



## **Piano Regolatore Generale Piano Strutturale**

Norme di Piano  
Strutturale

Il Sindaco

Il segretario

Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico

Progettisti incaricati

arch. Patrizia Cammeo

arch. Stefano Casagrande

arch. Giacomo Dell'Aiuto

Con:

arch. Raffaele Zappalà (gestione dati  
informatici e supporto alla progettazione)

arch. Anna Marasco (ricerca storica)

collaborazione:

arch. Alessandra Maravalli

Ornella Miniati

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (AI SENSI DELL'ART. 222, c.2 bis, DELLA L.R. 65/2014) in merito alle previsioni dell'UTOE STa4-Elci**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Pian. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

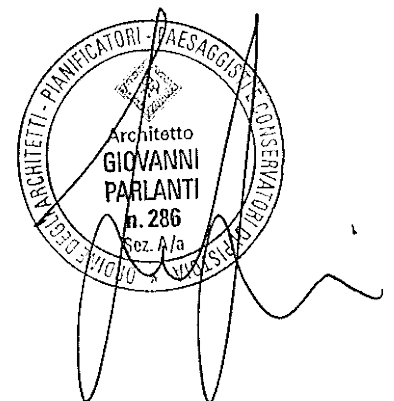
**GEOLOGICA TOSCANA  
STUDIO ASSOCIATO**  
**Dott. Geol. Stefano Nastasi**  
*Studi geologici, sismici e idraulici*

**Stefano Guarguaglini**  
*Sindaco*

**Geom. Lisa Landi**  
*Responsabile Ufficio Tecnico*

**Dott. Leonardo Brogi**  
*Garante della Comunicazione e  
della Partecipazione*

## **Norme di Piano Strutturale**



Giugno 2019

## Indice

<b>Capo I. Statuto del Territorio</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Titolo I. Principi di governo del territorio</b>	<b>pag. 5</b>
1. Finalità e contenuti del Piano Strutturale e dello Statuto del Territorio	pag. 5
2. Campo di applicazione del Piano Strutturale e salvaguardie	pag. 7
3. Criteri per l'individuazione dei sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali	pag. 9
4. Elaborati del piano strutturale	pag. 10
<b>Titolo II. Criteri di utilizzazione delle risorse e requisiti prestazionali</b>	<b>pag. 12</b>
5. Procedure di valutazione ambientale	pag. 12
6. Pericolosità geologica e rischio idraulico	pag. 13
7. Vulnerabilità degli acquiferi, aree di protezione dei pozzi	pag. 22
8. Qualità delle acque, reti idriche	pag. 25
9. Qualità dell'aria e qualità acustica	pag. 26
10. Aree di crisi ambientale	pag. 27
<b>Titolo III. Disciplina per la valorizzazione del paesaggio, delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico</b>	<b>pag. 28</b>
11. Definizione di campo applicazione, valore di norma paesistica	pag. 28
12. Centri storici	pag. 29
13. Edifici di valore storico, architettonico e paesistico	pag. 31
14. Aree di rispetto visuale	pag. 34
15. Aree di interesse archeologico	pag. 36
<b>Titolo IV Disciplina per la valorizzazione delle risorse del territorio rurale</b>	<b>pag. 37</b>
16. Applicazione ai Programmi Aziendali Pluriennali	pag. 37
17. Risorse del bosco e delle aree naturali, vincolo idrogeologico	pag. 42
18. Risorse del paesaggio agrario	pag. 45
19. Percorsi di interesse storico	pag. 47
<b>Capo II. Strategie dello sviluppo territoriale</b>	<b>pag. 48</b>
<b>Titolo I Gestione del territorio rurale:</b>	
<b>Sistemi e sottosistemi territoriali,</b>	<b>pag. 49</b>
20. Modalità di attuazione per i sistemi territoriali e le attività agricole	pag. 49
21. 1 - Sistema territoriale delle colline agricole	pag. 50
22. 1a- Sottosistema Territoriale del Cecina	pag. 52
23. 1b- Sottosistema Territoriale del Feccia	pag. 53
24. 2 - Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche	pag. 54
25. 2a- Sottosistema Territoriale di Poggio Scapernata	pag. 55
26. 2b- Sottosistema Territoriale dei crinali di Anqua e S. Lorenzo	pag. 56
27. 3 - Sistema Territoriale di Poggio Casalone	pag. 58
28. 4 - Sistema Territoriale delle Colline Metallifere	pag. 60
29. 4a - Sottosistema Territoriale di Montegabbro	pag. 61
30. 4b - Sottosistema Territoriale delle Cornate e delle Carline	pag. 63
<b>Titolo II- Riserve naturali</b>	<b>pag. 66</b>
31. UTOERN Riserve naturali nazionali	pag. 66
32. UTOE RNP Riserva naturale interprovinciale Cornate e Fosini, Sito di interesse Regionale e Comunitario per la conservazione degli habitat e delle specie n. 101.	pag. 68

<b>Titolo III Sistemi funzionali</b>	<b>pag, 71</b>
33. Modalità di attuazione per i sistemi funzionali e le attività non agricole	pag. 71
34. Sistema insediativo IN, UTOE IN1 Centro Urbano di Radicondoli IN2 Centro urbano di Belforte	pag. 73
35. UTOE IN1 Radicondoli	pag. 74
36. UTOE IN2 Belforte	pag. 76
37. Sistema insediativo IN UTOE IN 3 Poggio di Radicondoli, IN4 Poggio di Belforte	pag. 78
38. ST - Sistema funzionale dei servizi turistici	pag. 80
39. ST.a Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo	pag. 82
40. UTOE STa1 Montingegnoli	pag. 85
41. UTOE STa2 Attrezzature per il gioco del Golf	pag. 88
42. UTOE STa3 Terme Galleraie	pag. 90
43. UTOE STa4 Elci	pag. 93
44. UTOE STa5 Falsini	pag. 95
45. UTOE STa6 Area di rispetto paesaggistico	pag. 97
46. ST.b Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale	pag. 98
47. UTOE STb7 Anqua	pag. 100
48. UTOE STb8 Solaio	pag. 102
49. UTOE STb9 Fosini	pag. 104
50. PG - Sistema delle attività produttive e della geotermia	pag. 107
51. UTOE della produzione di energia PG1, PG2, PG3	pag. 111
52. UTOE PG4 Fiumarello	pag. 113
53. UTOE PG5 Il Casone	pag. 115
54. UTOE PG6 Cava di S. Pierino	pag. 117
55. Sistema funzionale della viabilità	pag. 118
<b>Capo III. Definizioni dei parametri e delle funzioni per il regolamento urbanistico, e dei criteri per la redazione di piani e programmi di settore comunali</b>	<b>pag. 120</b>
56. Definizione dei gruppi di funzioni ammessi dal Piano Strutturale	pag. 121
57. Definizione di Servizi pubblici e impianti tecnici	pag. 123
58. Dimensione degli insediamenti e definizione dei parametri urbanistici	pag. 125
59. Criteri per la redazione di piani e programmi di settore comunali	pag. 126

Allegato: Tabella dimensionamento e servizi

## **Capo I Statuto del territorio**

## **Titolo I : Principi di governo del territorio**

### **Art. 1 Finalità e contenuti del Piano Strutturale e dello Statuto del Territorio,**

#### **1.1**

Il Piano Strutturale è il documento di durata illimitata che definisce le linee guida per l'assetto del territorio comunale; suo fine è riconoscere l'identità dei luoghi, promuovere e regolare lo sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle attività; esprime in particolare norme, indirizzi e criteri per la tutela ed il rinnovo delle risorse ambientali e delle altre risorse essenziali, costituite dal paesaggio agrario, dagli insediamenti, dai beni di valore storico e architettonico, dai sistemi infrastrutturali e tecnologici.

#### **1.2**

Il Piano Strutturale stabilisce con le norme di cui a questo Capo I lo Statuto del Territorio, questo è l'insieme di regole essenziali e diffuse, che guidano gli interventi su tutto il territorio comunale; queste regole costituiscono le invarianti strutturali per la conservazione del paesaggio e degli edifici storici, e per la sostenibilità nell'uso delle risorse ai sensi dell'art. 4 e 5 della L.R. 1/2005.

#### **1.3**

Lo Statuto del territorio come previsto dall'art. 53 c. 1 della L.R. 1/2005, è costituito dai seguenti contenuti del Piano Strutturale:

- a. all'art. 3 i criteri per l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura identitaria del territorio e le sue risorse;
- b. ai titoli II, III e IV le regole, i livelli di qualità e le prestazioni minime che costituiscono le invarianti sottoposte a tutela per l'uso dei beni e delle risorse individuate dalla Tav. 2 Statuto del territorio e dagli elaborati delle indagini geologiche;
- c. al presente titolo I i principi di governo del territorio;
- d. al titolo II i criteri per l'uso delle risorse e i livelli minimi prestazionali e di qualità cui fa riferimento il capo II Strategie di sviluppo territoriale per ciascuno dei Sistemi Territoriali e Funzionali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari che questi sistemi contengono;
- e. al titolo III e IV la disciplina per la valorizzazione del paesaggio, la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, come individuati nella Tav. 2 Statuto del territorio e nell'Analisi del paesaggio agrario alla scala 1:5000;
- f. nella tav. 2 e nell'analisi del paesaggio agrario, le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 L.R. 12/2005.

Le prescrizioni dello statuto del territorio costituiscono altresì attuazione delle direttive di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con D.C.R. 45/2005 inerenti la tutela e la persistenza del patrimonio paesaggistico e l'applicazione di criteri progettuali e costruttivi avanzati per difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria, della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso delle fonti energetiche e idriche.

#### **1.4**

Al Capo II oltre al contenuto di statuto del territorio di cui al comma precedente richiamato per ogni sistema o sottosistema territoriale, Sistema Funzionale e UTOE come prescritto dall'art. 13 c. 21 e 2 del regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 12/2005 approvato con D.P.R.T. 5r/2007 sono descritte le strategie per lo sviluppo territoriale ai sensi dell'art. 53 comma 2 L.R. 1/2005, e in particolare gli obiettivi di governo del territorio, per ognuna delle sue parti, definite dal Piano Strutturale secondo i criteri di cui all'art. 3. Gli obiettivi sono elencati in ordine di priorità, a partire da quelli minimali da applicare agli assetti attuali del territorio e del costruito anche al fuori dell'attuazione di trasformazioni rilevanti, arrivando a quelli di maggiore portata da perseguire nell'attuazione di tali trasformazioni. L'ordine di priorità si intende rispettato se il regolamento urbanistico e gli strumenti attuativi, come definiti all'articolo 20 e all'art. 33, dichiarano quale è l'obiettivo massimo che intendono perseguire e dimostrano, per il loro ambito di intervento, di garantire il conseguimento di tutti gli obiettivi precedenti nell'ordine di priorità.

In particolare è prescritto che ogni atto di governo del territorio, approvato in conformità al Piano Strutturale, condizioni l'attuazione degli obiettivi che comportano l'impegno di nuovo suolo al

conseguimento degli obiettivi di recupero e riutilizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, come previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 12/2005.

### 1.5

Il piano strutturale, il regolamento urbanistico e il regolamento edilizio incentivano e promuovono l'utilizzo nell'edilizia di tecniche e materiali conformi alla normativa e ai protocolli di qualità inerenti la sostenibilità ambientale e la biocompatibilità, nonché l'uso sostenibile dell'energia, attraverso la riduzione dei consumi e l'impiego di fonti rinnovabili. A questo scopo il Regolamento Urbanistico ed Edilizio stabiliscono i criteri architettonici e le modalità tecniche per l'inserimento dei pannelli solari termici e fotovoltaici di potenza inferiore a 50Kw negli edifici esistenti e di nuova costruzione, fatta salva la facoltà di limitarne l'installazione nei centri storici e negli edifici di valore classificato e nelle loro pertinenze, e di impianti a pompa di calore o geotermici fino a 150 Kw termici. Per gli impianti di potenza superiore idonee aree di installazione sono individuate secondo i criteri indicati ai successivi art. 14 comma 14.1, 14.2 e 50 comma 50.3.

Attraverso tali strumenti, e l'applicazione del Regolamento Regionale inerente la qualità energetica degli edifici approvato con DPR 2R/2007 di cui al successivo art.57, oltre che con l'applicazione di queste norme di Statuto del Territorio, il Comune di Radicondoli persegue il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche degli insediamenti mediante l'offerta e il sostegno di modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto il profilo energetico, idrico, di trattamento rifiuti. L'Amministrazione Comunale favorisce e così le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia, come previsto dall'Art. 4 comma 3 del Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana adottato con D.C.R.T 45/2007.

Il Comune di Radicondoli ha approvato con D.C.C. 10 del 24-02-2001 l'adesione alla Carta delle Città Europee per uno sviluppo duraturo e sostenibile (alias Carta di Aalborg) e ne assume i principi come linee guida per la redazione del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio.

Il Comune di Radicondoli partecipa anche alla procedura di certificazione del territorio ISO14001 attivata dal consorzio dei comuni geotermici Co.Svig..

