# Piano Operativo

# Comune di San Casciano dei Bagni


**Il Sindaco**: Agnese Carletti
**L'assessore all'urbanistica**: Fabiola Ambrogi
**Il Responsabile del Procedimento**: arch. Elisabetta Marcellini
**Il Garante della Comunicazione**: geom. Tiziana Alfatti

**Ufficio di Piano**:
geom. Gabriele Tuccitto

**Responsabile progettazione urbanistica**:
arch. Antonio Mugnai

**Redazione del Quadro Conoscitivo**:
arch. Roberta Ciccarelli

**Indagini Geologiche**:
Dott. Mauro Cartocci
Dott. Emanuele Capotorti

**Studi Idraulici**:
Ing. Lorenzo Castellani

**Aggiornamento ricognizione fotografica patrimonio edilizio esistente:**
arch. Sara Pattaro


A

Con le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed all'esito della conferenza di paesaggio

# Relazione Generale del Piano Operativo

Settembre 2020

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

# Piano Operativo

## Relazione Generale del Piano Operativo

*VERSIONE: SCdB_Relazione_generale_REV3_0_post_CONF.docx*

INDICE

**PREMESSA** ..... **3**

**1. IL QUADRO CONOSCITIVO** ..... **4**

**1.1. Il censimento del patrimonio insediativo** ..... **4**

**1.2. La ricognizione degli annessi in zona agricola** ..... **5**

**1.3. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano** ..... **6**

**1.4. La ricognizione dei vincoli paesaggistici** ..... **7**

**1.5. Il potenziale archeologico** ..... **8**

**2. LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI** ..... **10**

**3. LA DISCIPLINA DI PIANO** ..... **14**

**3.1. La disciplina generale** ..... **14**

**3.2. La gestione degli insediamenti esistenti** ..... **15**

**3.3. Il sistema della mobilità** ..... **16**

**3.4. Il sistema insediativo** ..... **17**

3.4.1 : la residenza ..... 17
3.4.2 Il sistema insediativo: i luoghi centrali ..... 19
3.4.3 Il sistema insediativo: la produzione ..... 20

**3.5. Il sistema ambientale** ..... **21**

3.5.1 le riserve di naturalità (V1) ..... 22
3.5.2 i corridoi ecologici (V2) ..... 22
3.5.3 aree produttive agricole (V3) ..... 23
3.5.4 nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico (V4) ..... 24
3.5.5 ambiti periurbani (V5) ..... 25

**3.6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale** ..... **26**

**3.7. Gli interventi di trasformazione** ..... **28**

**4. DIMENSIONAMENTO DEL PO** ..... **31**

**4.1. Residenziale** ..... **32**

**4.2. Turistico ricettivo** ..... **34**

**4.3. Produzione** ..... **34**

**4.4. Riepilogo dimensionamento del PO** ..... **35**

**5. IL PIANO OPERATIVO: ISTRUZIONI PER L'USO** ..... **38**

## Premessa

La presente relazione illustra i principali contenuti del Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni.

Essa è strutturata in cinque capitoli.

Nel primo, "il quadro conoscitivo", si illustrano le modalità con le quali si sono raccolte una serie di informazioni relative al livello di accessibilità rilevato nei maggiori edifici di interesse collettivo (tema delle barriere architettoniche in ambito urbano); ai vincoli di tipo paesaggistico presenti nel territorio comunale; alle aree dove potenzialmente potrebbero essere rinvenuti reperti archeologici; all'aggiornamento del censimento del patrimonio insediativo in ambito rurale, compresi gli annessi agricoli in relazione alla loro dimensione.

Nel secondo, "linee di indirizzo ed obiettivi generali", sono esposti gli obiettivi principali del Piano e definite le modalità di lettura, analisi e progetto.

Nel terzo capitolo, "la disciplina di Piano" sono esposte e descritte le tre aree tematiche del Piano: regole generali, regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente e regole per le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio.

Il quarto capitolo, "dimensionamento del PO", costituisce il Quadro Previsionale Strategico per il quinquennio di valenza del Piano. Una parte del capitolo è dedicata alla verifica degli standard urbanistici.

Il quinto capitolo, "il Piano Operativo: istruzioni per l'uso" fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici del Piano Operativo, cioè delle tavole *"Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione"* e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

# 1. Il quadro conoscitivo

## 1.1. Il censimento del patrimonio insediativo

La ricognizione del patrimonio edilizio è stata effettuata in maniera dettagliata aggiornando la schedatura di rilievo elaborata nel 2001 durante i lavori per il nuovo Piano Strutturale.

Si tratta di circa 600 schede tra edifici presenti in area rurale e quelli dei centri antichi e dei nuclei storici. Per ciascuna scheda sono presenti informazioni relative alla tipologia del fabbricato, ai suoi caratteri architettonici, strutturali ed edilizi, alla sua storia, al suo stato di manutenzione ed al suo valore dal punto di vista architettonico, tipologico ed ambientale. Ogni scheda riporta inoltre, quale sintesi delle informazioni raccolte, la classificazione di valore dello stesso, secondo la seguente articolazione:

- classe I: edificio monumentale o di rilevante valore architettonico tipologico, storico o ambientale
- classe II: edificio di valore, architettonico, tipologico o ambientale
- classe III: edificio di minor valore architettonico, tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originari
- classe IV: edificio di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale

Per ogni scheda infine sono riportate alcune fotografie dell'edificio e del contesto.

Il lavoro di aggiornamento ha previsto innanzitutto la ricognizione sul posto di tutte le aree classificate dal PS con il completo aggiornamento della documentazione fotografica in formato digitale. Tale aggiornamento ha prodotto un considerevole incremento del numero degli scatti e del livello di dettaglio dell'indagine fotografica. Ciascun fotogramma (in formato pdf) è raccolto in una specifica "cartella" denominata con il numero di riferimento della scheda e con il nome del complesso rurale. Questa è a sua volta articolata in una o più "cartelle" riferite al singolo edificio presente (casa colonica, villa, edificio specialistico, annesso, ecc.) ed agli estratti cartografici per la corretta localizzazione del complesso: cartografia tecnica regionale, catasto, ortofoto. Infine, è riportato un estratto cartografico che individua, con una lettera, i singoli edifici che compongono il complesso rurale ed il numero, con relativo punto di vista, del singolo scatto fotografico. Sono stati infine censiti, localizzati e fotografati ulteriori 112 edifici (minori) non presenti nella schedatura originaria.

Analoga catalogazione è stata effettuata anche per gli edifici presenti all'interno di centri antichi o nuclei rurali. In tal caso l'articolazione interna della cartella riferita al singolo edificio è relativa alla singola facciata del fabbricato.

Tutto ciò ha consentito di disporre di un quadro completo ed esaustivo in merito al patrimonio edilizio esistente sia in area rurale che urbana, che ha consentito di poter operare tutte le scelte in merito agli interventi ammissibili su ciascun edificio ed area di pertinenza del complesso rurale.

Tra tutti gli edifici censiti ne sono stati individuati 178 che, per caratteristiche architettoniche, tipologiche od ambientali, presentavano caratteri di unicità che ne comprovavano il loro valore testimoniale. Per questi sono state elaborate delle nuove schede norma che costituiscono un allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PO (Allegato 01. Schede norma dei BSA). Tali schede riportano gli elementi localizzativi del contesto, la descrizione dell'area di pertinenza ed i suoi elementi caratterizzanti, alcuni dati storici e la descrizione architettonica e tipologica. Dal punto di vista cartografico gli edifici sono inquadrati e localizzati sia in riferimento alla cartografia tecnica regionale, sia al catasto (attuale e storico). Vi sono riportate tutte le foto di nuova edizione (con relativo punto di vista) e quelle scattate nel 2001. L'ultima parte della scheda prevede la sezione "scheda norma", che contiene le indicazioni di dettaglio in merito agli interventi che il Piano Operativo ha definito ammissibili per ciascuno edificio facente parte del contesto analizzato. Vi sono inoltre anche alcune prescrizioni e indicazioni di carattere generale relative agli spazi aperti, all'intero ambito di pertinenza e la modalità di attuazione degli interventi.

