale e potenziamento dell'insediamento produttivo-artigianale della Val di Paglia, il PS ha fissato un dimensionamento massimo pari a mq 13.000 di SE a destinazione industriale e artigianale, da utilizzarsi per interventi di riuso, ampliamento di edifici esistenti, nuova edificazione. Il PS consente di utilizzare per destinazione commerciale al dettaglio o direzionale parte della SE destinata alla categoria industriale e artigianale, fino a un massimo di mq 5.000.

Infine, coerentemente con quanto stabilito in sede di conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, si è ritenuto opportuno rimandare alla fase di copianificazione, prevista contestualmente alla formazione del PO, la quantificazione del consumo di suolo relativa all'attuazione delle previsioni di adeguamento, razionalizzazione e consolidamento degli insediamenti presenti sulla Vetta dell'Amiata.

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo dei dimensionamenti massimi sostenibili fissati dal PS in relazione all'intero 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 <sup>2</sup>	0	1.500	1.500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>28.150</b>	<b>1.850</b>	<b>30.000</b>	<b>13.000</b>	<b>0</b>	<b>13.000</b>	<b>0</b>

### 3.3 Integrazioni del Quadro conoscitivo

Il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo prefigura di per sé, rispetto al PS, un approfondimento a scala di maggior dettaglio delle tematiche territoriali. In questo senso, si prevede di operare delle integrazioni generalizzate del Quadro conoscitivo, in particolare:

- approfondimenti relativi al patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento agli insediamenti del territorio rurale di valore storico-testimoniale, che saranno oggetto di specifica schedatura;
- approfondimenti sulle dinamiche socio-economiche finalizzati alla definizione del quadro previsionale relativo al quinquennio di attuazione del PO;
- approfondimenti relativi ai livelli di accessibilità in ambito urbano, finalizzati alla programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- approfondimenti e aggiornamenti sullo stato delle risorse ambientali, nell'ambito del previsto procedimento di VAS.

Inoltre, in riferimento ad alcuni aspetti emersi in sede di Conferenza paesaggistica nell'ambito del procedimento di conformazione del PS, si prevede:

- approfondimenti sugli elenchi relativi agli immobili di interesse culturale presenti nel territorio comunale, a fronte di alcune incongruenze rilevate in sede di formazione del PS;
- redazione di una 'carta del potenziale archeologico', che andrà a implementare il QC del PS, propedeutica alla realizzazione della 'carta del rischio archeologico' (quest'ultima prevista all'interno della documentazione di Piano operativo).

#### 4. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI (art. 17, c.3, lett. c, d)

Ai sensi dell'art. 17, comma 3 della LR. 65/2014, si riporta di seguito l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali viene richiesto un contributo tecnico, nonché l'indicazione degli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del nuovo PO del Comune di Piancastagnaio.

Per quanto riguarda i contributi tecnici, vista la procedura di VAS contestuale alla formazione del PO, sono stati individuati, in base a quanto previsto dagli articoli 18, 19 e 20 della L.R. 10/2010, i seguenti enti competenti da consultare nella fase preliminare per l'ottenimento di contributi e pareri:

- Regione Toscana:
  - Direzione urbanistica e politiche abitative, Settore Pianificazione del territorio;
  - Direzione urbanistica e politiche abitative, Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
  - Direzione Ambiente ed Energia, settore valutazione impatto ambientale – Valutazione ambientale strategica – opere pubbliche di interesse strategico regionale;
  - Direzione Ambiente ed Energia, Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
  - Direzione Ambiente ed Energia, Settore Tutela Della Natura e del Mare;
  - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale
  - Direzione Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
  - Direzione difesa suolo e protezione civile, Settore Genio civile Toscana sud - sede di Siena;
  - Direzione Attività produttive.
- ARSIA – Agenzia Regionale Sviluppo Agricolo
- Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto
- Provincia di Siena - Settore opere pubbliche – assetto del territorio, Pianificazione territoriale
- Corpo Forestale dello Stato- Comando Provinciale di Siena
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia— Ufficio Difesa del Suolo Assetto Idrogeologico - Servizio Forestazione - Vincolo Idrogeologico Forestale Intercomunale del vincolo Idrogeologico
- Autorità idrica Toscana n.6 Ombrone
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;
- ATO Rifiuti Toscana Sud. Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana sud
- Vigili del Fuoco di Siena;
- A.R.P.A.T. — Siena;
- Azienda USL Toscana Sud Est - Area Senese, Dipartimento di Prevenzione
- Enti gestori pubblici servizi (Acquedotto del Fiora spa, Enel Distribuzione, Telecom, Estra reti gas, Terna).
- Legambiente Firenze;
- W.W.F. Siena;
- Italia Nostra.

Ai sensi dello stesso art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014, il presente atto di avvio del procedimento è trasmesso ai seguenti enti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia.