## **Art. 2 Campo di applicazione del Piano Strutturale e salvaguardie**

### **2.1**

Il Piano Strutturale ha effetto sulla pianificazione territoriale e sulla programmazione degli interventi sul territorio, sia direttamente per gli atti di competenza del Comune di Radicondoli, sia attraverso l'esercizio coordinato con la Regione, la Provincia e la Comunità Montana delle funzioni di programmazione, pianificazione e controllo delle politiche territoriali, come previsto dalla L.R. 1/2005.

### **2.2**

Il Piano Strutturale assume e specifica le previsioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Provinciale, vigenti alla sua adozione; la Regione e la Provincia, partecipando al procedimento di formazione del Piano Strutturale prescritto dall'art. 21 della L.R. 1/2005 come già previsto dall'art. 36 della precedente L.R. 5/1995, assumono le previsioni del Piano Strutturale di Radicondoli tra gli elementi da considerare nella fase di redazione di Piani di Settore e atti di governo del territorio di loro competenza, di progetti di opere e programmi di intervento regionali e provinciali; eventuali difformità di tali Piani e Atti dai contenuti del Piano Strutturale sono valutate con la partecipazione effettiva dell'Amministrazione Comunale di Radicondoli, come previsto dall'art.7 comma 5 della L.R. 1/2005, successivamente a tale valutazione, il Comune introduce nel Piano Strutturale le eventuali variazioni che conseguono, attraverso le procedure di cui all'art 21 della L.R. 1/2005.

### **2.3**

Gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale richiedono per la loro attuazione interventi attivi di manutenzione, riqualificazione e trasformazione del territorio e degli insediamenti, che per la loro natura, dimensione e costo economico, e per le condizioni agroforestali, economiche e demografiche del territorio, non procedono spontaneamente dall'applicazione delle norme; gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale al precedente comma 4 dell'art.1 costituiscono il quadro di coerenza tra le previsioni del Piano Strutturale e le misure di incentivo economico locali, statali e comunitarie previste dai Programmi di Sviluppo di competenza della Regione, della Provincia e della Comunità Montana Val di Merse, nonché dei Programmi Integrati di Sviluppo Locale.

### **2.4**

Il Piano Strutturale guida la formazione degli atti di pianificazione urbanistica operativa e di settore che competono al Comune, e degli strumenti attuativi come definiti dall'articolo **33 e 20** di queste norme; per questi atti sono prescrittivi: lo Statuto del territorio, i requisiti e i criteri di valutazione ambientale, l'applicazione degli obiettivi nell'ordine di priorità definito dal comma 1.4, la destinazione e le dimensioni degli insediamenti e dei servizi, gli indirizzi di attuazione definiti al capo II, salvo gli approfondimenti e le modifiche dichiarate ammissibili da queste stesse norme di Piano Strutturale; eventuali modifiche cartografiche possono essere ammesse nel Regolamento Urbanistico e nelle sue varianti, purché riconducibili al maggior dettaglio cartografico di quest'ultimo, o a singoli puntuali approfondimenti della conoscenza del territorio; costituisce comunque variante di Piano Strutturale, qualsiasi modifica dei suoi elaborati normativi e cartografici che abbia come effetto il rendere conformi al Piano Strutturale trasformazioni del territorio e degli insediamenti avvenute dopo l'adozione del Piano Strutturale stesso.

### **2.5**

In particolare costituiscono contenuti del Regolamento Urbanistico, oltre a quelli previsti dall'art. dall'art. 55 della L.R. 1/2005:

- La delimitazione cartografica dei vincoli sopraordinati vigenti, derivata dagli adeguamenti del P.I.T. regionale e del P.T.C. Provinciale alla disciplina di cui al Titolo IV capo I della L.R. 1/2005 e alla parte III del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali, o assenza di tali adeguamenti dalle aree soggette al regime autorizzatorio di cui già alla L. 431/1985 (Galasso) come richiamate dal 142 dello stesso Codice, nonché le aree soggette a vincolo idrogeologico, gli elettrodotti ad alta tensione, i vincoli cimiteriali, le fasce di rispetto stradale, la delimitazione del centro abitato, gli edifici vincolati ai sensi della parte I del Codice dei Beni culturali.

- L'aggiornamento del censimento degli edifici rurali extraurbani, redatto secondo i criteri di cui all'art. 13 di queste norme;
- La cartografia derivata dalla tav. 2 dello Statuto del territorio, con gli approfondimenti e le modifiche indicate dalle norme stesse, e le specifiche azioni della Tav. 3 disciplina delle aree agricole relative alle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola come indicato dallo statuto del territorio all'art.16 c.7, con particolare riferimento alle risorse del paesaggio agrario, di cui all'art. 18.
- L'organizzazione spaziale all'interno delle UTOE delle funzioni previste, dei servizi pubblici richiesti e la distribuzione interna all'UTOE della capacità edificatoria aggiuntiva consentita dal Piano Strutturale per ognuna di esse, fatte salve le facoltà previste dal comma 39.4 e 58.2 circa la riduzione, la sospensione o la distribuzione della capacità insediativa dilazionata in successive revisioni del regolamento urbanistico, anche ai sensi dell'art. 53 c. 4 lett. a e 55 comma 5 della L.R. 1/2005.

## 2.6

Nel caso in cui gli interventi ammessi dal Piano di Fabbricazione precedente il Piano Strutturale o dalla legislazione vigente possano pregiudicare il perseguimento degli obiettivi, dei requisiti ambientali o delle tutele previste dal Piano Strutturale, il Piano indica le salvaguardie da applicare ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

## 2.7

I contenuti dello Statuto del Territorio di cui al precedente comma 3 art. 1, costituiscono salvaguardia da applicare ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005.

## 2.8

Il responsabile del procedimento, sentita la commissione edilizia integrata nei casi di cui al successivo art. 11, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le salvaguardie. Sono altresì soggette al rispetto di queste salvaguardie l'approvazione di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale da parte degli enti pubblici preposti, e la presentazione di Dichiarazioni di Inizio Attività per gli interventi non soggetti a permesso di costruire, e i Piani Attuativi previsti dal Piano di Fabbricazione vigente. Sono fatti salvi i progetti preliminari e definitivi di opere pubbliche già approvati alla data di adozione del Piano Strutturale, e il piano attuativo approvato e di cui sia stata già firmata l'atto d'obbligo o convenzionale:

- Piano particolareggiato della zona RM di Belforte approvato con DCC 19 del 29.4.2002
- I progetti di opere pubbliche approvati successivamente a tale data, sono adeguati ai contenuti dello statuto dei luoghi, da descriverli in elaborato apposito.

## 2.9

Costituiscono in particolare salvaguardia ai sensi del comma 2.6:

- il divieto di cambio di destinazione per i vani di cui all'Art. 12 comma 6 e comma 7 nei centri storici;
- le norme per la realizzazione di impianti diffusi per lo sfruttamento delle risorse geotermiche di cui all'art. 50 comma 4.
- L'applicazione delle valutazioni di incidenza di cui agli art. 17, 30, 32 e 49 seguenti.



## **Art. 3 Criteri per l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali**

### **3.1**

Il Piano Strutturale secondo i criteri descritti dai successivi commi individua nella Tavola 1 Sistemi e Unità Territoriali, nella Tav. 3 disciplina delle aree agricole e nella Tav. 4 Sistema Funzionale PG delle attività produttive e della geotermia, l'articolazione spaziale del territorio comunale, sulla quale si applicano gli obiettivi di governo. Il disegno proviene dai caratteri geologici, morfologici e ambientali del territorio, dalle forme di uso del suolo e degli insediamenti che su questi caratteri si sono consolidati, nonché dalle attività, funzioni e progetti che l'Amministrazione Comunale attraverso il Piano prevede nel futuro per tali usi e insediamenti.

### **3.2**

**riserve naturali:** sono le aree che per le risorse ambientali, le caratteristiche vegetazionali e faunistiche, gli habitat che flora e fauna compongono, le attività zootecniche agrarie e forestali di particolare interesse pubblico che vi si svolgono, sono già state riconosciute o sono proposte dal Piano come aree protette ai sensi della L.394/91, della L.R. 49/95 e della direttiva 92/43/UE; in queste aree sono in vigore piani e regolamenti di gestione specifici, le cui previsioni prevalgono sulla pianificazione comunale e sono assunte dal Piano Strutturale;

### **3.3**

**Sistemi e sottosistemi territoriali:** sono le grandi aree che sommate coprono l'intera estensione del Comune, definite dalle caratteristiche orografiche e geologiche del territorio e dei suoi bacini idraulici, e dai tipi di vegetazione e di uso del suolo che su questi caratteri si sono innestati, con particolare riferimento alle differenti potenzialità di uso agrario e alla conseguente diversa applicazione del titolo IV capo III della L.R. 1/2005, come specificata nella Tav. 3, nonché ai sistemi ambientali e di paesaggio già definiti dal Piano di Indirizzo Territoriale, e dal Piano Territoriale di Coordinamento, che il Piano Strutturale dettaglia e specifica;

### **3.4**

**Unità territoriali organiche elementari (UTOE):** all'interno di ogni sottosistema ambientale il Piano Strutturale delimita aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti consolidati e di attività diverse da quelle agricole e forestali, o dalla previsione di nuove attività e insediamenti, o di trasformazioni rilevanti del territorio. Su queste aree si applicano specifici obiettivi, criteri e indirizzi, oltre a quelli già definiti per il Sistema e il Sottosistema Territoriale di appartenenza; questi sono comunque validi per tutti gli argomenti su cui la normativa delle Unità Territoriali Organiche Elementari non stabilisce indicazioni di maggior dettaglio;

### **3.5**

**Sistemi funzionali:** raggruppano unità territoriali organiche elementari che hanno finalità comuni, relative a un singolo settore di attività o funzioni, la loro presenza nel territorio è puntuale, ma trasversale rispetto ai Sistemi Territoriali; la coerenza e il coordinamento delle previsioni sulle diverse UTOE che gli articoli delle norme per i Sistemi Funzionali perseguono, è indispensabile per attivare servizi alle persone e alle imprese, processi di sviluppo e innovazione, ripartendone i benefici su tutta la popolazione.

### **3.6**

Le **dimensioni massime degli insediamenti** indicate per ogni UTOE dal capo II di queste norme, sono da intendere come massimi inderogabili. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ridurre tali massimi nella redazione del Regolamento Urbanistico, o di distribuire tale capacità insediativa all'interno di successivi aggiornamenti del Regolamento stesso, secondo le modalità di cui alla L.R. 1/2005 art. 55 comma 5.

## **Art. 4 Elaborati del Piano Strutturale**

### **4.1 Relazione illustrativa**

- Vol.1 - Il quadro territoriale e le risorse naturali, 2003.
- Vol.2 - Paesaggio e insediamenti, obiettivi del Piano Strutturale, 2003.
- Vol.3.- Relazioni Integrative, modificate in sede di controdeduzione 2009.
- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con estratto delle norme variate.

### **4.2 Documenti conoscitivi depositati presso il Comune di Radicondoli:**

I seguenti documenti, prodotti nell'ambito di precedenti studi finalizzati alla pianificazione territoriale e a valutazioni impatto ambientale, sono stati utilizzati per la redazione del Piano Strutturale, ma non costituiscono parte integrante del Quadro Conoscitivo ma sono di riferimento per la redazione Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 comma 2 lett. a della L.R. 1/2005:

- censimento degli edifici urbani 1994
- censimento degli edifici rurali 1982
- uso del suolo comparato 1955/1986
- Studio di impatto ambientale ENEL centrale Sesta (estratti sono contenuti negli allegati al Piano, cfr. succ. punto 4.4).
- Costanza Cucini "Storia e archeologia di un Comune Senese ", versione digitale curata dall'Università degli Studi di Siena. Copie su supporto CD in distribuzione su richiesta.

### **4.2 Quadro conoscitivo allegato**

- tav. 1 - tipi di vegetazione, scala 1:25000
- tav. 2 - serie vegetazionale, scala 1:25000
- tav. 3 - tipi di paesaggio, scala 1:25000
- tav. 4 - carta altimetrica, scala 1:25000
- tav. 5 - emergenze del paesaggio agrario e storico-architettoniche, scala 1:25000
- tav. 6 - (fogli a, b, c, d) - Stratificazioni storiche scala 1:10.000;
- tav. 7 - vincoli paesaggistici, aree protette e pianificazione di settore, scala 1:25000
- tav. 8 - individuazione dei sistemi, scala 1:25000
- tav. 9 - sistemi territoriali e forme del rilievo, scala 1:25000
- tav. 10 Uso del suolo (provincia di Siena 2005) scala 1:25000
- tav. 11 - qualità ambientale, scala 1:25000
- tav. 12 (fogli a, b, c, d) - uso del suolo, scala 1:10000
- tav. 13 (fogli a, b) - dimensioni delle proprietà agrarie e offerta agrituristica, scala 1:50.000
- tav. 14 (fogli a, b, c, d) - insediamenti residenziali e reti tecnologiche, scala 1:10000
- tav. 15 - insediamenti produttivi, scala 1:25000
- tav. 16 - stato di attuazione dei servizi pubblici, scala 1:2000;
  
- Analisi del paesaggio agrario e individuazione delle risorse, scala 1:5000
- Analisi del paesaggio agrario, UTOE Sesta, Belforte e Elci Mod. 2009 scala 1:5000
  
- Censimento del patrimonio edilizio rurale collegato alle UTOE ST.