### 1.2. La ricognizione degli annessi in zona agricola

Uno dei temi maggiormente indagato dal Piano è quello relativo alla presenza nel territorio rurale ed anche nei contesti periurbani, di una serie di manufatti agricoli, alcuni dei quali dismessi o in via di dismissione - in particolare quelli di più grande dimensione - e di altri - di più modesta grandezza - utilizzati quali supporto alle attività agricole amatoriali. Per questi ultimi è da sempre presente nel territorio, una forte richiesta di trasformazione in abitazione ed in particolar modo per quelli posti nelle immediate vicinanze dei centri abitati.

Allo scopo di far emergere la loro effettiva dimensione, la loro distribuzione geografica e l'effettiva loro relazione con i principali centri abitati e nuclei rurali è

stato prodotto uno specifico elaborato nel quale sono rappresentate le diverse classi dimensionali dei manufatti esistenti, secondo la seguente suddivisione:

- inferiore a 60 mq.
- tra 60 e 200 mq.
- tra 200 e 500 mq.
- superiore a 500 mq.

Ciò che risulta, in primo luogo, è la notevole concentrazione dei manufatti di dimensioni tra i 60 mq. ed i 200 mq. intorno al centro abitato di Celle sul Rigo. In secondo luogo, la scarsa presenza di manufatti di grandi dimensioni (ad eccezione di quelli presenti a Ponte a Rigo).

In relazione alla situazione rilevata ed alla disponibilità di documentazione conoscitiva per ciascun edificio, anche di modeste dimensioni, presente nel territorio agricolo, sono state predisposte dal Piano specifiche norme che riguardano la possibile modifica della destinazione d'uso originaria ed i possibili interventi edilizi ammessi.

### 1.3. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

Un altro livello di approfondimento del Quadro Conoscitivo a supporto del Piano Operativo e che riguarda in modo prevalente i contesti urbani o comunque i principali centri abitati, è stato quello relativo al censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche attraverso la raccolta di dati e notizie utili alla definizione delle disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano. Tali interventi sono finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità e risultano parte integrante del Piano Operativo così come richiesto dalla legge urbanistica regionale.

I luoghi di interesse collettivo e gli interventi per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città costituiscono il complemento del progetto di piano che persegue innanzitutto la riqualificazione degli spazi di uso pubblico ed il loro potenziamento, sia in termini quantitativi che qualitativi, anche attraverso l'individuazione di operazioni che "mettano in rete" i singoli elementi, attrezzature, piazze, giardini e campi di gioco.

Nello specifico allegato al Quadro Conoscitivo QC.1 "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano" sono esposti in modo più dettagliato i criteri e le

metodologie che sono state seguite. In sintesi, sono stati censiti gli edifici con funzioni sociali-scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, gli edifici sedi di riunioni o spettacoli compresi i circoli privati, gli edifici di culto, gli edifici destinati ad attività ricettive ed alla ristorazione, gli edifici sedi di esercizi commerciali, gli edifici sedi di attività artigianali di servizio, gli edifici aperti al pubblico legati all'attività dei trasporti, le strutture private quali banche e sedi dei partiti politici.

### 1.4. La ricognizione dei vincoli paesaggistici

Un ulteriore livello di indagine ha riguardato la raccolta sistematica di tutti i vincoli di carattere paesaggistico derivanti dall'applicazione delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nell'elaborato QC.2 Tavola 10b Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004, sono riportati con specifici segni grafici, tutti i vincoli paesaggistici presenti nel territorio di San Casciano dei Bagni. I perimetri riportati sono quelli derivati dalla cartografia del Quadro Conoscitivo del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e pubblicati sulla pagina web "geoscopio" del sito della Regione Toscana.

Nello specifico nella tavola sono riprodotte le seguenti aree:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ai sensi dell'art.142 lettera b)
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art.142 lettera c)
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, ai sensi dell'art.142 lettera g)
- le zone di interesse archeologico, ai sensi dell'art.142 lettera m)

Tale elaborate è stato un supporto utile e indispensabile per la verifica di coerenza del Piano Operativo con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico. Inoltre, a tale tavola sono riferite alcune norme e prescrizioni del Piano, cioè la parte relativa alla disciplina paesaggistica del PO.

Per facilitare la verifica del livello di coerenza del Piano Operativo alle prescrizioni del PIT e a individuare prontamente gli interventi da sottoporre a specifico esame del livello di coerenza, nella tavola suddetta sono state riportate anche tutte le aree di trasformazione (AT) previste dal Piano, cioè gli interventi di nuova edificazione normati da specifici Progetti Norma, le aree dei siti estrattivi e le aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici, con il relativo numero di riferimento alla scheda norma (allegato 01 alle NTA).

### 1.5. Il potenziale archeologico

Quale completamento dell'analisi degli elementi di tutela presenti nel territorio, il Piano ha predisposto la ricognizione delle aree che potrebbero potenzialmente presentare un interesse archeologico e che si aggiungono alle aree già vincolate e riportate nella precedente tavola di ricognizione dei vincoli paesaggistici.

Tale lavoro è stato elaborato in collaborazione con la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

Nella tavola sono riportate, oltre alle aree vincolate ai sensi del Decreto Ministeriale in riferimento all'art.142 del Codice, l'insieme delle aree da sottoporre ad attenzione in quanto siti archeologici noti del territorio. Tali aree sono state classificate in base al grado di rischio archeologico, secondo le indicazioni della Soprintendenza, ai fini della valutazione dell'impatto delle previsioni sul patrimonio archeologico potenziale. Le suddette aree sono pertanto state classificate in base ai seguenti cinque gradi di rischio:

- Grado 1 - Assenza di informazioni di presenze archeologiche note (non rilevabili sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 2 - Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche note attraverso fonti e cartografia storica (non rilevabili sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio (riportate con individuazione puntuale sulla Carta del potenziale archeologico);
- Grado 4 - Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali (riportate con individuazione areale sulla Carta del potenziale archeologico)

- Grado 5: presenza archeologica nota con accuratezza topografica (riportate con individuazione areale sulla Carta del potenziale archeologico)

In relazione a tale classificazione, il Piano ha modulato nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione gli indirizzi e le prescrizioni relative a ciascun grado di rischio.

## 2. Linee di indirizzo ed obiettivi generali

Il Piano Operativo è basato sui seguenti obiettivi di livello generale:

- **salvaguardia del patrimonio territoriale** così come definito dall'art. 3 della LR 65/2014, da compiere in una visione olistica, in quanto intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della comunità che lo abita, da assumere come elementi fondanti e invariati rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione prevista;
- **contenimento del consumo di nuovo suolo** e pertanto dell'erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati e della privazione di qualità dei suoli.
- **tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica ed architettonica** del territorio extraurbano da considerarsi come elemento fondante del territorio;
- **tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze**, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante tutela e manutenzione della qualità del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa tutelandolo in particolare dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;
- **realizzazione di una rete ecologica locale multifunzionale** finalizzata alla conservazione della struttura degli ecosistemi presenti nel territorio;
- **mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali esistenti**;
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo diffuso** attraverso operazioni diversificate di recupero, con particolare riferimento alla conservazione del patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o degradato;
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo urbano** attraverso operazioni diversificate di recupero finalizzate alla conservazione del valore urbanistico ed architettonico del patrimonio edilizio esistente, in particolare riferito ai centri antichi, agli edifici di valore architettonico ed ambientale ed alle loro relazioni con il territorio aperto;
- **incremento della qualità insediativa** con particolare riferimento ai temi della riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed all'organizzazione degli spazi aperti collettivi;

- **riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti** attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati;
- **individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali** con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.
- **promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio**, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.