Il PO è soggetto alla procedura di conformazione di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014 e all'art. 21 della Disciplina PIT/PPR, pertanto il presente atto di avvio del procedimento è trasmesso al Segretariato regionale del MIBACT e alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto per acquisirne gli eventuali contributi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 dell'*Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*.

La definitiva approvazione del PO è subordinata alla preventiva acquisizione del parere espresso dalla conferenza paesaggistica.

Il PO è sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) ai sensi della L.R. 10/2010, pertanto tale procedura è avviata contestualmente al presente atto di avvio del procedimento.

L'approvazione del PO è subordinata all'acquisizione del parere motivato espresso dall'autorità competente in materia di VAS dell'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia. Il provvedimento di approvazione è accompagnato da una dichiarazione di sintesi redatta ai sensi dell'art. 27, comma 1 della L.R. 10/2010.

Il PO è soggetto a controllo obbligatorio delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020, pertanto la sua approvazione è subordinata alla comunicazione dell'esito positivo di tale controllo da parte della struttura regionale competente.

## 5. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PO (art. 17, c.3, lett. e, f)

Come disposto dall'Art. 17, comma 3, lettera e) della L.R. n. 65/2014, il presente documento di Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo contiene il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione di suddetto atto di governo del territorio. Visti gli artt. 36 e 37 della L.R. 65/2014 e il Regolamento di attuazione emanato con D.P.G.R. 4/R del 14 Febbraio 2017 e le relative Linee guida sui livelli partecipativi disposte dalla Regione Toscana e approvate con D.G.R. n. 1112 del 16/10/2017, l'Amministrazione procedente assicura lo svolgimento di un'adeguata attività di informazione e partecipazione della cittadinanza, nel rispetto dei livelli prestazionali di cui all'art. 16, comma 2 del Regolamento 4/R citato:

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

Nel rispetto del principio di non duplicazione dei procedimenti, saranno individuate opportune forme di coordinamento fra l'attività di partecipazione e informazione relativa al processo di formazione del nuovo PO con quanto già previsto in sede di VAS in merito ai processi partecipativi.

Per la predisposizione del presente programma si è fatto riferimento ai contenuti del documento *La Partecipazione nel Governo del Territorio in Toscana*, realizzato dalla Regione a cura di F. De Santis.

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

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

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

La partecipazione deve diventare terreno di incontro e non di scontro tra amministrazione e collettività, chiamata a collaborare alla definizione dei contenuti dei piani.

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

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

A questo fine, si prevede l'attivazione di specifiche azioni:

- attivazione di canali di comunicazione (sito Web, social network, ecc.) finalizzati ad assicurare l'accessibilità a tutti i documenti di riferimento e alle informazioni in base ai quali è stato elaborato il progetto del piano e a consentire la formulazione di contributi e proposte;
- programmazione di momenti di incontro e condivisione con la cittadinanza e gli altri soggetti interessati;

- traduzione dei risultati della partecipazione nel processo decisionale in termini di pubblicazione e motivazione delle decisioni assunte in merito alle istanze emerse durante il processo.

In questo senso, lo sviluppo delle tecnologie informatiche si configura quale strumento potenzialmente efficace a favorire la partecipazione degli interessati alle scelte pianificatorie.

Il programma delle attività previste, che potrà comunque essere sottoposto a eventuali aggiustamenti nel corso della sua attuazione, è il seguente:

- Creazione, all'interno del sito web del Comune, della pagina web del garante, contenente un documento di sintesi non tecnica degli obiettivi e indirizzi fissati dall'Amministrazione per la formazione del nuovo PO, il programma delle attività previste, le modalità per l'invio di contributi da parte dei soggetti interessati. La pagina web si configura quindi quale luogo di riferimento principale per le informazioni relative al processo partecipativo.
- Programmazione di momenti di incontro e condivisione: successivamente al presente avvio del procedimento, si prevede un primo incontro finalizzato alla descrizione degli obiettivi e indirizzi per la formazione del nuovo PO, ivi compreso il presente programma di partecipazione. Si prevede, successivamente, di programmare specifici incontri sui temi principali prefigurati dal Piano strutturale:
  - Definizione di un progetto organico di razionalizzazione e potenziamento degli insediamenti presenti sulla Vetta dell'Amiata e, più in generale, di interventi finalizzati a una fruizione sostenibile della montagna.
  - Definizione del progetto integrato per la realizzazione di un GeoParco.
  - Definizione di progetti finalizzati al recupero delle aree dismesse presenti nel Capoluogo.
- Pubblicazione, sulla pagina web del garante, di report illustrativi dei contenuti emersi nelle varie fasi del processo partecipativo.
- Pubblicazione, sulla pagina web del garante, di report illustrativi delle determinazioni assunte, adeguatamente motivate, a fronte dei contenuti emersi nelle varie fasi del processo partecipativo.

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