### **4.3 Norme di Piano Strutturale**

- Norme di Piano Strutturale, versione definitiva per l'approvazione
- Norme di Piano Strutturale, versione modificata in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute

#### **4.4 Documenti di valutazione e conformità**

- Relazione di sintesi sulla valutazione integrata ex articolo 11 L.R. 1/2005 già ex art. 32 L.R. 5/1995
- Relazione di valutazione Integrata relativa all'UTOE STa2
- Allegati al piano
- Verifica comparata delle pertinenze visuali degli edifici storici.
- Verifica comparata delle pertinenze visuali degli edifici storici, tavole modificate in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute.
- Relazioni di coerenza al P.I.T. Regionale e al PTC Provinciale vigenti.
- Relazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e D.G.R. 644/2004
- schede normative relative alle pertinenze comprese nelle UTOE STa1, STa3,

#### **4.5 Tavole di Piano Strutturale**

- Tav. 1 Sistemi e Unità Territoriali, rappresentazione d'insieme sc ala 1:25.000 e fogli a,b,c,d, scala 1:10.000
- Tav. 2 (fogli a,b,c,d) Statuto del territorio, scala 1:10.000 (mod. 2009)
- Tav. 3 Disciplina delle aree agricole (mod. 2009)
- Tav. 4 Sistem a funzionale PG

#### **4.6 Relazione geologico-technic a allegata al Piano Strutturale**

- Relazione illustrativa
- Relazione Integrazione alle indagini geologiche tecniche di supporto alla redazione del Piano Strutturale
- TAV. 1 - c arta geologica (fogli a,b, c, d)
- Tav. 2 - c arta geomorfologica (fogli a,b, c, d)
- Tav.3 - c arta litotecnica (fogli a,b, c, d)
- Tav. 4 - c arta della permeabilità
- Tav. 6 - carta degli aspetti particolari per le zone sismiche (fogli a, b, c, d)
- Tav. 7 - Carta dell'acclività (fogli a,b, c, d)
- Tav. 9 – c arta della instabilità potenziale dei versanti (fogli a,b, c, d)

#### **4.7 Elaborati della relazione geologico tecnica che costituiscono parte integrante dello statuto del territorio di cui al precedente art. 1 c. 1.3**

- Tav.5 - c arta degli ambiti e della pericolosità idraulica (fogli a,b, c, d)
- Tav. 10 - c arta della pericolosità (fogli a,b, c, d)
- Tav. 11 - c arta della vulnerabilità degli acquiferi (fogli a,b, c, d)
- Tav.-12 c arta di adeguamento al PAI Toscana Costa. (fogli a,b mod. 2009, c, d)

## **Titolo II Criteri di utilizzazione delle risorse e requisiti prestazionali**

### **Art.5 Procedure di valutazione ambientale**

#### **5.1**

In attuazione dell'art. 11 e seguenti della L.R. 1/2005 e della DGRT 1541/1998 già vigente, il Piano Strutturale nella Relazione sulle valutazioni ex articolo 11 L.R. 1/2005 qualifica lo stato delle risorse presenti sul territorio, valuta gli obiettivi strategici per il governo del territorio indicati dall'Amministrazione Comunale scegliendo attraverso il processo di valutazione integrata gli interventi coerenti con essi, con le risorse descritte, e con l'evoluzione della normativa e della pianificazione territoriale provinciale e regionale, indica le risorse del territorio su cui incidono gli interventi previsti. Il piano strutturale indica di conseguenza al Capo III per ognuna delle risorse oggetto di incidenza i requisiti e i criteri di valutazione, da applicare nel Regolamento Urbanistico e negli altri atti di governo del territorio definiti dall'art. 20 e 33.

#### **5.2**

I requisiti e i criteri di valutazione di cui al precedente comma costituiscono salvaguardia ai sensi dell'art. 2.

#### **5.3**

Sono inoltre soggetti a valutazione di impatto ambientale, ai sensi della L.R. 79/1998, gli interventi inclusi negli elenchi di cui agli allegati A1, A2 e A3, della stessa legge, sono soggetti a verifica a quelli inclusi negli allegati B1, B2 e B3; per quanto specificamente previsto dal Piano Strutturale tali elenchi sono richiamati in questo Statuto del Territorio e nei requisiti e criteri di valutazione di cui al Capo II delle presenti norme.

#### **5.4**

La realizzazione di un impianto per il gioco del golf all'interno dell'UTOE Sta2 come previsto dall'art. 41, è subordinata agli studi e alle valutazioni di cui alla DGRT 646/1998 come meglio specificato dallo stesso articolo e dal relativo elaborato di valutazione integrata.

#### **5.5**

Nel territorio comunale sono state identificate aree di rilevante importanza per la tutela della qualità ambientale e della biodiversità. Tali aree, identificate dal Piano Strutturale nella Tav. Statuto del Territorio, sono così articolate:

1. aree di elevata qualità ambientale per la presenza di formazioni vegetali a gariga su rocce ofiolitiche identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con D.C.P. 109/2000 di cui all'art. 17 comma 17.12 seguente;
2. Sito di Interesse Comunitario Cornate e Fosini di cui all'art. 32, proposto con DCR 342/1998, istituito con DC 2006/613/EC e perimetrazione definitivamente con DGR 6/2004, nonché le aree contigue ed esterne di cui all'art. 30 comma 30.4;

Per le aree di cui al punto 2 è richiesta la Valutazione di Incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 mod. D.P.R. 120/2003 e dalla legislazione regionale sugli habitat protetti (L.R. 56/2000 art. 12); tale valutazione è richiesta per tutti gli atti di pianificazione e tutti i tipi di intervento di cui all'art. 17 comma 17.2 seguente, salvo quelli finalizzati alla tutela degli habitat e delle specie protette, identificate mediante relazione di incidenza che costituisce specificazione di quella contenuta in allegato al Piano Strutturale. Tale relazione di incidenza è valutata attraverso le procedure previste dal D.P.R. 357/1997 in presenza di incidenze prive di misure di mitigazione efficaci, anche ai fini della definizione delle conseguenti misure di compensazione, o in caso contrario dalle strutture tecniche dell'Amministrazione Provinciale e Regionale competenti.

Il metodo della valutazione di incidenza è esteso dal Piano Strutturale anche alle aree di cui al punto 1: l'Amministrazione Comunale verifica che gli atti di pianificazione e gli interventi proposti, mediante le misure di mitigazione indicate nella relazione di incidenza da predisporre, sia non coerenti con le prescrizioni di cui all'art. E6 del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.P. 109/2000.

## **Art. 6 Pericolosità geologica e rischio idraulico**

### **6.1**

La Relazione geologico-technica e sue successive integrazioni, allegata al Piano Strutturale, definisce per tutto il territorio le classi di pericolosità ai sensi della DCR 94/1985. Le presenti norme riguardano le aree a pericolosità idraulica e geologica sottostanno inoltre agli Artt. Da 4 a 11 e gli Artt. Da 12 a 16 delle Norme Tecniche di Attuazione delle Autorità di Bacino dei Fiumi Cecina e Ombrone.

### **6.2**

Per la valutazione delle aree a Pericolosità Idraulica è stato utilizzato il reticolo idrografico indicato Dalle Autorità di Bacino dei fiumi Cecina e Ombrone.

### **6.3**

La tavola 5 della Relazione di cui al comma 1 individua gli ambiti fluviali A1 e B e le classi di pericolosità idraulica soggetti alla disciplina prevista dalla D.G.R. n°12 del 25/01/2000 (Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale), nonché le aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata come definite dai Piani di Autorità di Bacino Toscana Corsta e Ombrone .

Altri corsi d'acqua e canali di scolo non presenti in cartografia, identificati nei Piani Aziendali possono essere modificati accompagnando il programma con la documentazione di maggiore o pari efficienza idraulica e geologica della soluzione proposta.

## **6.4 disciplina del rischio idraulico**

**6.4.1 Misure di Salvaguardia per gli ambiti A1** Le aree ricadenti in ambito A1, definito "di assoluta protezione del corso d'acqua" sono sottoposte alle misure di salvaguardia all'art. 75 della D.C.R. 12/2000:

- Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.
- Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
- Gli interventi in alveo finalizzati alla pulizia della vegetazione riparia presente sono attuati nel rispetto di quanto previsto dal successivo art.17 comma 17.10 e dalla D.C.R. 155/1997.

**6.4.2 Misure di Salvaguardia per gli ambiti B.** Le aree ricadenti in ambito B, comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti, sono sottoposte alle misure di salvaguardia all'art. 77 della D.C.R. 12/2000.

Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.

Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.

Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verificano l'insieme delle tre seguenti condizioni:

- a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico.
- b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
- c) si effettui sul corso d'acqua interessato un'indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.

All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale vigente alla data di approvazione della D.C. R. 12/2000 che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.

Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq.200.

**6.4.3 Opere di regolazione, canalizzazione, escavazione e bonifica agraria:** Le opere di regolazione del corso dei fiumi e dei torrenti, canalizzazione e interventi di bonifica agraria idraulica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi quelli di estrazione di materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale, sono comunque soggetti verifica di impatto ambientale di competenza regionale, in quanto compresi nell'all. B1 della L.R. 79/1998. **Per le aree indicate dalla D.G.R.T. n. 114/2000**, non sono ammessi interventi di escavazione, salvo quelli previsti da progetti di bonifica approvati ai sensi della normativa regionale e della stessa Delibera della Giunta Regionale. In questo caso comunque i materiali estratti sono a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

**6.4.4 – Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 4 (pericolosità elevata)** Comprende le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche, così come individuate nella Tavola 5, dove sussistono le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) presentano caratteristiche morfologicamente sfavorevoli, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Comprende le aree per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al comma 1.

Relativamente a queste aree deve essere allegato al R.U. uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area

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

**6.4.5 – Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 3 (pericolosità media)** Comprende le aree di fondovalle, così come individuate nella tavola 5, non protette da opere idrauliche per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) presentano caratteristiche morfologicamente sfavorevoli, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Per le aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato al R.U. uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio costituiranno l'elemento di base per la classificazione di fattibilità delle previsioni urbanistiche e, ove necessario, indicheranno le necessarie soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

**6.4.6 – Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 2 (pericolosità bassa)** Comprende le aree di fondovalle, indicate nelle Tavv. 10g, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

**6.4.7 – Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 1 (pericolosità irrilevante)** Comprende le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua, così come individuate nella Tav. 10g, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

## **6.5 Misure di salvaguardia tese alla riduzione del rischio idraulico nelle aree classificate a pericolosità idraulica, ai sensi delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico dei Bacini Toscana Costa ed Ombrone.**

Con l'approvazione del Piano dell'Autorità di Bacino Toscana Costa e Ombrone, vengono definite le salvaguardie per le aree classificate a Pericolosità Idraulica Elevata (P.I.E.) e molto elevata (P.I.M.E.). Si applicano alle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, come riportate dalla Tavola 12 della Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale, le prescrizioni espresse agli articoli 5 e 6 delle norme di Piano dei Bacini Toscana Costa e Ombrone.

### **6.5.1 Aree a Pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.).**

1. *Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E) sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del P.A.I. Toscana Costa. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. Toscana Costa e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con*

riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

*Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I. Toscana Costa, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.*

*Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 10 lettera c.*

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino competente.
4. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

*Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I. Toscana Costa, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.*

*I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino competente.*

*La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle
- Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*

5. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
7. La realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

*Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*
8. Nelle aree a pericolosità idraulica **molto elevata** (P.I.M.E), le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
9. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie



*coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:*

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

10. *Nelle aree a pericolosità idraulica **molto elevata** (P.I.M.E) sono inoltre consentiti:*

- a. *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;*
- b. *gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;*
- c. *la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I. Toscana Costa;*
- d. *nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;*
- e. *l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente*

11. *I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.*

#### **6.5.2 Aree a Pericolosità idraulica elevata (P.I.E.).**

1. *Nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del P.A.I. Toscana Costa. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. Toscana Costa e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.*
2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.*

*Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I. Toscana Costa, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.*
3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione.*
4. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 7, è subordinata alla preventiva o*

contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I. Toscana Costa, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

5. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che i titoli abilitativi all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contengano la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
7. Nelle aree a pericolosità idraulica **elevata** (P.I.E.), la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valleDella sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
8. Nelle aree a pericolosità idraulica **elevata** (P.I.E.), le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.
9. Nelle aree a pericolosità idraulica **elevata** (P.I.E.) sono inoltre consentiti:
  - a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
    - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
    - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
  - b. le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.
10. I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

## **6.6 Norme e prescrizioni relative alle classi di pericolosità ai sensi del D.C.R. 94/1985.**

La tavola 10 della Relazione di cui al comma 1 in dividua le classi di pericolosità soggette alla disciplina prevista dalla D.C.R. n°94 del 1985.

**6.6.1 – Disciplina delle aree a pericolosità geologica elevata (classe 4)** Le aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata, così come indicate nella Tavola 10 sono interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane – forte erosione – fenomeni di subsidenza) o fenomeni di elevata applicazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni.