In relazione agli obiettivi sopra esposti il Piano Operativo ha in particolare:

- uniformato i propri parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento di Attuazione 39/R;
- reso coerente la disciplina operativa con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, con gli abachi delle invarianti e con la disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b) e tenendo conto degli obiettivi di qualità e delle direttive della scheda d'ambito n.15 Piana d'Arezzo e Val di Chiana.
- reso coerente la disciplina operativa con le disposizioni del PTCP 2010 della Provincia di Siena sulla sostenibilità ambientale, sul policentrismo insediativo e le infrastrutture, sulla capacità produttiva ed il paesaggio e coerente con le connesse strategie territoriali;
- predisposto la tutela delle risorse naturali (aria, acqua suolo ed ecosistemi della fauna e della flora).
- revisionato e migliorato il raccordo tra la disciplina delle invarianti strutturali del PS e le norme tecniche attuative del Piano Operativo.
- definito la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni inserendola come parte integrante del Piano Operativo.
- revisionato la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- individuato una specifica normativa per promuovere la qualità degli insediamenti in riferimento alle tematiche sul contenimento energetico degli edifici, sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e del consumo

idrico, per il corretto smaltimento delle acque reflue, per la limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e radiazioni e per la verifica del comfort acustico;

- ridefinito la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ridefinito la disciplina del territorio urbanizzato introducendo la logica dei sistemi insediativi funzionali;
- ridefinito la disciplina del territorio extraurbano in riferimento alle disposizioni sul territorio rurale di cui alla LR 65/2014 (Titolo IV Capo III), compreso le norme per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti in zona agricola ed il recupero e l'eventuale riconversione dei manufatti agricoli dismessi;
- aggiornato la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, anche in relazione alle dinamiche e vicende urbanistiche che hanno caratterizzato il periodo di valenza del primo Regolamento Urbanistico e della successiva Variante;
- aggiornato il PS in relazione ai nuovi disposti del Regolamento Regionale 53/R in materia di indagini geologiche e delle eventuali successive modifiche e integrazioni;
- integrato gli strumenti urbanistici comunali con gli studi di Microzonazione Sismica;
- adeguato il Piano Strutturale ai Piani di Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino competenti sul territorio comunale – A.d.B. dei Fiumi Ombrone e Tevere ed aggiornare la fattibilità geologica, sismica ed idraulica degli interventi urbanistici al nuovo Regolamento di Attuazione 53/R.

Le modalità di lettura, analisi e progetto del Piano sono basate su di un approccio di tipo sistemico. L'individuazione di sistemi e sottosistemi allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti del territorio, intesi come parti dotate di identità e di forma e non, viceversa, frammenti semplicemente accostati fra loro.

Due aspetti dunque devono essere evidenziati: la natura progettuale della definizione dei sistemi e la prevalenza come criterio per la corretta individuazione

delle singole parti, quali ad esempio la prevalenza di determinate caratteristiche morfologiche o di un insieme di usi specifici.

Questo assume maggiore importanza in quanto nel Piano Operativo i sistemi vengono articolati dettagliatamente in modo da individuare meglio i differenti contesti, sia per quanto riguarda il ruolo e la "vocazione" funzionale, sia per quanto riguarda le loro caratteristiche costitutive (i principi insediativi, le tipologie prevalenti, gli elementi degli spazi aperti e le loro disposizioni, ...).

Individuare e studiare le relazioni tra i sistemi ed i sottosistemi funzionali con il sistema fisico della città e del territorio, oltre a costituire un possibile terreno di indagine e studio del territorio è diventato perciò lo strumento organizzativo e di riferimento per l'individuazione, progettazione e strutturazione delle regole fondative del Piano.

I sistemi funzionali che sono stati riconosciuti dal Piano sono:

- il sistema della mobilità
- il sistema insediativo costituito a sua volta dai sistemi della residenza, della produzione e dei luoghi centrali
- il sistema ambientale.

## 3. La disciplina di Piano

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Operativo sono forniti attraverso il supporto fondamentale di due insiemi di apparati documentali: un primo di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione – NTA e le relazioni) ed un secondo esclusivamente di carattere grafico (le tavole del Piano sia del Quadro Conoscitivo che di Progetto). Tra i due apparati documentali sopra descritti si pongono le schede norma dei BSA ed i Progetti Norma, che racchiudono in sé indicazioni e prescrizioni sia di carattere testuale che grafico.

Il Piano Operativo ed in particolare le sue Norme Tecniche, possono essere letti nel suo insieme come un corpo di indirizzi e prescrizioni suddivisibili in tre diverse aree tematiche.

La prima che riguarda le regole generali attraverso le quali il Piano esplicita il quadro di riferimento per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La seconda che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente e quindi le regole per la sua gestione.

La terza tematica infine che riguarda le indicazioni specifiche del Piano per tutte le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio da esso previste.

### 3.1. La disciplina generale

La disciplina generale di Piano è costituita da un insieme di obiettivi, indicazioni e prescrizioni che valgono indifferentemente su tutto il territorio Comunale di San Casciano dei Bagni.

Un primo pacchetto di norme si riferisce in particolare a definire e fissare:

- i parametri urbanistici ed edilizi
- le dotazioni territoriali
- le indicazioni e norme sulle distanze

Si tratta prevalentemente di indicazioni che fanno riferimento a normative regionali e nazionali sovraordinate che fissano in modo unitario tali parametri

Un altro insieme di disposizioni riguarda i principali servizi di interesse collettivo, riprendendo dal punto di vista organizzativo la strutturazione che di essi fornisce il DM 1444/1968 sugli standard urbanistici.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni fissa in particolare i criteri e le regole attraverso le quali gestire il “mondo” delle destinazioni d’uso

urbanistiche. Pertanto, definisce ed articola, nel dettaglio, tutte le categorie funzionali e le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra. Cioè definisce le regole ed i limiti per procedere all'eventuale mutamento di destinazione d'uso sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale. Chiarisce inoltre quali mutamenti di destinazione d'uso risultano da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie e le modalità con le quali il Piano individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale, ricollegandosi, in tale modo, alla struttura principale nella quale il Piano Operativo risulta organizzato e cioè i sistemi funzionali.

Il Piano procede poi, sempre a livello di regole di carattere generale, a fissare i criteri per la promozione e valorizzazione della qualità insediativa. In questo tema rientrano le questioni legate al contenimento energetico degli edifici; alla gestione resiliente delle acque meteoriche ed al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo; al contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue; alla limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico; alla verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali.

L'ultima parte di regole di carattere generale riguarda gli aspetti paesaggistici. Tutta questa parte è stata redatta in stretta relazione con la disciplina paesaggistica del PIT. Essa definisce le regole generali per la gestione e tutela dei beni paesaggistici e cioè per le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge, cioè i territori contermini ai laghi; i fiumi, torrenti e corsi d'acqua; i territori coperti da foreste e boschi; le zone di interesse archeologico.