In generale sono da evitare trasformazioni edilizie ed infrastrutturali; gli interventi ammissibili con prescrizioni e limitazioni risultano quelli previsti dal successivo punto 6.7.1 relativo alle aree a *Pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.)*.

**6.6.2 – Disciplina delle aree a pericolosità geologica media (classe 3)** Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media, così come indicate nella Tavola 10, non sono presenti fenomeni attivi; tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni, nonché l'adozione di opere di fondazioni particolari.

**6.6.3 – Disciplina delle aree a pericolosità geologica bassa (classe 2)** Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa, così come indicate nella Tavola 10, le situazioni geologico-tecniche sono apparentemente stabili, pur permanendo dubbi da chiarirsi a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

## **6.7 Norme e prescrizioni relative alle classi di pericolosità geomorfologica ai sensi delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico dei Bacini Toscana Costa ed Ombrone**

La tavola 12 della Relazione di cui al comma 1 in individua le classi di pericolosità soggette alla disciplina prevista dalle norme di Piano di Assetto Idrogeologico dei bacini Toscana Costa ed Ombrone.

Con l'approvazione del Piano dell'Autorità di Bacino Toscana Costa e Ombrone, vengono definite le salvaguardie per le aree classificate a Pericolosità geomorfologica Elevata (P.F.E.) e molto elevata (P.F.M.E.). Si applicano alle aree a P.F.E. e P.F.M.E., come riportate dalla Tavola 12 della Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale, le prescrizioni espresse agli articoli 13 e 14 delle norme di Piano di assetto Idrogeologico dei Bacini Toscana Costa e Ombrone.

### **6.7.1 Pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.)**

1. *Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente P.A.I.*

*Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.*

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*

*Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.*

2. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino.*

3. *Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

4. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.*
5. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino di chiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.*
6. *Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.), sono consentiti i seguenti interventi:*
  - a. *gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;*
  - b. *interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
  - c. *gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;*
  - d. *gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienicosanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
  - e. *gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;*
  - f. *nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.*

#### **6.7.2 Pericolosità geomorfologica a elevata (P.F.E.)**

1. *Nelle aree a pericolosità elevata (P.F.E.) sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*  
*Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. Toscana Costa e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.*
2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.*

*Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.*

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino.*
4. *Nelle aree a pericolosità elevata (P.F.E.) il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I. Toscana Costa, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*
5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verificazione dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.*

*Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.*

*I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. Toscana Costa e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.*
6. *Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscono elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.*

*Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.*
7. *Nelle aree a pericolosità elevata (P.F.E.), sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 norme per le aree a pericolosità molto elevata, i seguenti interventi:*
  - a. *interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% in volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;*
  - b. *opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.*

### **6.8 Aree di pertinenza fluviale**

Le aree di pertinenza fluviale coincidono con le aree di fondovalle corrispondenti alle alluvioni attuali e terrazzate recenti e antiche come individuate nelle Tavv. 2 - carta geomorfologia. Per le aree di pertinenza fluviale vengono estese le Norme espresse all'Art. 9 delle N.T.A. delle Autorità di bacino dei Fiumi Cecina e Ombrone.

## **Art. 7 Vulnerabilità degli acquiferi, aree di protezione dei pozzi e captazioni a fini termali**

### **7.1**

Le norme di salvaguardia a difesa degli acquiferi, espresse dal PTCP di Siena e di seguito riportate, perseguono gli obiettivi della tutela dei corpi idrici sotterranei e delle aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale. Tali norme si applicano quindi alle aree classificate come sensibili di classe 1 e sensibili di classe 2 nonché alle Zone di Rispetto dei pozzi e sorgenti, individuate dalla Tav. 11 della Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale.

#### **7.1.1 Aree Sensibili di classe 1 (Art. A2 Norme di Attuazione PTCP Siena)**

1. *Nelle aree sensibili di classe 1 vengono esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti; verranno inoltre promosse le azioni atte a diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.*
2. *Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:*
  - *la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;*
  - *la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;*
  - *attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;*
  - *la realizzazione di oleodotti.*
3. *Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.*
4. *Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;*
5. *Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/99.*
6. *Sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.*
7. *Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili. Ovunque possibile, è da privilegiare il trattamento a gas metano.*

*Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.*

*In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.*

*Le AATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.*

### **7.1.2 Aree sensibili di classe 2 (art. A3 Norme di Attuazione P.T.C.P. Siena)**

1. Nelle aree sensibili di classe 2, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.
8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Pratiche tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

## **7.2**

Per le trasformazioni indicate al successivo capitolo II Strategie per lo sviluppo del territorio che interessano interessino aree sensibili di classi 1 o 2, oppure zone idrologicamente interagenti con esse, è tenuto a redigere una carta della vulnerabilità degli acquiferi coerente con la disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 1 delle norme di attuazione del P.T.C.P. di Siena.

Nella redazione di tale cartografia, e più in generale nelle indagini geologiche allegato al Regolamento Urbanistico, dovranno essere acquisite le informazioni contenute nella banca dati delle indagini stratigrafiche disponibili presso la Provincia di Siena.

### 7.3

La Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale definisce e nella Tavola 11 le aree di salvaguardia delle risorse idriche ai sensi del D.P.R. 236/1988 e del D.Lgs. 152/1999: In sede provvisoria viene indicata, per ogni pozzo o captazione a scopo idropotabile o termale, la Zona di Rispetto (ZR), individuata come la porzione di territorio compresa in un raggio di 200 metri dall'opera di captazione.

Per le ZR sono estese le prescrizioni espresse all' Art. 7.1.1, per le Aree Sensibili di Classe 1.

### 7.4

La tav. 11 della Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale indica anche la posizione delle sorgenti termali, delle relative aree di rispetto, e del perimetro di concessione mineraria delle Terme Galleraie. Per tali aree di rispetto, si applicano oltre a quelle di cui al comma precedente, le prescrizioni di cui all'art. 31 della L.R. 86/94; nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi, non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi; f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- l) pascolo e stazzo di bestiame;
- m) ogni altra attività inquinante.

Nelle zone di rispetto è vietata l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

### 7.5 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

Si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.

In applicazione dell'art. 16 del Regolamento di cui al D.P.R.T. 2r/2007 nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.



## **Art. 8 Qualità delle acque e reti idriche**

### **8.1**

In tutti i corpi idrici superficiali inclusi nell'elenco delle acque pubbliche che solcano il territorio, in quanto ricadenti nelle aree sensibili per la vulnerabilità degli acquedotti o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, nei parametri della classe di stato ecologico prescritta per il punto di monitoraggio più prossimo dal Piano Regionale di Tutela della Qualità delle acque approvato con DCR 6/2 005 per i corsi d'acqua che attraversano la Riserva Interprovinciale RNP di cui all'art. 32, e per i loro affluenti, devono essere mantenuti i parametri più restrittivi tra la classe di stato ecologico "eccellente" definita dall'articolo 1 del D.lgs. 152/1999, e quelli stabiliti per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi in cui il superamento dei limiti si sia dimostrato dipendente da cause naturali.

### **8.2**

Nelle UTOE ST deve essere prevista una rete di adduzione idrica unitaria per tutti gli edifici destinati ad attrezzature ricettive di nuova costruzione e in quelli esistenti, con approvvigionamento dai sorgenti o pozzi censiti nel piano di settore redatto dalla competente ATO ai sensi della L.R. 26/1997, portata minima 200 L giorno per posto letto. La rete è realizzata a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi e affidata per l'alimentazione al gestore del servizio idrico integrato, che fornisce in sede di approvazione del regolamento urbanistico, del programma complesso di intervento di cui all'art. 33 o del piano attuativo relativo alla struttura ricettiva il parere di cui al successivo art. 54.

### **8.3.**

Come prescritto dall'art. 20 c. 1 del Regolamento approvato con D.P.R.T. 2r/2007, gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di reti di scarico dei reflui duali, con separazione tra acque bianche e nere. Le UTOE IN1 e IN2 dovranno raggiungere attraverso gli interventi previsti nel Piano d'Ambito del servizio idrico integrato, una capacità di depurazione di 1 ab.eq. per residence, secondo i criteri indicati al successivo art. 57.5. In particolare deve essere verificata di concerto con l'AATO competente e il gestore, l'adeguato dimensionamento degli impianti previsti alle previsioni di Piano Strutturale per il sistema IN. Le attrezzature ricettive nelle UTOE ST dovranno essere dotate di impianti di depurazione della capacità di 1 Ab.eq per posto letto. Il presente comma e il precedente costituiscono attuazione dell'art. 20 c. 2 del regolamento citato.

### **8.4**

Nel rispetto dei limiti posti dal D.lgs. 152/1999, nello studio di fattibilità degli impianti di cui al comma precedente sarà valutata l'applicazione di tecniche di fitodepurazione e di recupero delle acque depurate in riserve di irrigazione. Deve comunque essere dimostrata la capacità degli impianti previsti di mantenere la qualità delle acque indicate al comma 8.1 per i corsi d'acqua.

## **Art. 9 Qualità dell'aria, elettrodotti, elettromagnetismo e qualità acustica**

### **9.1**

Qualità acustica: il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Radicondoli definisce le zone acustiche nel territorio comunale secondo criteri definiti dalla L. 445/1995, dalla L.R. 89/1998 e della D.C.R. 77/2000, e stabilisce i limiti dei livelli di immissione ed emissione del rumore e gli obiettivi di qualità per ognuna di esse. Il superamento di tali limiti e obiettivi, se temporaneo deve essere oggetto di specifica derogata secondo il Regolamento Comunale ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. c, della L.R.89/1998, se permanente determina oltre all'applicazione delle sanzioni di legge, l'obbligo di redazione del piano di risanamento acustico per le attività nelle zone che eccedono tali limiti.

### **9.2**

Le previsioni del Piano Strutturale sono conformi al Piano di Classificazione Acustica di cui al comma precedente.

### **9.3**

Qualità dell'aria: la concentrazione oraria al suolo di H<sub>2</sub>S stimata fuori dalle UTOE di cui agli art. 50, 51, 52 non dovrà superare la soglia dell'odorato, pari a 40 µg / mc, e tenderà a un obiettivo di qualità di 7 µg / mc; l'estensione della UTOE dovrà essere sufficiente a includere l'area su cui sono prevedibili alterazioni a lungo termine della vegetazione per la deposizione di inquinanti, secondo gli studi disponibili per aree con caratteristiche vegetazionali e agricole analoghe; nel caso non sia possibile rispettare tali limiti, la posizione prevista per gli impianti geotermici all'interno della nuova UT produttiva dovrà essere modificata, ovvero dovranno essere adottati accorgimenti di mitigazione sufficienti a ricondurre gli indicatori ai valori prescritti.

### **9.4**

L'attività di coltivazione delle risorse geotermiche è svolta secondo i requisiti ambientali previsti dalle concessioni di coltivazione, la legislazione e la normativa tecnica vigente; il monitoraggio ambientale è affidato all'Agenzia Regionale di Protezione dell'Ambiente Toscana (ARPAT) e ai suoi uffici provinciali, con la collaborazione dei concessionari; i risultati delle campagne di monitoraggio sono resi pubblici nelle modalità previste dalla legislazione istitutiva e dai regolamenti ARPAT.

### **9.5**

Il regolamento urbanistico indica gli impianti di trasmissione per le telecomunicazioni e i tralicci degli elettrodotti ad alta tensione esistenti e definisce le relative fasce di rispetto secondo la normativa di settore.

Gli elettrodotti aerei esterni per il trasporto di energia elettrica con tensione nominale superiore a 150 kV con tralicci di lunghezza compresa tra 3 e 15 Km ed elettrodotti aerei esterni con tensione nominale compresa tra 100 e 150 kV con tralicci di lunghezza superiore a 3 km; sono soggetti a valutazione di impatto ambientale di competenza regionale ai sensi dell'art. A1 della L.R. 79/1998.

## **Art. 10. Aree di crisi ambientale**

### **10.1**

Sovrapposizione degli effetti e aree di crisi ambientale: non si rilevano nello stato attuale e nelle previsioni di Piano Strutturale attività ed interventi che, per la loro posizione reciproca o per l'ampiezza degli effetti prevedibili sull'ambiente, possano produrre per sovrapposizione o interazione degli effetti vere e proprie aree di crisi ambientale; la valutazione dell'ammissibilità degli interventi può essere effettuata studiando le attività presenti e gli interventi previsti in ogni UTOE rispetto ai requisiti e alle regole di cui al presente Statuto del territorio, ai parametri di legge e alle procedure di valutazione previste dalla L.R. 79/1998 di cui all'art. 5 delle presenti norme, se prescritte.

### **10.2**

Sul territorio comunale sono identificabili tre aree suscettibili di riqualificazione ambientale, perché già toccate da attività con effetti ambientali rilevanti. Le attività che hanno causato la crisi ambientale sono terminate da tempo, e in nessuno dei tre siti vi sono al presente rischi di ulteriori danni; il Regolamento Urbanistico prevederà comunque interventi di riqualificazione e ripristino:

### **10.3 Cava dismessa di Montegabbro:**

inclusa nel Piano Regionale delle Attività Estrattive approvato con DCR 200/1995 con il codice 925 A 19 (w), è ammessa l'escavazione fino al ripristino di un fronte di cava con inclinazione dei gradoni a 45°, e la commercializzazione di una quota massima del 30% del materiale scavato il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi previsti e la destinazione dell'area.

### **10.4 Discarica dismessa di Belforte;**

il "Piano Regionale di gestione dei rifiuti III stralcio relativo alla Bonifica delle Aree Inquinata" approvato con DGRT 384/1999 include questo sito tra quelli su cui la pianificazione comunale deve prevedere il ripristino ambientale (all. 5 DGRT 384/1999), riconoscendo l'assenza di rischi tali da richiedere una prioritaria bonifica del suolo; tale classificazione è confermata dal Piano di Bonifica delle Aree Inquinata provinciale, adottato con DCP 89/2006; il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi previsti e la destinazione dell'area, e le procedure per la loro attuazione, nonché le modalità di coordinamento e controllo da parte dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 30/2006.

### **10.5 Aree incluse nell'UTOE PG3 Canonica e dismissione di altri impianti di coltivazione geotermica:**

la coltivazione delle risorse geotermiche nei primi anni del suo esercizio, per l'immissione in atmosfera e la ricaduta locale di inquinanti, ha causato danni visibili alla vegetazione; successivamente il miglioramento delle tecniche, e l'adozione della tecnica di reiniezione dei fluidi hanno ridotto le emissioni. Il Regolamento Urbanistico in attuazione degli art. 50 e 51 del Piano Strutturale, prevederà interventi di ripristino della vegetazione nelle aree danneggiate.

In tutte gli interventi di modifica o dismissione di impianti utilizzati per lo sfruttamento dell'energia geotermica, dovrà essere considerato il rischio di reperimento di manufatti di isolamento termico in Amianto.

## **Titolo III Disciplina per la valorizzazione del paesaggio, delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico**

**Art. 11 Regole per la gestione del paesaggio: definizione e campo di applicazione, valore di norma paesistica.**

### **11.1**

Tutti gli atti di governo del territorio e gli strumenti attuativi di cui all'art. 20 e 33 di queste norme, dovranno contenere il riconoscimento all'interno del loro perimetro di intervento degli ambiti e degli oggetti fisici con le caratteristiche indicate nelle regole per la gestione del paesaggio, di cui agli articoli seguenti fino a 19, attraverso la rappresentazione cartografica dello stato di fatto, e la specificazione cartografica e normativa delle azioni di tutela o modificazione previste rispetto ai limiti posti. Tale riconoscimento, include anche i oggetti fisici non indicati nella Tav. 2 Statuto del territorio, ma appartenenti comunque alle categorie descritte negli articoli di questo Titolo III e del successivo titolo IV. Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità e le scelte di rappresentazione dello Statuto del territorio nei piani attuativi e definisce in quali casi tale rappresentazione è richiesta anche per i progetti di opere pubbliche e di interventi edilizi privati. Prima di tale definizione delle scelte e delle modalità di rappresentazione, e in particolare nel periodo di salvaguardia previsto dal precedente art. 2. Comma 7, le regole di gestione del paesaggio si applicano agli elementi rappresentati sulla Tav. 2 Statuto del territorio e a quelli identificati sulle foto aeree di cui al successivo art. 16 comma 3. Le regole di gestione del paesaggio non si applicano ai progetti di opera pubblica preliminari o definitivi approvati prima dell'adozione del Piano Strutturale e ai piani attuativi di cui all'art. 2 comma 2.8.

### **11.2**

Le regole per la gestione del paesaggio e la Tav. 2 Statuto del territorio costituiscono specificazione della normativa paesistica di cui ai capi H, I, L, M, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, è fatto comunque salvo il regime autorizzativo di competenza della Commissione Edilizia Integrata di cui al capo IV titolo I L.R. 1/2005 previsto per le aree soggette ai vincoli stabiliti dal capo III del D.Lgs. 42/2004 e dai futuri adeguamenti alla sua disciplina del P.I.T. Regionale e del P.T.C. Provinciale.

### **11.3**

La Commissione Edilizia Integrata applica tra i criteri di valutazione dei progetti relativi alle aree di sua competenza di cui al comma precedente indicazioni dello Statuto del territorio per gli ambiti e le categorie di oggetti descritte negli articoli seguenti, sia quelli rappresentati nella Tav. 2 Statuto del territorio, sia gli altri rappresentati nelle proposte di progetto in esame. Sono inoltre soggetti a parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi all'interno delle aree di rispetto visuale di cui all'art.14, e gli interventi sugli edifici di rilevante valore storico e architettonico di cui all'art.13.

### **11.4**

Salvaguardia: le regole di gestione del paesaggio di cui agli articoli successivi fino al 19 costituiscono salvaguardia ai sensi del precedente art. 2 comma 7.

## **Art. 12 Centri Storici**

### **12.1**

Gli insediamenti storici di Radicondoli e Belforte sono i luoghi consolidati di incontro delle comunità e di riconoscimento della loro identità locale. Devono quindi essere tutelati sia dal punto della conservazione dei caratteri monumentali e visuali degli edifici, delle loro pertinenze e dello spazio aperto, sia per gli aspetti funzionali e morfologici che favoriscono la localizzazione privilegiata di servizi e funzioni pubbliche, di interesse pubblico, commerciali, ricreative e culturali, nonché la fruizione collettiva dello spazio e dei percorsi pubblici.

### **12.2**

La tavola 2 Statuto del territorio definisce l'estensione delle Zone A ai sensi del DM 1444/1968, a partire dalle carte delle stratificazioni storiche contenute nell' "Analisi dei Centri Urbani di Radicondoli e Belforte" predisposta dal Comune di Radicondoli, dal rilievo diretto e dalle informazioni fornite dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali di Siena. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico potranno ampliare la perimetrazione della Zona A indicata nella tavola 2 Statuto del territorio, o indicare all'interno della perimetrazione singoli fabbricati, costruiti dopo il 1940, privi di valore storico o in contrasto con l'immagine storica dell'abitato, che saranno sottratti alle procedure previste per la zona A.

### **12.3**

Lo spazio pubblico, costituito dall'insieme delle vie, delle piazze, dei vicoli e dei fornci aperti al pubblico o passaggio, (ancorchè di proprietà privata), come definito dalle tavole di regolamento urbanistico non può essere ridotto in superficie e in larghezza, per effetto dell'attuazione di Piani Attuativi, di Interventi Edilizi o di opere pubbliche. In particolare i passaggi coperti attraverso i fabbricati, che collegano le strade pubbliche poste su livelli diversi, sono una struttura tipica degli insediamenti collinari medioevali, essenziale per la fruizione dello spazio pubblico e per la percezione dei valori storici dell'insediamento; i passaggi e vicoli dovranno essere mantenuti aperti e lasciati liberi da costruzioni provvisorie e dal deposito di merci.

### **12.4**

Le aree di pertinenza degli edifici nei centri storici sono oltre che uno spazio complementare degli alloggi, essenziale per le abitudini domestiche, una risorsa per l'assetto visuale del luogo. I Regolamenti Urbanistici ed Edilizi individuano per quali fabbricati e pertinenze siano ammessi eventuali interventi di ampliamento, dettano specifiche norme per la sistemazione e il decoro delle aree di pertinenza a giardino o orto, e stabiliscono forme di incentivo per il mantenimento delle aree esterne.

### **12.5**

Ai sensi delle lett. a e c del comma 2 dell'art. 55 della L.R. 1/2005 il Regolamento Urbanistico definirà, a partire dal "Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente" del 1994 disponibile presso l'Amministrazione Comunale, la classificazione degli edifici storici nei centri urbani e per ogni edificio o gruppo di edifici classificato, le regole specifiche sugli interventi e le funzioni ammissibili, considerando le caratteristiche formali e tipologiche dei fabbricati e l'obiettivo di favorire la permanenza delle funzioni residenziali e di servizio, che qualificano come centralità l'insediamento storico. La normativa di Regolamento Urbanistico distingue gli edifici di valore architettonico e storico dagli edifici di valore ambientale e paesistico e definisce le modalità di intervento secondo gli indirizzi di cui al successivo art. 13.

### **12.6**

Salvaguardia: la rappresentazione alla scala 1:5000 dello Statuto del territorio inclusa nell'Atlante delle risorse del paesaggio indica all'interno del perimetro dei centri storici gli edifici sottoposti a vincolo storico monumentale ex parte l D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di rilevante valore storico. Sugli edifici vincolati per la durata delle salvaguardie di cui al precedente art. 2 sono ammessi solo gli interventi assentiti dalla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali. Sulle parti esterne degli edifici di rilevante valore sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, per le parti interne degli stessi edifici di rilevante valore e per i

restanti edifici continuano ad applicarsi nel periodo di salvaguardia gli strumenti urbanistici vigenti. Nello stesso periodo, all'interno del perimetro del centro storico indicato sulla tavola 2 Statuto del territorio, sono inedificabili le aree private libere da edifici e le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

#### **12.7**

Salvaguardia: allo scopo di garantire la disponibilità di spazi per attività commerciali nei centri storici e la possibile applicazione di provvedimenti di limitazione del traffico, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da commercio ad altre funzioni, e da residenza ad autorimessa, per i vani a piano terra adibiti a tale uso alla data del 1 gennaio 2008 o comunque catastalmente destinati a tale uso nella stessa data. I cui ingressi affacciano su Via Gazzei, via Garibaldi, Piazza Gramsci, Piazza Matteotti a Radicondoli, Via Santa Croce a Belforte,.

## **Art. 13 Edifici di valore storico architettonico e paesistico**

### **13.1**

Il patrimonio edilizio storico nei centri di Radicondoli e Belforte e nelle aree rurali, è una risorsa del territorio, la cui conservazione è indispensabile per il riconoscimento dell'identità dei luoghi, come supporto abitativo per il presidio del territorio, il mantenimento del paesaggio e la prosecuzione delle attività agricole. L'insieme degli edifici storici è inoltre la materia prima per la promozione delle attività turistiche sul territorio. La tutela e il recupero degli edifici storici, rivolti sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte, sono quindi propedeutici rispetto a qualsiasi intervento di nuova costruzione su tutto il territorio comunale. Le norme di Piano Strutturale indicano al Capo III per ogni Sistema territoriale, Sottosistema territoriale o Unità Territoriale Organica Elementare, i criteri e gli indirizzi per l'applicazione di questa priorità.

### **13.2**

La Tav. n.2 Statuto del territorio censisce gli edifici storici esterni ai centri definiti all'articolo precedente, indica il loro valore storico e paesistico, a partire dalla serie storica dei catasti lorenese e di impianto, dalle caratteristiche architettoniche descritte nel rilievo del 1982, dall'Atlante Comunale delle emergenze storiche e architettoniche allegato al PTC della Provincia di Siena, dalle informazioni disponibili presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali di Siena e dalle fonti bibliografiche, nonché dalla rilevanza paesistica valutata con sopralluoghi e rilievi fotografici.

Il piano strutturale definisce ai commi seguenti le salvaguardie relative agli interventi ammissibili sugli edifici esterni ai centri di cui all'articolo precedente, nelle more dell'aggiornamento del rilievo degli edifici rurali di cui al comma 13.6 e parallelamente della redazione di una disciplina di dettaglio sugli immobili rilevati nel regolamento urbanistico o secondo le classificazioni di cui all'art. 13.7.

13.7. Per quanto non previsto dalle salvaguardie così definite, e per gli edifici non oggetto della presente classificazione, si applicano le previsioni dello strumento urbanistico vigente come previsto dalla D.G.R.T. 777/2007, con le limitazioni di volumetria per gli annessi agricoli recenti di cui al successivo art. 16 comma 16.2.

Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 76 29.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T. N.281 2.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogatoria dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R. n. 25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006.

Per gli edifici rurali compresi nel Sito di Interesse Comunitario e nella Riserva Naturale di cui al successivo art. 32, e per gli edifici rurali inclusi nelle U.T.O.E. del Sistema Funzionale PG di cui al successivo art. 50, le specifiche caratteristiche territoriali, i limiti posti dal regolamento di gestione della Riserva di cui al successivo art. 32.6, e gli obiettivi di gestione specialistici del contesto territoriale di appartenenza condizionano le possibilità di riuso degli edifici rurali esistenti: le salvaguardie successive si applicano quindi fatte salve ulteriori specifiche azioni relative agli edifici rurali indicate negli articoli citati.