Fanno parte di questo insieme di regole e prescrizioni anche quelle riferite alle aree di pertinenza paesaggistica del PTCP e del PS.

## 3.2. La gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente, come già anticipato, sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti.

Con i sistemi funzionali il Piano Operativo individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse sia la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi, sia gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è basata sullo studio dei caratteri tipologici ed aggregativi del territorio urbanizzato, nell'ambito della classificazione dei tessuti insediativi in sottosistemi funzionali.

Tale operazione è stata impostata nella prospettiva di fornire una classificazione delle aree urbane significativa dal punto di vista urbanistico ed in grado di rappresentare una sorta di griglia di riferimento di base non solo per la disciplina delle destinazioni d'uso ma anche per quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ad ogni sottosistema corrisponde infatti una categoria di intervento che rappresenta il livello ed il tipo di trasformazione che può essere attuato su quell'intera area.

A ciascun sottosistema è attribuita pertanto una categoria di intervento che "limita" gli interventi ammessi a quelli compatibili con le caratteristiche di quegli spazi e dà indicazioni specifiche ad essi pertinenti; rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti – edificati e non – emergenti in conseguenza del loro particolare valore e per i quali il Piano Operativo dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono *"norma di eccezione"*. Questa norma di eccezione è indicata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede norma dei BSA.

Lo stesso procedimento viene applicato per le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili che vengono indicate per ciascun Sistema o sottosistema di riferimento. Anche in questo caso però viene individuata una possibile *"norma di eccezione"* rappresentata, in questo caso, da una funzione specifica ed esclusiva.

### 3.3. Il sistema della mobilità

Il **Sistema della mobilità** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi, impianti di distribuzione carburanti, impianti pubblicitari.

Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- M1: strade extraurbane principali: cioè le infrastrutture definite come Strade extraurbane principali in base alla classificazione del vigente Codice della Strada;

- M2: strade extraurbane secondarie: cioè le infrastrutture definite come Strade extraurbane secondarie in base alla classificazione del vigente Codice della Strada.

Le strade appartenenti al **sottosistema M1** corrispondono alle infrastrutture definite nel codice della Strada come Strade extraurbane principali.

Le strade appartenenti al **sottosistema M2** corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Strade extraurbane secondarie

## 3.4. Il sistema insediativo

Il sistema insediativo individuato dal Piano è costituito:

- dal sistema della RESIDENZA (R), cioè dai luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere;

- dal sistema dei LUOGHI CENTRALI (L), cioè dai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività (comprendono piazze, strade pedonali e/o commerciali, giardini, parchi ed edifici di interesse collettivo;

- dal sistema della PRODUZIONE (P), cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, alle attività turistico ricettive e commerciali, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

### 3.4.1: la residenza

Il sistema della Residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema della Residenza R1 - Nuclei antichi
- Sottosistema della Residenza R2 - Nuove espansioni
- Sottosistema della Residenza R3 - Residenziale misto
- Sottosistema della Residenza R4 - Filamenti

**Il Sottosistema (R1) dei nuclei antichi c**orrisponde agli isolati che appartengono ai centri storici del capoluogo e di Celle sul Rigo ed alle parte più antiche degli altri centri minori. In tali contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la vocazione alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale. Oltre la funzione residenziale il Piano ammette le attività commerciali al dettaglio, limitate agli esercizi di vicinato; le attività turistico ricettive e direzionali; i servizi e attrezzature di uso pubblico.

Gli interventi ammessi per i singoli edifici e gli spazi aperti privati sono riportati in uno specifico allegato (tavole 6, 7, 8: Interventi nei centri e nuclei storici relativi a San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine) ed in genere corrispondenti per lo più ad interventi di restauro o risanamento conservativo. È consentito il recupero, anche con mutamento di destinazione d'uso, dei volumi secondari ed il loro trasferimento all'interno del lotto di pertinenza, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria e quando non si tratti di edifici di rilevante valore storico o documentale, cioè quelli sottoposti a restauro (rc1).

**Il Sottosistema (R2) delle nuove espansioni** corrisponde ad aree residenziali esito dello sviluppo urbano più recente e di interventi di completamento e densificazione del tessuto urbanizzato, formate principalmente da lottizzazioni costituite da edifici plurifamiliari e da villette o palazzine. Sono contesti caratterizzati dalla quasi esclusiva presenza della funzione ***residenziale***, anche se il Piano ammette anche le attività direzionali; le attività commerciali al dettaglio, limitate agli esercizi di vicinato; le attività turistico ricettive; i servizi e attrezzature di uso pubblico.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri5); le addizioni volumetriche "una tantum" (fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) esistente); la sostituzione edilizia con una primalità del 25% della Superficie Edificabile (SE) esistente; gli interventi pertinenziali.

**Il sottosistema (R3) Residenziale misto** corrisponde ad aree connotate da una mescolanza funzionale; ciò ha dato luogo a tipologie ibride specifiche con compresenza di residenza ed altre attività. Oltre la funzione residenziale sono ammesse le attività direzionali; le attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato; le attività produttive, limitatamene a quelle artigianali; i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

Gli interventi ammessi sono la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri5); l'addizione volumetrica "una tantum", fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) esistente; la sostituzione edilizia con una primalità del 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente.

**Il sottosistema (R4) dei filamenti** corrisponde ad alcuni insediamenti situati nella frazione di Palazzone che si differenziano dagli altri tessuti limitrofi per la loro particolare caratteristica morfo-tipologica. Hanno una matrice originaria direttamente relazionata al territorio rurale e presentano elementi sia di carattere architettonico che tipologico, che forse occorre in parte tutelare. La funzione prevalente anche in questo caso è quella residenziale, anche se il Piano ammette anche le attività turistico ricettive e le attività direzionali. Gli interventi ammessi sono la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, limitata però alla demolizione con fedele ricostruzione (ri3); l'addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum", fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) esistente.

### 3.4.2 Il sistema insediativo: i luoghi centrali

Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema dei luoghi centrali L1: dei centri antichi
- Sottosistema dei luoghi centrali L2: diffusi

Il Sistema dei luoghi centrali corrisponde agli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico. Su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio. Al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento.

Un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti. Essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale. In particolare, in un contesto come quello di San Casciano dei Bagni, esiste anche una rete di edifici di interesse pubblico e di luoghi centrali diffusa nel territorio con particolare riferimento agli ambiti periurbani. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nel sottosistema dei centri antichi e dei luoghi diffusi.

Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

Nel **sottosistema (L1) dei centri antichi** oltre ai servizi e le attrezzature di uso pubblico, sono ammesse le attività commerciali; le attività direzionali; le attività turistico ricettive; la residenza solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

Gli interventi ammessi sono riportati in uno specifico allegato (tavole 6, 7, 8: Interventi nei centri e nuclei storici relativi a San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine) ed in genere corrispondenti per lo più ad interventi di restauro o risanamento conservativo. Il Piano inoltre, per tali contesti, fornisce ulteriori e più specifiche prescrizioni derivanti dall'applicazione di alcune disposizioni del vigente Piano Strutturale.

Nel **sottosistema (L2) dei luoghi centrali diffusi** sono consentiti i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Gli interventi ammessi sono il restauro e risanamento conservativo e gli interventi pertinenziali. A tale sottosistema appartengono anche alcuni edifici specialistici di pregio per le cui indicazioni il Piano rimanda alle schede norma dei BSA.