### **13.3**

Gli **edifici vincolati** sono tali ai sensi della Prima Parte del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004 Per gli edifici vincolati sono ammessi nel Piano Strutturale, nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Pluriennali aziendali solo interventi assentiti dalla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

### **13.4**

Gli **edifici di rilevante valore architettonico** hanno caratteristiche di valore per la presenza di manufatti di origine medioevale e rinascimentale, per le caratteristiche tipologiche e le proporzioni distintive rispetto a quelli di epoca posteriore, per l'applicazione di materiali e dettagli con finalità ornamentali (in alcuni casi anche semplici per la povertà delle risorse a disposizione dei costruttori),

per lo stato di conservazione di tali dettagli, o per la memoria di eventi e personaggi storici; negli edifici esterni ai centri abitati così classificati prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico o della pubblicazione del rilievo di cui al comma 13.6, sono ammessi solo interventi fino al Restauro Conservativo, nonché gli interventi di ricostruzione delle parti crollate sulla base delle fotografie del rilievo del 1982 disponibili presso l'Amministrazione Comunale. Per quanto concerne le murature esterne, le logge, i porticati, le scale in facciata, le aperture e la copertura tali interventi saranno attuati con le stesse tecniche costruttive, fatti salvi gli interventi di consolidamento sismico obbligatori secondo la normativa vigente. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso se non comporta interventi edilizi oltre quelli consentiti da questo comma; tale compatibilità è dimostrata attraverso le verifiche con metodo tecnico scientifico di cui al successivo comma 13.8.

### 13.5

Gli **edifici di valore paesistico** hanno caratteristiche architettoniche omogenee, che derivano dall'uso misurato dei materiali della tradizione locale e dall'essenzialità delle tecniche di costruzione; la loro presenza e la loro posizione contribuiscono in modo rilevante alla composizione dell'immagine del territorio, e la diffusione capillare li rende capisaldi essenziali del recupero del paesaggio agrario; negli edifici di questa categoria, esterni ai centri abitati, prima dell'approvazione del regolamento urbanistico, o della pubblicazione del rilievo di cui al comma 13.6, sono possibili solo interventi fino a restauro conservativo sulle parti esterne, che comprendono le murature esterne, le logge, i porticati e le scale in facciata, le aperture e la copertura; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sulle partizioni interne portanti e non, e sulle strutture orizzontali interne, nonché gli interventi di ricostruzione delle parti esterne suddette, se crollate, sulla base delle fotografie del rilievo del 1982 disponibili presso l'Amministrazione Comunale, e con le stesse tecniche costruttive, fatti salvi gli interventi di consolidamento sismico obbligatori secondo la normativa vigente. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso se non comporta interventi edilizi oltre quelli consentiti da questo comma.

### 13.6

Parallelamente alla redazione Regolamento Urbanistico, ai sensi della lett. a del comma 2 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione Comunale procede all'aggiornamento del rilievo del 1982 del patrimonio edilizio rurale, mediante la redazione di una scheda unitaria per ogni edificio poderale o specialistico, comprendente i suoi annessi, che conterrà:

- l'identificazione cartografica e catastale,
- il toponimo cartografico e di uso locale,
- la documentazione fotografica,
- l'esame dello stato di conservazione dettagliato descrivendo separatamente materiali e condizioni di ogni parte del fabbricato,
- l'indicazione della destinazione d'uso attuale, specificata per ogni fabbricato e annesso e per le parti significative delle pertinenze.
- la descrizione della posizione dell'edificio nel paesaggio, delle sue relazioni visuali, delle sue pertinenze e delle alberature che esse comprendono.
- La classificazione dell'edificio, distinguendo tra valore architettonico, valore ambientale/paesistico e possibilità di recupero.

Per le UTOE del sistema funzionale ST dei Servizi Turistici e per le aziende agricole che le comprendono, il rilievo di cui al presente comma è parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in quanto funzionale alla verifica della disponibilità di immobili per il recupero ai fini dell'insediamento delle attività turistico-ricettive di cui all'art. 38.

### 13.7

Dopo l'aggiornamento del rilievo, il regolamento urbanistico, definisce gli interventi possibili, anche nell'ambito dei Programmi Aziendali Pluriennali di cui al successivo art. 16, sugli edifici censiti, se necessario variando le classificazioni di cui ai commi 13.4 e 13.5. La classificazione sarà effettuata secondo questi criteri, in ordine di priorità:

- valore architettonico dell'edificio rispetto alla sua datazione, alla sua importanza nelle fonti storiche, alle caratteristiche degli elementi architettonici, e alle alterazioni da essi subite.



- Valore paesaggistico dell'immobile rispetto alle sue caratteristiche tipologiche, materiche e di visibilità rispetto all'intorno, e separatamente e rispetto alle caratteristiche degli annessi.
- Integrità e valore dei tessuti agrari presenti nelle pertinenze, rispetto alle risorse del Paesaggio agrario di cui all'art. 16 e 18, ai loro usi attuali, alla persistenza degli elementi storicamente determinati.

Per valutare la persistenza degli elementi originari negli edifici e nelle pertinenze, l'Amministrazione Comunale ha fatto di utilizzare nella redazione del Regolamento Urbanistico o richiedere alla presentazione di piani attuativi, programmi aziendali e progetti architettonici le immagini del catasto storico Lorenese disponibili presso lo sportello cartografico regionale.

### 13.8

A partire dalla classificazione di cui al comma precedente il Regolamento Urbanistico definisce la normativa edilizia per gli edifici storici censiti, basata sul rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, nonché sul mantenimento, in specie nei casi di frazionamento della o delle unità immobiliari, della forma architettonica esterna e degli elementi più significativi della tipologia edilizia (ingresso, scale, ecc.).

In particolare per gli edifici che saranno classificati di **rilevante valore architettonico**, i cambiamenti di destinazione d'uso o lo svolgimento di funzioni differenti da quelle attuali nell'ambito della medesima destinazione d'uso, sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico, esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici; si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite; queste dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, specificati nei Regolamenti Urbanistico ed Edilizio, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

La normativa di cui al presente comma e al comma precedente nel regolamento urbanistico sarà, secondo gli esiti del rilievo e della classificazione, articolata in schede relative al singolo complesso edilizio, a tipi edilizi ricorrenti o ad ambiti territoriali definiti a partire dai sistemi, sottosistemi e UTOE indicati dal Piano Strutturale; tali schede normative indicheranno per gli edifici classificati e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14, la localizzazione di eventuali ampliamenti di volume ammissibili per gli edifici esistenti ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 o delle presenti norme, anche come volumi autonomi all'interno dell'aggregato censito, se necessario per la tutela dei fabbricati classificati.

## **Art. 14 Aree di rispetto visuale**

**14.1 Pertinenze visuali dei crinali principali:** la tavola 2 Statuto del territorio definisce le aree che, per la loro prossimità alle linee di crinale, hanno una peculiare importanza visiva: l'edificazione entro tali aree non è ammessa, salvo l'edificabilità agricola ai sensi del capo IV titolo III della L.R. 1/2005 se non realizzabile altrove in base ai criteri definiti dall'art. 16; e la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica, solo se gli studi energetici e ambientali allegati alla richiesta di concessione dimostrano l'impossibilità di realizzare altrove l'impianto. In ogni caso, la costruzione di edifici rurali e impianti per la produzione di energia all'interno delle pertinenze di crinale deve rispettare le condizioni seguenti:

- altezza massima dei fabbricati minore di almeno 5 metri del dislivello tra il luogo di costruzione e la linea di crinale indicata sulla tavola 2 Statuto del territorio, il dislivello è misurato sulla direzione di minore distanza dal crinale; sono esclusi da tale limite gli impianti per lo sfruttamento dell'energia eolica, e le ciminiere delle centrali geotermiche, fino all'altezza indispensabile per il rispetto delle norme sull'inquinamento atmosferico;
- nel caso nella pertinenza del crinale sia compresa una strada aperta al transito indicata sulla tavola 1 Sistemi e Unità Territoriali, il limite di altezza di cui al precedente alinea deve essere rispettato oltre che dal crinale, dal ciglio a valle della strada, onde evitare che le nuove costruzioni chiudano le visuali dal percorso.
- riduzione dell'impatto visuale mediante cortine arboree a monte e a valle del fabbricato;
- finitura delle pareti e delle parti metalliche con verniciatura opaca coerente con le tonalità dell'edilizia storica, oppure di colore adatto alla mimetizzazione rispetto all'ambiente circostante, evitando elementi e vetrate riflettenti;
- per i nuovi impianti geotermici, ove le condizioni geologiche lo consentono, è preferibile l'edificazione entro aree boscate, rispetto all'impegno di aree di crinale; dovranno comunque essere effettuati i rimboschimenti compensativi previsti dalla Legge Forestale Regionale per i tagli superiori ai 2.000 mq.
- per gli edifici rurali esistenti all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali, le schede di cui al precedente art. 13 comma 13.7. definiscono l'ammissibilità e la posizione di eventuali ampliamenti di volume o nuove costruzioni.

### **14.2 Pertinenze visuali degli insediamenti storici.**

La tavola 2 Statuto del territorio indica le aree che hanno diretta relazione visuale con i centri storici e con le emergenze storiche e architettoniche; entro tali aree è escluso qualsiasi tipo di edificazione; salvo l'edificabilità di annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005, se non realizzabile altrove in base ai criteri definiti nei successivi commi 16.10 e 16.11 dell'art. 16. Per gli annessi di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 e art. 6 del regolamento 5r/2007 si applica il successivo art. 16.13. E' altresì ammessa la realizzazione di sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature sportive, piscine che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili. Per le pertinenze dei edifici di rilevante valore architettonico all'interno del Sottosistema Funzionale di cui agli articoli 39 e successivi, entro cui sono previsti nuovi volumi interrati, una apposita scheda normativa allegata al Piano Strutturale indica gli ambiti di localizzazione preferenziali degli interrati e degli impianti sportivi e le loro modalità di realizzazione ai fini della loro ammissibilità rispetto alle prescrizioni dell'art. L11 comma 2 del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. 102/2001; la localizzazione di impianti sportivi all'interno di altre pertinenze visuali degli insediamenti storici dovrà essere studiata nel programma aziendale, nel piano attuativo o nel progetto edilizio con gli stessi strumenti contenuti nelle schede allegate, in particolare le verifiche prospettive di cui al comma 14.3 e l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di minimizzarne l'impatto visuale.

Nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici ove abbiano sede impianti geotermici (pozzi, reti e centrali) già esistenti o previsti dalle intese di cui alla legislazione di settore, è considerata la possibilità di consentire l'esercizio, la modifica, la realizzazione degli impianti geotermici previa verifica delle compatibilità ambientali secondo le procedure definite dalle normative nazionali e

regionali vigenti e nel rispetto dei criteri che il Comune ha lo statuto del territorio individua. Sono comunque esclusi gli impianti geotermici nelle UTOE indicate all'art. 50.4 secondo alinea.

Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 76 29.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T. N.281 2.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogatae dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R. n. 25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006.

**14.3 verifiche prospettiche:** la posizione e la dimensione delle zone di espansione residenziali, degli insediamenti turistici e artigianali deve essere valutata mediante modellazione tridimensionale del territorio o fotomontaggio, studiando le visuali da punti vista con direzioni diverse, rispetto al sito in esame, scelti di preferenza lungo percorsi stradali significativi, in insediamenti storici o altri luoghi emergenti.

In ogni caso i nuovi edifici previsti devono evitare posizioni e dimensioni prevalenti per quota altimetrica o impatto visuale sugli insediamenti storici circondati da pertinenze. Al tal fine i nuovi insediamenti devono configurarsi nelle verifiche prospettiche come una o più aggregazioni di edifici di dimensioni limitate, ciascuna inferiore per volume e quota di imposta rispetto all'insediamento storico più prossimo, evitando altresì le forme di insediamento aperto. Il Regolamento Urbanistico e i suoi elaborati grafici indicano i criteri morfologici per gli insediamenti e le modalità di aggregazione tipologica degli edifici adatte a conseguire la configurazione descritta.

## **Art. 15 Aree di interesse archeologico**

23.1 Sul territorio comunale di Raicondoli non sono state definite aree di interesse archeologico vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/ 2004, il territorio è stato comunque oggetto di ricerche che hanno indicato in molti luoghi la presenza di reperti preistorici, etrusco-romani, e di insediamento medioevali non più esistenti. In particolare in alcuni luoghi sono stati trovati anche resti di costruzioni di epoca antica, che motivano l'applicazione di particolari cautele nel caso si proceda a opere di scavo.

Le amministrazioni appaltanti i progetti di opera pubblica, e i titolari di concessioni o autorizzazioni edilizie, o di permessi di trasformazione agricola rilevanti, rilasciati per lavori che prevedano operazioni di scavo o movimento di terra che esulino dalle ordinarie attività agricole procedono all'avvio dei lavori, assicurando la conservazione e la comunicazione di eventuali ritrovamenti ai sensi del Codice dei beni culturali. Il proprietario dell'immobile, il concessionario del permesso di ricerca di oggetti archeologici, lo scopritore hanno diritto ai premi in denaro previsti dal Codice stesso, ciascuno fino ad un importo corrispondente a un quarto del valore del ritrovamento.

## **Titolo IV Disciplina per la valorizzazione delle risorse del territorio rurale**

### **Art. 16 Applicazione ai Programmi Aziendali Pluriennali**

#### **16.1**

Le prescrizioni dello Statuto del Territorio si applicano ai Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale previsti dalla L.R. 1/2005 capo IV titolo III, come norme per definire gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale contenuti nella convenzione e negli atti d'obbligo che ne regolano l'attuazione; le prescrizioni per le aree di rispetto visuale di cui all'art. 14 definiscono le aree su cui l'edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli è limitata ai sensi dell'art.39 comma 3 della stessa legge, anche per i tipi di annessi per i quali non è prescritta dalla normativa regionale la presentazione del Piano Aziendale, e in particolare per quelli di cui al successivo art. 16.12. Sono fatti salvi esclusivamente nelle pertinenze di crinale di cui al precedente art. 14.1, gli interventi di ampliamento degli edifici abitativi esistenti e degli annessi agricoli di cui all'art. 43 c. 3 L.R. 1/2005. Le prescrizioni contenute nei commi seguenti e negli articoli fino all'art. 32 costituiscono l'applicazione delle direttive di cui all'art. 22 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con D.C.R. 45/2007

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si fa riferimento alle definizioni e alle dimensioni minime di aziende agricole e alla definizione di imprenditore agricolo di cui al D.lgs. 99/2004, al regolamento (CE) 1257/1999, alla L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, e al relativo regolamento di attuazione 5r/2005. Per la definizione di attività agricola si fa riferimento al successivo art. 56 comma 56.6.

Nel periodo di salvaguardia precedente l'approvazione del Regolamento Urbanistico, le prescrizioni del presente articolo, si applicano anche agli interventi ammissibili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, come previsto dalla D.G.R.T. 777/2007, fatti salvi gli interventi già oggetto di permesso di costruire, o di Piani Aziendali approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

#### **16.2**

La costruzione di nuove residenze rurali di cui all'art. 3 del regolamento approvato con D.P.R.T. 5r/2007 è ammessa, ove non espressamente esclusa ai sensi del 1 comma dello stesso articolo di regolamento dal successivo Capo II Strategie dello sviluppo territoriale, per gli imprenditori agricoli professionisti di cui al comma 2 dello stesso art. 3 del regolamento e per quelli che esercitano l'attività agricola part-time nelle zone montane come previsto dal successivo comma 3 del regolamento e dal PTCP di Siena. Il regolamento urbanistico indica la superficie utile massima dei vani abitabili, nel rispetto del limite massimo di 150 mq per ogni unità abitativa, e le caratteristiche costruttive, tipologiche e di inserimento nel paesaggio degli edifici. La realizzazione degli edifici e degli annessi agricoli di cui all'art. 4 del regolamento 5r/2007 è subordinata alla redazione dei Programmi Aziendali, la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive dell'azienda o al di sotto delle superfici minime aziendali è ammessa solo per le aziende agricole di cui al comma 1 e 2 dell'art. 5 del regolamento 5r/2007, nonché, per le aziende che esercitano le attività di promozione e ricerca scientifica e di allevamento finalizzato alla ricerca di cui al successivo art. 56 comma 56.6, mediante permesso di costruire, dimostrando comunque la correlazione tra dimensionamento degli annessi richiesti e le attività aziendali o il programma di ricerca in corso. La realizzazione degli annessi precari e delle serre temporanee di cui agli art. 7 e 8 del regolamento 5r/2007 è ammessa esclusivamente per le aziende agricole come definite dalla normativa citata al precedente comma 16.1, e per altre attività previste dal successivo art. 56 comma 56.6.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 del regolamento approvato con D.P.R.T. 5r/2007 non è ammesso il cambio di destinazione per gli annessi costruiti con materiali non tradizionali (calcestruzzo, acciaio, eternit, laminati plastici, blocchi prefabbricati o mattoni forati, anche portanti) ivi compresi quelli per cui siano decorsi gli impegni ai sensi della LR10/'79 e della LR64/'95 alla data di promulgazione del regolamento di applicazione di cui al comma 2 art. 210 della L.R. 1/2005, né è consentito il trasferimento del loro volume ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2005; nel caso annessi di questo tipo esistenti siano oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, può essere ammesso il trasferimento o il cambio di destinazione ai sensi della L.R. 1/2005 dell'intera superficie lorda fino a 200 mq di SLP per ogni azienda, e di 1mq ogni 3 mq di SLP demoliti per le ulteriori per le superfici eccedenti i 200 mq SLP. Per gli annessi agricoli

costruiti con materiali tradizionali almeno nelle strutture portanti verticali, ancorchè non classificati ai sensi del precedente art. 13, e successivamente completati, alterati, ampliati o ricostruiti con materiali moderni, il mantenimento della volumetria edificata, esclusi comunque gli ampliamenti, è subordinato al recupero o ricostruzione con materiali coerenti con la parte originale dell'edificio, e comunque secondo l'assetto documentato dal rilievo fotografico del 1982.

Gli edifici così realizzati equivalgono a fini concessori a nuove costruzioni, per le quali è necessario:

- dimostrare la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione come indicato dall'art. 8.
- Prevedere le cessioni di servizi nella misura prevista dalle normative nazionali e regionali, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di richiedere la monetizzazione di cui al successivo 33.4;
- Prevedere il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, e di quelli di urbanizzazione primaria, fatta salva la copertura delle opere di cui al precedente primo alinea per quanto applicabile.

Il primo alinea è da applicarsi anche nei casi di cambi di destinazione di immobili già destinati a residenza agricola, come previsto dal successivo comma 16.5.

Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 76 29.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T. N.281 2.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogatoria dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R. n. 25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006.

### **16.3**

Per tutto il territorio comunale i Piani Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere, tra gli elaborati indicati all'art. 9 del Regolamento 5r/2007, copia del fotopiano o ortofotocarta più recente reperibile presso le strutture tecniche delegate dall'Ufficio Tecnico Comunale, con sovrapposta l'indicazione degli elementi del paesaggio agrario, da individuare secondo le tipologie di cui ai successivi art. 17, 18 e 19. Nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e nelle relative convenzioni e atti d'obbligo, le previsioni di tutela delle sistemazioni agrarie e delle risorse ambientali secondo quanto stabilito nei successivi articoli di questo Capo delle norme, saranno riferite agli elementi così individuati, oltre che agli ambiti di tutela e agli oggetti singoli già identificati nella Tav. 2 Statuto dei Luoghi.

### **16.4**

Le norme dello Statuto del Territorio relative alle aree forestali (art.17) e alle risorse del paesaggio agrario (art. 18) si applicano a tutto il territorio comunale per quanto non disciplinato dal Regolamento Forestale n. 48/2003. Nell'applicazione di tale regolamento saranno però salve le finalità di tutela degli ambiti e delle risorse definite dallo Statuto del Territorio, in particolare per le aree incluse nelle UTOE IN e ST, e per le aree incluse nelle pertinenze visuali degli edifici storici di cui all'art. 20. Pertanto, le norme del nuovo regolamento forestale prevarranno sugli art. 17 e 18 dello Statuto del Territorio per le aree esterne alle UTOE IN e ST, e alle pertinenze di cui all'articolo 22, mentre sulle aree interne a tali UTOE e pertinenze le regole dello Statuto del Territorio valgono per le parti che garantiscono una maggiore tutela.

### **16.5**

Le aree di pertinenza degli edifici di cui è previsto il cambio di destinazione d'uso per usi diversi da quelli agricoli, devono essere trattate a partire dalle indicazioni della Tav.2 Statuto del Territorio e delle fotografie aeree di cui al comma 16.3, considerando la conformazione e la pendenza del terreno, il reticolo dei corsi d'acqua e dei canali di scolo, l'ordinamento delle colture esistenti o in abbandono, la rete della viabilità rurale di cui all'art. 19, nonché la cartografia del catasto storico Lorenese se disponibile presso lo sportello cartografico online della Regione Toscana; all'interno di tali aree gli interventi di sistemazione ambientale previsti dall'art. 45 della L.R. 1/2005 e dall'art. 12

del regolamento 5r/2007 sono riferiti alle categorie identificate ai successivi art. 17 18 e 19 dello Statuto del Territorio. Per le aree di prevalente interesse ambientale di cui al successivo comma 16.8, e per le aree ad esclusiva funzione agricola di cui al successivo comma 16.7, la trasformazione delle aree di pertinenza deve essere limitata alle particelle catastali su cui insistono l'edificio e i suoi annessi; sono fatti salvi gli interventi su immobili e pertinenze già appartenenti al demanio di enti pubblici, alienati con atto unitario prima dell'adozione del Piano Strutturale.

#### 16.6

In conformità a quanto indicato dall'art. Q10 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, il Comune, attraverso i propri Regolamenti Urbanistici ed Edilizi stabilisce i criteri per la realizzazione degli annessi agricoli permanenti, le serre e gli annessi temporanei per gli imprenditori agricoli professionali e le aziende agricole come definiti nella normativa di cui al comma 16.1 precedente, con particolare riferimento alle loro caratteristiche costruttive e all'uso di strutture leggere e di materiali che oltre ad assicurare un elevato livello di integrazione, favoriscano il rispetto degli impegni di rimozione di cui al comma 6 art.41 L.R. 1/2005 e comma 8 lett. f art. 42 della stessa legge.

#### 16.7

Il piano strutturale individua nella Tav. 3 "disciplina delle aree agricole", le **aree destinate ad esclusiva e a prevalente funzione agricola**, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005. In particolare le **aree ad esclusiva funzione agricola** sono definite secondo questi criteri:

- presenza di investimenti pubblici già effettuati o in corso in materia di irrigazione
- presenza di suoli di alta qualità agronomica e di elevata fertilità o comunque presenza di sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni di elevato valore aggiunto, quali le aziende ex ASFD per la selezione zootecnica delle razze autoctone;
- presenza di risorse del paesaggio agrario di cui all'art. 18 delle presenti norme;
- rimboschimenti effettuati dagli Enti pubblici e ricomposti ai privati con relativo piano di conservazione e coltura.

Entro tali aree sono consentiti impegni di suolo finalizzati esclusivamente alla conservazione e allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività collegate.

#### 16.8

Sono altresì individuate nella stessa tavola 3 le **aree agricole a prevalente interesse ambientale**, costituite dalle aree boscate e dalle aree a pascolo e arbusteto di cui al successivo art. 17. Tali aree, anche in assenza delle caratteristiche di produttività e di qualità agronomica di cui all'art. 40 della L.R. 1/2005, hanno una rilevante importanza per la tutela della stabilità dei versanti, per il mantenimento della biodiversità di habitat e specie, per la conservazione delle emergenze del paesaggio come definite dal capo M del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena. Esse costituiscono parte integrante delle superfici aziendali da computarsi ai fini del calcolo delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005.

#### 16.9

Il regolamento urbanistico e i suoi aggiornamenti specificano e dettagliano le previsioni del piano strutturale circa la classificazione delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola nonché delle aree a prevalente interesse ambientale.

Tale specificazione considera l'evoluzione delle colture avvenuta dopo l'approvazione del piano strutturale sulla base delle categorie di cui al precedente comma 16.7, e i progetti di recupero colturale e riqualificazione del paesaggio agrario contenuti nei Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale di cui al presente articolo, e al comma 39.4 lett.e per le aree comprese nel sistema ST. Il regolamento urbanistico non può in ogni caso prevedere la riduzione delle aree classificate ad **esclusiva funzione agricola** dal Piano Strutturale; potrà invece contemplare parziali esclusioni di **aree a prevalente funzione agricola**, per le funzioni ricettive e sportive integrative dell'agricoltura previste nelle U.T.O.E. del Sistema ST che garantiscono il ripristino colturale sull'insieme delle risorse in abbandono presenti nella stessa Unità Territoriale Organica Elementare e nel Sistema di sua appartenenza.

L'attuazione dell'esclusione dalla zona a prevalente funzione agricola di terreni per i quali è ammessa dal Regolamento Urbanistico, deve comunque essere accompagnata, anche ai fini dei

c ambi destinazione degli immobili di cui al precedente comma 16.5, dalla redazione del Programma Aziendale Pluriennale sul resto della superficie agraria aziendale, come definita dall'art. 39 e seguenti che dimostri la coerenza complessiva degli interventi previsti.

Per le **aree a prevalente interesse ambientale** sono ammesse parziali esclusioni solo per i casi indicati dall'art.14.1 penultimo alinea, a fronte dei rimboscamenti compensativi previsti dallo stesso articolo, e per gli interventi di trasferimento di volume di cui all'art. 49 per l'UTOE STb9 Fosini, purchè attuati nel rispetto delle misure di mitigazione previste dallo studio di incidenza di cui allo stesso articolo e al successivo art. 17.12.

Anche sulle aree escluse il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il mantenimento delle sistemazioni paesaggistiche e delle risorse del paesaggio agrario di cui ai commi da 18.4 a 18.7.

#### **16.10**

Sono comunque soggetti a procedimenti di valutazione o verifica ambientale i seguenti interventi di sistemazione di aree rurali, in quanto compresi negli elenchi allegati alla L.R. 79/1998 di seguito richiamati:

- progetto di ricomposizione rurale che interessano una superficie superiore a 200 ha B2 (verifica provinciale).
- cambiamento di uso di aree non coltivate, semi-naturali o naturali di cui al successivo art. 17.2, per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ha; all. B3 (verifica comunale);
- primi rimboscamenti superiore a 20 ha e disboscamento superiore a 5 ha a scopo di conversione ad un altro tipo sfruttamento del suolo di cui al successivo art. 17.2 ; all. B3 (verifica comunale);
- progetti di gestione delle risorse idriche per l'agricoltura, compresi i progetti di irrigazione e di drenaggio delle terre, per una superficie superiore ai 300 ha. 2; all. B3 (verifica comunale).