### 3.4.3 Il sistema insediativo: la produzione

Il Sistema della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema della produzione P1 - Lottizzazioni produttivo artigianali
- Sottosistema della produzione P2 - Aree estrattive

Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione. Sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi. Esso è articolato nel sottosistema delle lottizzazioni produttivo artigianali e in quello delle aree estrattive.

La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione la residenza e le attività turistico ricettive.

Nel **sottosistema (P1) delle lottizzazioni produttivo artigianali** oltre all'attività industriale e artigianale sono ammesse le attività commerciali; le attività commerciali all'ingrosso e depositi; le attività direzionali. È ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale ove già presente. Non sono consentite le attività insalubri di prima classe.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli di ristrutturazione edilizia ricostruttiva; di addizione volumetrica fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%; sostituzione edilizia fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%; gli interventi pertinenziali.

Nel **sottosistema (P2) delle aree estrattive** gli interventi sono regolati dagli strumenti di pianificazione previsti dalle norme regionali in materia. Nel territorio di San Casciano dei Bagni sono individuate le seguenti aree estrattive:

- Ie1: Le Ripe
- Ie2: Il Sassone
- Ie3: La Fornace
- Ie4: Ponte a Rigo

## 3.5. Il sistema ambientale

Il ***territorio aperto*** è identificabile con il ***Sistema Ambientale***, anch'esso articolato in sottosistemi.

Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.

Per tali contesti il Piano Operativo promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.

Il sistema ambientale si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema Ambientale V1- riserve di naturalità
- Sottosistema Ambientale V2: corridoi ecologici
- Sottosistema Ambientale V3: aree produttive agricole
- Sottosistema Ambientale V4: nuclei e insediamenti sparsi
- Sottosistema Ambientale V5: ambiti periurbani

### 3.5.1 le riserve di naturalità (V1)

Corrispondono alle aree di massima valenza ecologica, prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco, caratterizzate pertanto da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica, ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli. Esse definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.

Oltre alla funzione agricola sono ammesse la residenza; le attività commerciali al dettaglio limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare; le attività turistico ricettive; le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente agli uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni).

Nel sottosistema V1 è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo. È consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre e di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici; delle strutture pertinenziali, comprese le piscine e le attrezzature sportive.

Nell'**ambito V1.1: Il Monte Cetona** la realizzazione di nuovi edifici rurali è condizionata alla dimostrazione dell'impossibilità di localizzare tali costruzioni al di fuori ed è inoltre vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con la sola eccezione delle piscine e dei maneggi.

### 3.5.2 i corridoi ecologici (V2)

Corrispondono alle aree di alta valenza ecologica costituite dall'insieme degli elementi sensibili, dal punto di vista idrologico ed ambientale e di elevata naturalità.

Sono aree prevalentemente boscate (bosco igrofilo) organizzate sui corridoi fluviali, sui fossi, sulle connessioni degli affluenti e su importanti tratti della maglia stradale specialmente di crinale. Risultano una componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per l'indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree di transizione, gli spazi verdi urbani) costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua. Nel Sottosistema V2 è ammessa la sola funzione agricola e non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma sono consentiti solo se non pregiudicano la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.).

### 3.5.3 aree produttive agricole (V3)

Corrispondono alle aree di ridotta valenza ecologica costituite dai grandi spazi aperti collinari e di fondovalle destinati prevalentemente o in via esclusiva alle colture agricole, per lo più estensive quali grano, girasoli, foraggio e, in alcuni casi, da colture intensive quali oliveti e vigneti anche se di minore dimensione. La maglia dei percorsi che lo attraversa è per lo più di crinale o di mezza costa, per cui offre una buona qualità di vedute del territorio. In questo sistema sono presenti laghi, creati artificialmente come supporto all'irrigazione, che rappresentano habitat umidi di elevato interesse naturalistico. Sono le aree agricole dove l'agricoltura rappresenta l'uso del suolo principale.

Oltre alla funzione agricola sono ammesse la residenza; le attività commerciali al dettaglio limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare; le attività turistico ricettive; le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente ad uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni.

Nel sottosistema V3 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; manufatti temporanei e serre; manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici; strutture pertinenziali, comprese le piscine e le attrezzature sportive.

All'interno dell'**ambito V3.1: Le Crete** la realizzazione di nuovi edifici rurali, nel rispetto delle disposizioni del PS, è ammessa solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti.

### 3.5.4 nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico (V4)

Corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale. Questo corrisponde ad alcuni aggregati rurali, all'insieme degli edifici riferibili alle ville, agli edifici specialistici (chiese, monasteri, oratori, ecc.) ed ai complessi colonici (costituiti in genere dal nucleo principale e dagli annessi secondari).

Il Sottosistema rurale V4 è articolato nei seguenti ambiti:

- Ambito V4.1: nuclei rurali;
- Ambito V4.2: ville e edifici specialistici;
- Ambito V4.3: complessi colonici

Fanno parte dell'**ambito V4.1** i seguenti aggregati:

- Sasso
- Cammattole

Fanno parte dell'**ambito V4.2** i seguenti edifici e/o complessi:

- Chiesa della Madonna delle Grazie (Fighine)
- Chiesa delle Ripe
- Oratorio della Madonna di Fajo
- Oratorio la Novella
- Villa Montefreddo
- Monastero dei Cappuccini
- Chiesa della Madonna del Bagno (Ospizio)

A questi si aggiungono anche i seguenti immobili/complessi presenti in territorio urbano:

- Stabilimenti Bagni Termali
- Oratorio Palazzone
- Chiesa di Santa Maria Assunta

- Villa via Piana
- Oratorio San Giuseppe

Gli **ambiti V4.3** corrispondono all'area di pertinenza edilizia di ciascun complesso colonico o case sparse, intesa quale porzione di territorio strettamente connessa all'edificio o agli edifici, che mantiene con questi rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi.

Sugli edifici presenti all'interno dell'ambito V4.3 sono consentiti gli interventi indicati nelle schede norma dei BSA (allegato 1 alle NTA).

### 3.5.5 ambiti periurbani (V5)

Rappresentano le aree di ridotta valenza ecologica ma di elevato valore paesaggistico, costituite dal sistema degli spazi aperti a destinazione agricola contigui o comunque prossimi ai principali centri urbani che costituiscono l'interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e definiscono il rapporto paesaggistico nonché funzionale tra città consolidata ed il territorio aperto. Esso è presente anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/14 e costituisce a tutti gli effetti territorio rurale.

Il sottosistema Ambientale V5 corrisponde alle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 3 dell'art.64 della LR 65/14 denominate rispettivamente ambiti di pertinenza ed ambiti periurbani.

Oltre alla funzione agricola sono ammesse la residenza; le attività commerciali al dettaglio, riferite esclusivamente alle attività di ristorazione, bar, laboratori artistici e botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con Superficie di Vendita non superiore a 100 mq. e riferite al solo settore merceologico alimentare; le attività turistico ricettive; le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente agli uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni.

Nel sottosistema V5 è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo. È inoltre consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici e di strutture pertinenziali comprese le piscine ed i maneggi.

Nell'**ambito V5.1: di pertinenza dei centri antichi** rientrano le aree riferite ai centri antichi di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Palazzone. In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ed è vietata la realizzazione di

strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con la sola eccezione delle piscine. Non è inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

**L'ambito V5.2: di pertinenza dell'area urbanizzata** sono considerate aree rurali dove è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. In tali ambiti non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

### 3.6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale **con destinazione d'uso agricola**, sono consentiti gli interventi di cui all'art.71 della LR 65/2014. Sono inoltre consentiti gli interventi di addizione volumetrica, la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno ed i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, la costruzione di garage interrati, ad esclusione degli interventi che coinvolgono la sagoma degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo (rc1 o rc2). Nelle aree ricomprese all'interno delle schede norma, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti solo sugli edifici per i quali è previsto un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. La realizzazione di garage interrati è comunque limitata a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di rampe di accesso esterne.

Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art. 72 della LR 65/2014.

Il Piano Operativo infine detta ulteriori prescrizioni e indirizzi da seguire nella definizione architettonica degli interventi che riguardano in particolare forma, materiali, sistemazioni esterne ed accessori.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale **con destinazione d'uso non agricola** sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14.

Sono altresì consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico testimoniale, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo della SE esistente pari al 35%, ad esclusione degli edifici ricompresi nelle schede norma dei BSA o per i quali è indicato altro tipo di intervento nelle tavole Usi del suolo e modalità d'intervento.

Sono inoltre consentiti la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria, con l'esclusione degli edifici ricompresi nelle Schede Norma dei BSA cui è stato assegnato l'intervento rc1 o rc2; i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e gli interventi pertinenziali all'interno. Questi ultimi comprendono anche la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con la possibilità di accorparli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione oppure in aderenza all'edificio principale ma, in quest'ultimo caso, ad eccezione di quelli per i quali è previsto un intervento di restauro o risanamento conservativo (rc1 o rc2) o di ristrutturazione edilizia conservativa (ri1).

La costruzione di garage interrati è consentita ad esclusione dei casi in cui l'intervento coinvolge la sagoma degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo rc1 o rc2. Tale intervento è comunque limitato a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne.

Sugli edifici a destinazione abitativa esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano Operativo, gli interventi di addizione volumetrica "una tantum" sono consentiti nella misura del 20% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 70 mq. per ogni abitazione, ad esclusione degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo (rc1 o rc2) e per gli edifici ricompresi all'interno delle Schede Norma dei BSA per i quali è previsto un intervento diverso dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri3, ri4 o ri5).

Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime, gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre temporanee e quelle con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari.

## 3.7. Gli interventi di trasformazione

Le **aree di trasformazione (AT)** individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tutti i Progetti Norma sono riportati nell'**allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione** e potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla "AT- ID", sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Quelle individuate con sigla "AT- PUC", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Quelle infine individuate con sigla "AT- PA", sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il PO, anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sia da parte di privati che da Enti Pubblici (Provincia, Regione e Soprintendenza), prevede le seguenti Aree di

Trasformazione (in corsivo le nuove aree introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni):

**San Casciano dei Bagni:**

AT-PUC 1.1 – Intervento turistico ricettivo area ex scuole

AT-ID 1.2 – Parco termale area del Bagno Grande

AT-PUC 1.3 – Intervento residenziale Focaiole bassa

AT-ID 1.4 – Completamento lottizzazione Focaiole alta 1

AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale (Fonteverde)

*AT-ID 1.6 – Nuovo edificio residenziale in via Roma Alta*

*AT-ID1.7 - Nuovo edificio residenziale*

AT-ID1.8 - Lottizzazione Focaiole alta 2

**Celle sul Rigo:**

*AT-ID 2.1 – Intervento residenziale loc. il Pianetto*

AT-PUC 2.2 – Intervento residenziale campo della fiera

**Palazzone:**

AT-PUC 3.1 – Intervento residenziale via XXV aprile 1

AT-PUC 3.2 – Intervento residenziale via XXV aprile 2

AT-ID 3.3 – Intervento residenziale via delle cantine 1

AT-ID 3.4 – Intervento residenziale via delle cantine 2

*AT-ID 3.5 - Intervento residenziale via delle cantine 3*

*AT-ID 3.6 – Intervento residenziale via XXV aprile 3*

*AT-ID 3.7 – Intervento residenziale via XXV aprile 4*

*AT-ID 3.8 - Intervento residenziale via delle cantine 4*

**Ponte a Rigo:**

AT-ID 4.1 – Intervento residenziale via Celle sul Rigo 1

AT-ID 4.2 – Intervento residenziale via Celle sul Rigo 2

AT-ID 4.3 – Intervento residenziale via Celle sul Rigo 3

AT-ID 4.4 - Intervento residenziale via Celle sul Rigo 4

*AT-ID 4.5 - Intervento residenziale via Celle sul Rigo 5*

*Nota: In fase di controdeduzione alle osservazioni è stata stralciata la ATPUC2.1 a Celle sul Rigo ed è stata modificato il numero di individuazione della Lottizzazione Focaiole alta 2 da ATPA1.6 a ATPA1.8.*

## 4. Dimensionamento del PO

Il Piano Operativo, in ottemperanza alla legge regionale 65/2014, è suddiviso in due parti. La prima parte riguarda la "gestione degli insediamenti esistenti" ed ha valore a tempo indeterminato o comunque legato alla validità del piano stesso; la seconda parte, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha invece valenza quinquennale. Le previsioni inerenti quest'ultima parte decadono alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano stesso.

Il vigente Piano Strutturale è stato elaborato ai sensi della LR 5 del 1995. Il relativo dimensionamento non risulta pertanto adeguato agli attuali standard normativi richiesti dalla nuova legge regionale e dai successivi regolamenti di attuazione.

Il dimensionamento è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

**a)** residenza (in termini di alloggi)

**b)** turistico ricettivo (in termini di Snp e di posti letto)

**c)** produzione (in termini di superficie coperta)

Non vi sono riferimenti alla destinazione commerciale ed al direzionale; così come non vi è l'utilizzo della Superficie Utile Lorda (oggi sostituita dalla Superficie Edificabile – SE). Si riportano sotto le tabelle del PS vigente.

**DIMENSIONAMENTO**

| SAN CASCIANO DEI BAGNI | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Località | Abitanti Attuali 2001 | Incremento | | | | | | | | Incremento totale | | Abitanti futuri | |
| | | Recupero patrimonio edilizio esistente | | | | Nuova edificazione | | | | | | | |
| | | Alloggi | | Abitanti | | Alloggi | | Abitanti | | | | | |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.1 L'insediamento storico | 294 | 25 | 35 | 50 | 75 | / | / | / | / | 50 | 75 | 344 | 369 |
| SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.2 Nuove espansioni | 290 | / | / | / | / | 60 | 80 | 160 | 240 | 160 | 240 | 450 | 530 |
| SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.4 Sassone | | / | / | / | / | / | / | / | / | | | | |
| **SAN CASCIANO DEI BAGNI Totale** | **584** | **25** | **35** | **50** | **75** | **60** | **80** | **160** | **240** | **210** | **315** | **794** | **899** |
| CELLE SUL RIGO UTOE 1.1 L'insediamento storico | 158 | 25 | 35 | 50 | 75 | / | / | / | / | 50 | 75 | 208 | 233 |
| CELLE SUL RIGO UTOE 1.2 Il Poggio e il Pianetto | 218 | / | / | / | / | 20 | 30 | 55 | 90 | 55 | 90 | 273 | 308 |
| **CELLE SUL RIGO Totale** | **376** | **25** | **35** | **50** | **75** | **20** | **30** | **55** | **90** | **105** | **165** | **481** | **541** |
| PALAZZONE UTOE 1.1 Nucleo di Palazzone | 151 | 10 | 15 | 25 | 40 | / | / | / | / | 25 | 40 | 176 | 191 |
| PALAZZONE UTOE 1.2 Via Piana | 159 | / | / | / | / | 15 | 25 | 40 | 75 | 40 | 75 | 199 | 234 |
| **PALAZZONE Totale** | **310** | **10** | **15** | **25** | **40** | **15** | **25** | **40** | **75** | **65** | **105** | **375** | **425** |
| **PONTE A RIGO** | **70** | **/** | **/** | **/** | **/** | **5** | **10** | **15** | **35** | **15** | **35** | **85** | **105** |
| **SAN CASCIANO DEI BAGNI Extraurbano** | **404** | **85** | **100** | **250** | **300** | **5** | **10** | **12** | **25** | **262** | **325** | **666** | **729** |
| **TOTALE GENERALE** | **1744** | **145** | **185** | **375** | **490** | **105** | **155** | **282** | **465** | **657** | **955** | **2401** | **2699** |

| SAN CASCIANO DEI BAGNI – LE TERME | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Località** | **Nuova edificazione Attrezzature ricettive** | **Nuova edificazione Attività termale** | **Posti letto attuali** | **Posti letto incremento** | **Posti letto futuri** |
| Stabilimento termale | Snp. 1500 | Snp. 1100 | 160 | 40 | 200 |
| Hotel Terminal | / | / | / | 100 | 100 |
| **TOTALE** | **Snp. 1500** | **Snp. 1100** | **160** | **140** | **300** |

**DIMENSIONAMENTO NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

per superficie coperta

| SAN CASCIANO DEI BAGNI | |
|---|---|
| **Località** | **Superficie coperta** mq. |
| SAN CASCIANI DEI BAGNI (dintorni): UTOE Armatella | 1.500 (compreso recupero strutture esistenti) |
| CELLE SUL RIGO: UTOE Il Poggio ed il Pianetto | 3.000 |
| PALAZZONE: UTOE Nucleo di Palazzone | 1.500 |
| PONTE AL RIGO: UTOE Fornace di Ponte al Rigo | 6.000 |
| TOTALE | **12.000** |

**STRUTTURE RICETTIVE – 2001**

**SAN CASCIANO DEI BAGNI**

| Località | Tipologia attività | Posti letto |
|---|---|---|
| S.CASCIANO DEI BAGNI | ALBERGHI | 55 |
| CELLE SUL RIGO | ALBERGHI | 25 |
| PONTE A RIGO | ALBERGHI | 50 |
| S.CASCIANO DEI BAGNI STABILIMENTO TERMALE | Disponibilità attuale | 100 |
| | Nuova disponibilità a breve termine | 30 |
| | Nuova disponibilità a medio termine (ristrutturazione Hotel Terminal) | 50 |
| FIGHINE | ---------- | 0 |
| EXTRAURBANO S. CASCIANO DEI BAGNI | AGRITURISMI | 36 |
| EXTRAURBANO CELLE SUL RIGO | AGRITURISMI | 4 |
| EXTRAURBANO PALAZZONE | AGRITURISMI | 85 |
| | **TOTALE** | **475** |

## 4.1. Residenziale

Il Piano Strutturale prevede complessivamente 155 nuovi alloggi per una Superficie Edificabile complessiva calcolata in 17.860 mq. Tale conversione (da numero di alloggi in SUL) è desunta dalla ultima Variante al Regolamento Urbanistico approvata e prevede l'utilizzo di un parametro pari a 115 mq. di superficie media di ogni singolo alloggio.

Ad oggi risultano attuate due lottizzazioni:

1. Lottizzazione Focaiole Alta - Scheda progetto 8 del Ru ed attuale ATPA1.8 (in corso di completamento)
   **- Snp totale autorizzata mq 2.119,26**
   - Volume Totale mc 7.752,13
2. Lottizzazione Celle sul Rigo - Scheda progetto 5c (ultimata)
   **- Snp totale autorizzata mq 578,30**
   - Volume Totale mc 1.411,44

Pertanto, la superficie utile lorda ancora disponibile da Piano Strutturale risulta pari a:

17.860 - 2.119 – 578 = **15.163 mq.**

Gli interventi residenziali previsti dal Piano Operativo, anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, ammontano a 6.900 mq. di SE pari a 54 nuovi alloggi (utilizzando lo stesso parametro di cui sopra).

| | | | UTOE | SUL mq. | alloggi |
|---|---|---|---|---|---|
| ATPUC1.3 | residenza | San Casciano | 1.3 | 600 | 5 |
| ATID1.4 | residenza | San Casciano | 1.3 | 600 | 5 |
| ATID1.6 | residenza | San Casciano | 1.3 | 300 | 3 |
| ATID1.7 | residenza | San Casciano | 1.2 | 200 | 2 |
| ATID2.1 | residenza | Celle sul Rigo | 2.2 | 400 | 3 |
| ATPUC2.2 | residenza | Celle sul Rigo | 2.2 | 900 | 8 |
| ATPUC3.1 | residenza | Palazzone | 3.1 | 300 | 2 |
| ATPUC3.2 | residenza | Palazzone | 3.1 | 300 | 2 |
| ATID3.3 | residenza | Palazzone | 3.2 | 300 | 2 |
| ATID3.4 | residenza | Palazzone | 3.2 | 300 | 2 |
| ATID3.5 | residenza | Palazzone | 3.2 | 300 | 2 |
| ATID3.6 | residenza | Palazzone | 3.1 | 300 | 2 |
| ATID3.7 | residenza | Palazzone | 3.1 | 320 | 2 |
| ATID3.8 | residenza | Palazzone | 3.2 | 180 | 2 |
| ATID4.1 | residenza | Ponte a Rigo | 5.1 | 400 | 3 |
| ATID4.2 | residenza | Ponte a Rigo | 5.1 | 300 | 2 |
| ATID4.3 | residenza | Ponte a Rigo | 5.1 | 300 | 2 |
| ATID4.4 | residenza | Ponte a Rigo | 5.1 | 300 | 2 |
| ATID4.5 | residenza | Ponte a Rigo | 5.1 | 300 | 2 |
| | | | | | |
| | | TOTALE | | 6.900 | 54 |

## 4.2. Turistico ricettivo

Il numero di posti letto ammissibile in strutture turistico-ricettive previsto dal Piano Strutturale per l'intero territorio comunale è pari a 200 ed è concentrato interamente nell'UTOE 1.3 di San Casciano: le Terme.

Il PS per la destinazione turistico ricettiva indica anche i mq. di Snp massima che in questo caso risulta pari a 1.500 mq per le attrezzature ricettive e di 1.100 mq. per le attività termali.

Il Piano Operativo per la destinazione turistico ricettiva dispone un intervento di potenziamento dell'attuale stabilimento termale, di cui alla ATID1.5 che di fatto utilizza l'intero dimensionamento del Piano Strutturale.

| | Turistico - ricettivo | PS | UTOE | SUL mq. | alloggi | Posti letto | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| ATID1.5 | turistico ricettivo | San Casciano | 1.1 | 1500 | 0 | | |
| ATID1.5 | attività termale | San Casciano | 1.1 | 1100 | 0 | 200 | |

## 4.3. Produzione

Per le aree produttive il dimensionamento del Piano Strutturale prevede 12.000 mq. di nuova Superficie Coperta, suddivisa tra le UTOE di Armatella (1500 mq), quella di Celle Sul Rigo – Il poggio e il Pianetto (1550 mq.); del nucleo di Palazzone (3000 mq), e quella della Fornace di Ponte a Rigo (6000 mq.).

Il Piano Operativo **non prevede interventi di nuova edificazione di edifici produttivi**, ma solo interventi di ampliamento o di sostituzione edilizia dei manufatti già esistenti.

## 4.4. Riepilogo dimensionamento del PO

Di seguito vengono riportate le tabelle delle “previsioni quinquennali” per UTOE redatte sulle “tabelle tipo” della Regione Toscana (ALL. 2B) ed il riepilogo generale.

**UTOE 1.2 - S.Casciano - insediamento storico**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | | 200 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 0 | 200 | | | | | |

**UTOE 1.3 - S.Casciano - nuova espansione**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | 600 | 900 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 600 | 900 | | | | | |

**UTOE 2.2 - Celle sul Rigo - il Poggio e il Pianetto**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | 900 | 400 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 900 | 400 | | | | | |

**UTOE 3.1 - Palazzone - nucleo di Palazzone**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | 600 | 620 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 600 | 620 | | | | | |

**UTOE 3.2 - Palazzone - via Piana**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | | 1080 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 0 | 1080 | | | | | |

**UTOE 5.1 - Ponte a Rigo**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | | 1600 | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| TOTALI | 0 | 1600 | | | | | |

**UTOE territorio agricolo**

| Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse ad interventi di | Con PA o piani di intervento | | | |
| | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| RESIDENZIALE | | | | | | | |
| TURISTICO-RICETTIVA | | | | | 350 | | |
| TOTALI | 0 | 0 | 0 | 0 | 350 | 0 | 0 |

| | Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO | | | | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE | | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |
| | | NE- Nuova edificazione | | | R - Riuso | NE - Nuova edificazione | Riuso | NE - Nuova edificazione |
| | | Con PA o PUC | Interventi edilizi diretti | Totale nuova edificazione | Con PA o piani di intervento | | | |
| | | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE | mq. di SE |
| UTOE 1.2 | RESIDENZIALE | | 200 | 200 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 0 | 200 | 200 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 1.3 | RESIDENZIALE | 600 | 900 | 1500 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 600 | 900 | 1500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 2.2 | RESIDENZIALE | 900 | 400 | 1300 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 900 | 400 | 1300 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 3.1 | RESIDENZIALE | 600 | 620 | 1220 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 600 | 620 | 1220 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 3.2 | RESIDENZIALE | | 1080 | 1080 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 0 | 1080 | 1080 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 5.1 | RESIDENZIALE | | 1600 | 1600 | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 0 | 1600 | 1600 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE esterna | RESIDENZIALE | | | | | | | |
| | INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | | | | |
| | COMMERCIALE al dettaglio | | | | | | | |
| | TURISTICO-RICETTIVA | | | | | 350 | | |
| | DIREZIONALE E DI SERVIZIO | | | | | | | |
| | COMMERCIALE all'ingrosso | | | | | | | |
| | TOTALI | 0 | 0 | 0 | 0 | 350 | 0 | 0 |
| | TOTALI | 2100 | 4800 | 6900 | 0 | 350 | 0 | 0 |

## 5. Il Piano Operativo: istruzioni per l'uso

Il Piano Operativo è uno strumento che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:10.000 relativa alle aree extraurbane.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura delle tavole del Piano Operativo e delle norme ad esso riferite.

A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di tre sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente..

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000:

- La prima sigla indica il sottosistema funzionale o l'ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse ed al tipo di intervento consentito;
- La seconda sigla, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative alle destinazioni d'uso.
- La terza sigla, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito;

Queste informazioni costituiscono una griglia di riferimento che rimanda alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.

Nella prima sigla, riferita a **sistemi, sottosistemi ed ambiti** sono riscontrabili i seguenti valori:

Sistema della residenza

- R1 – i nuclei antichi – art.47
- R2 – nuove espansioni – art. 48
- R3 – residenziale misto – art.49
- R4 – filamenti – art. 50

Sistema dei luoghi centrali

- L1 – luoghi centrali dei centri antichi – art. 52
- L2 – luoghi centrali diffusi – art.53

Sistema della produzione

- P1 – aree produttivo artigianali – art.55
- P2 – aree estrattive – art.56

Sistema Ambientale

- V1 – Riserve di naturalità – art. 58
    - Ambito V1.1 – Monte Cetona – art.59
- V2 – corridoi ecologici – art. 60
- V3 – aree produttivo agricole – art. 61
    - Ambito V3.1 – crete – art.62
- V4 – nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico – art. 63
    - Ambito V4.1 – aggregati – art.64
    - Ambito V4.2 - ville e edifici specialistici – art.65
    - Ambito V4.3 – complessi colonici e case sparse – art.66
- V5 – Ambiti periurbani – art.67
    - Ambito V5.1 - dei centri antichi – art.68
    - Ambito V5.2 - delle aree urbanizzate – art.68

Sistema della mobilità

- M1 - strade extra urbane principali – art.41
- M2 - strade extra urbane principali secondarie – art.42

Nel**la seconda sigla**, riferita alle eccezioni o precisazioni alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito sono riscontrabili i seguenti valori:

- rc1 – restauro – art.35 comma 2
- rc2 - risanamento conservativo – art.35 comma 3
- ri1 – ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1 – art. 36 comma 4

- ri2 – ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2 – art. 36 comma 5
- ri3 – ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3 – art. 36 comma 6
- ri4 – ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 4 – art. 36 comma 7
- ri5 – ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 5 – art. 36 comma 8
- Av1 – addizione volumetrica - art. 37 comma 5
- Av2 – sostituzione edilizia - art. 37 comma 6

Nel**la terza sigla**, riferita alle eccezioni o precisazioni relative alle destinazioni d'uso oppure al numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati, sono riscontrabili i seguenti valori:

- **Sb** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- **Sa** - **servizi amministrativi** (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);
- **Sd** - **servizi culturali, sociali e ricreativi** (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
- **Sr** - **servizi religiosi** (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
- **So** - **servizi per l'assistenza socio sanitaria** (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL,ecc.)
- **Vg** - giardini pubblici attrezzati
- **Vp** - parchi pubblici
- **Vs** - servizi sportivi
- **Vt** - parchi termali, aree termali pubbliche
- **Ps** - parcheggi scoperti
- **Spc - Servizi di protezione civile e ordine pubblico** (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.);
- **Stt** - **Impianti tecnici e tecnologici** (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)
- **Scm** - **Zone e servizi cimiteriali**
- **R -** residenza che comprende civile abitazione; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze protette; social housing; strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
- **I** – attività produttive, articolate in:
    - **Ip**: fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi

connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
    - **Ia**: attività artigianali; officine e autofficine;
    - **Ie**: attività estrattive;
- Tc attività commerciali, articolate in:
    - **Tc1**: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con Superficie Edificabile (SE) non superiore a mq 300 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
    - **Tc2**: medie strutture di vendita come definite dalla legge;
- **Tr** - Attività turistico ricettive articolate in:
- a. strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici
    - **Tr1**: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
    - **Tr2**: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.
    - **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)
    - **Tr4**: residence.
- **Tu** – attività direzionali e di servizio, articolate in:
    - **Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
    - **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
    - **Tu3**: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali;
- **Tcd** - attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi
- **A** - attività agricole comprese le attività agrituristiche; le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione; le attività faunistico-venatorie.
- **Atp** – attività di trasformazione di prodotti agricoli

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:10000 i sistemi funzionali sono riportati attraverso differenti colorazioni delle aree.

Sono inoltre riportate le aree di pertinenza paesaggistica del PTCP e del PS; le schede norma dei BSA; gli elementi vegetazionali quali siepi, filari e gli alberi monumentali; i calanchi; le strade vicinali, quelle di interesse paesaggistico e il tracciato della via Francigena; le categorie d'intervento (sopra già descritte); e le seguenti categorie funzionali:

- **Stt - Impianti tecnici e tecnologici**
- **Scm – Zone e servizi cimiteriali**
- **Ie - le attività estrattive**
- **A - attività agricole**