#### **16.11**

Applicazione delle aree di rispetto visuale all'edificabilità agricola: le abitazioni e gli annessi possono essere realizzati nelle aree di rispetto visuale solo a condizione che l'azienda dimostri di non possedere altri terreni, oppure che tutti gli altri terreni di sua proprietà siano almeno in una delle condizioni incluse nell'elenco che segue, e in entrambi i casi di non aver alienato terreni idonei con le procedure previste dall'art. 46 della L.R. 1/2005 successivamente alla data di adozione del Piano Strutturale:

- boschi stabili riconosciuti come tali dalla tavola Statuto del Territorio o dai censimenti del patrimonio forestale effettuati in applicazione della normativa regionale;
- aree con pendenza superiore al 15% o incluse nella categoria 4 di pericolosità geologica, o nelle categorie 3 e 4 difattibilità;
- assenza di viabilità rurale e impossibilità di realizzarla dimostrata con valutazioni esplicitate nel Programma Aziendale.;
- ambiti di rischio idraulico di cui all'art. 6 dello Statuto del Territorio fasce di rispetto stradale;
- limitatamente alle nuove costruzioni di residenza agricola, fasce di rispetto per campi elettromagnetici, indotto da elettrodotti e stazioni radio, oppure UTOE destinate alla produzione di energia elettrica, o aree in cui siano superati i limiti di rumorosità ammessi per le aree residenziali perché situate in prossimità di pozzi geotermici;
- aree incluse nelle classi di sensibilità degli acquiferi 1 di cui all'art. 8 ;
- aree di protezione assoluta e di rispetto dei pozzi e delle sorgenti idropotabili;
- limitatamente ai nuovi annessi agricoli: aree con destinazione edificabile diversa da quelle agricole nel Regolamento Urbanistico; la realizzazione di nuove residenze è invece indirizzata prioritariamente su lotti edificabili urbani di proprietà aziendale;
- aree di elevato pregio vegetazionale e di cui all'art. 17 comma 17.12;
- aree incluse nella riserva interprovinciale o nel SIC;
- aree soggette a vincoli di esproprio vigenti;

#### **16.12**

Nel caso tutte le aree disponibili per l'azienda siano incluse nelle aree di rispetto visuale di cui ai commi **14.1** e **14.2**, l'edificabilità agricola è realizzata di preferenza nelle aree di pertinenza dei



crinali principali, e solo in subordine nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici; nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici non sono ammesse residenze agricole di nuova costruzione, e la realizzazione degli annessi agricoli è soggetta alle verifiche di cui al comma precedente, che si applicano anche agli interventi di cui all'art. 43 c.3 L.R. 1/2005 in conformità agli obiettivi e alle prescrizioni degli art. L8.c6 L9 c4 e c5.

### **16.13**

La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 e art. 6 del regolamento 5r/2007, realizzata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, è soggetta alla individuazione di ambiti di ammissibilità e di esclusione, ai criteri e metodi di valutazione del rispetto paesaggistico dei luoghi, stabiliti dal regolamento urbanistico, in coerenza con i caratteri identitari del redigendo Piano Paesaggistico, con i contenuti dello Statuto del Territorio, dei contenuti della Tav. 3 aggiornati ai sensi dei precedenti commi, e con gli obiettivi stabiliti per i sistemi e i sottosistemi di cui ai successivi articoli da 20 a 30.

Salvaguardia: fino all'approvazione del regolamento urbanistico la realizzazione degli annessi suddetti è vietata su tutto il territorio comunale, fatte salve le UTOE del sistema funzionale IN. All'interno di tali UTOE la realizzazione è ammessa nel rispetto dell'art. 14, esclusa all'interno dei Centri storici indicati dallo Statuto del Territorio, ed esclusivamente per la realizzazione di fabbricati in legno verniciato con impregnante di tonalità bruno-scuro, con una superficie coperta massima di 10 mq e altezza massima interna media 2,30 m, per gli annessi esistenti è ammessa la sostituzione con modelli conformi. Sono comunque fatte salve le strutture per la raccolta di cui al successivo art. 17 comma 17.13.

Nei complessi edilizi oggetto del cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 16.5, dovranno essere riservati all'interno dei fabbricati esistenti, spazi di deposito per attrezzi e macchine agricole, di dimensione sufficiente per l'esecuzione degli interventi di sistemazione ambientale di cui al precedente comma 16.5 senza che si renda necessaria la realizzazione di annessi ai sensi dell'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005.

## **Art. 17 Risorse del bosco e aree naturali; vincolo idrogeologico**

### **17.1**

Il Comune di Radicondoli è soggetto al vincolo idrogeologico di cui all'art.47 della L.R. 1/2005 e agli art. 38 e seguenti della L.R. 39/2001, esteso su quasi tutta la sua superficie territoriale; sono escluse dal vincolo le aree circostanti Radicondoli e Belforte, come sarà indicato dalle tavole di Regolamento Urbanistico. Gli interventi di trasformazione dei terreni boscati, e dei terreni saldi a pascolo e arbusteto, in coltivazioni e terreni lavorati, le altre trasformazioni della destinazione d'uso dei terreni, le opere, i movimenti di terra e le regolazioni idrauliche che possano alterare la stabilità del suolo, sono subordinati all'autorizzazione dell'ente competente prevista dall'art. 42 della Legge Forestale regionale; gli interventi che modificano l'assetto esteriore dei luoghi nei terreni boscati sono altresì soggetti ad autorizzazione per gli aspetti paesistici ex art. 142 lett. g del D.Lgs. 42/2004.

### **17.2**

Fatto salvo il carattere di eccezionalità degli interventi di disboscamento, il regime autorizzativo di cui al precedente comma e gli interventi compensativi prescritti dalla L.R. 39/2000, come meglio specificati dal comma seguente, sono comunque soggetti anche a verifica di compatibilità ambientale di competenza comunale ai sensi dell'art. 11 comma 1 e dell'articolo B3 della LR 79/1998 i seguenti interventi:

- cambiamento di uso di aree non coltivate, semi-naturali o naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ha;
- operazioni di primo rimboschimento superiore a 20 ha e disboscamento superiore a 5 ha a scopo di conversione ad un altro tipo di sfruttamento del suolo;

### **17.3**

Le trasformazioni di boschi che comportino eliminazione per una superficie superiore a 2.000 mq sono comunque soggette a rimboschimento compensativo ai sensi dell'art. 44 della LR 39/2000, tali trasformazioni hanno comunque carattere di eccezionalità come previsto dall'art. 41 c.2 della stessa legge, derivante da specifiche esigenze di interesse pubblico, quali quelle connesse alla produzione geotermica, sono in ogni caso escluse dalle trasformazioni le aree boscate indicate dallo Statuto del Territorio comprese nelle UTOE IN e ST; è comunque vietata l'eliminazione dei rimboschimenti finanziati da enti pubblici e di boschi percorsi da incendio, salvo per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Tali trasformazioni sono soggette alle autorizzazioni di cui al precedente c. 17.1.

### **17.4**

La tavola 2 Statuto del Territorio individua la perimetrazione delle aree boscate e delle aree a pascolo e arbusteto a partire dall'Inventario Forestale della Toscana del 1980, aggiornato secondo sulla base del rilievo aereo del 1996. Questa individuazione vale fino alla revisione dell'inventario forestale previsto dall'art. 6 della LR 39/2000, e fatte salve le individuazioni successive conseguenti alla redazione della carta d'uso del suolo provinciale del 2004.

### **17.5**

La gestione delle aree boscate, delle aree cespugliate, delle aree a pascolo e arbusteto e dei terreni nudi non coltivati è svolta in applicazione della LR 39/2000, del Regolamento Forestale e secondo le prescrizioni e gli indirizzi dei commi seguenti.

### **17.6**

I tagli boschivi sono soggetti ad autorizzazione provinciale o dichiarazione di inizio attività nei casi previsti dal Regolamento Provinciale. Per i boschi cedui composti questa forma di trattamento è eseguita rilasciando un numero di matricine, di età scolare, compreso tra le 140 e le 180 ad ha, in relazione alla specie, alla fertilità e all'ubicazione paesistica del bosco; nei cedui matricinati, considerata anche la tendenza attuale ad allungare i turni di taglio, la matricinatura ha le seguenti caratteristiche:

- un numero compreso tra le 80 e le 120 unità ad ha, in relazione all'età ed alla fertilità del bosco;
- età scolare non superiore ai due turni del ceduo;
- 1 o 2 piante ad ha di età superiore alle precedenti, scelte tra le piante più vetuste, da rilasciare nei luoghi ritenuti più idonei dall'autorità competente.

#### 17.7

Nei Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale, e nei Piani dei Tagli delle aree boscate saranno indicate all'interno dei boschi più maturi, porzioni da lasciare all'evoluzione naturale, rappresentative delle diverse serie di vegetazione; ai sensi dell'art. 45 della Legge Forestale regionale è comunque vietata la trasformazione dei boschi d'alto fusto in cedui e dei cedui composti in cedui semplici; è fatta altresì salva il potere di deroga concesso da parte dell'Amministrazione Provinciale, e la facoltà di quest'ultima di decidere l'avvio all'alto fusto dei boschi cedui.

#### 17.8

I **castagneti** residui sono la testimonianza di una coltura tradizionale e delle attività molitorie e di trasformazione che hanno nei secoli determinato le forme dell'architettura rurale e l'assetto delle aree boscate; i castagni d'alto fusto ancora esistenti sono sottoposti a tutela, il taglio è sottoposto ad autorizzazione della Provincia. I programmi di sviluppo delle attività forestali regionali e della Comunità Montana incentivano l'avviamento all'alto fusto e l'innesto dei castagneti oggi governati a ceduo, anche attraverso le misure previste dai regolamenti comunitari.

#### 17.9

I **rimboschimenti, i novelleti e i boschi di conifere** saranno trasformati in boschi di specie autoctone, quando ormai è evidente, nel sottobosco, la ripresa delle specie legnose spontanee, anche mediante l'uso delle risorse economiche offerte dalla Legge Regionale e dai regolamenti comunitari.

#### 17.10

**Vegetazione riparia**, di argine e di golena, corsi d'acqua minori, rete scolante: i corsi d'acqua indicati sulla base cartografica RT volo 1994 1:10000, le loro bordature vegetali, da quelle propriamente natanti a quelle riparie sia erbacee che arbustive ed arboree, le altre forme di vegetazione riparia indicate nella tav. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti. Tale conservazione deve essere garantita per tutta l'area occupata dall'alveo di massima, secondo i criteri stabiliti dalla DCR 155/1997 sono ammessi interventi di pulizia delle formazioni arbustive in alveo, qualora costituiscono ostacolo al defluire delle acque.

#### 17.11

Le aree a **pascolo e arbusteto**, costituite da zone aperte non coltivate, radure, garighe, praterie naturali e arbusteti, sono elementi distinti dal bosco vero e proprio, sia perché concorrono a comporre un mosaico di vegetazione variata che garantisce un alto livello di diversità floristica e faunistica, sia perché costituiscono aree di differenziazione caratteristiche del paesaggio forestale e utili alla sua fruizione escursionistica; deve essere favorito, dove le condizioni di stabilità del suolo lo permettano, il mantenimento degli spazi aperti e delle loro configurazioni vegetali caratteristiche. Il taglio degli arbusti e trasformazioni colturali delle aree aperte non coltivate sono comunque soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale, eventualmente contestuale all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale o del Piano di Coltura Forestale, salvo i casi previsti dal regolamento forestale.

In particolare i **calanchi** sono elementi geomorfologici che assumono valore di elemento caratteristico del paesaggio: essi sono da mantenere nelle loro dinamiche naturali, ad eccezione dei casi ove i processi di erosione minacciano attività, insediamenti ed infrastrutture. Gli interventi sono comunque da eseguirsi avendo come riferimento i contenuti dell'art. 6 dello Statuto del Territorio, dello Studio Geologico Tecnico allegato al Piano Strutturale e delle direttive contenute

nella deliberazione C.R. n. 155 del 20.05.97 – *Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica* .

### **17.12**

All'interno delle aree di elevata qualità ambientale, indicate nella tavola 2 Statuto del Territorio, interessate da formazioni vegetali a gariga su rocce ofiolitiche, e delle aree incluse nel Sito di Interesse Comunitario per la conservazione degli habitat e delle specie, nonché sulle aree contigue ed esterne ad esso di cui al successivo art. 30, contestualmente alla presentazione di tutti gli Atti di governo del Territorio o progetti di intervento potenzialmente incidenti sugli habitat e le specie oggetto di tutela, è richiesta la Valutazione di Incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 mod. D.P.R. 120/2003 e dalla legislazione regionale sugli habitat protetti (L.R. 56/2000 art. 12), secondo le procedure di cui al precedente art. 5.

In particolare per la Riserva Naturale Interprovinciale e Sito di Interesse Comunitario di cui al successivo art. 32, per il subsistema territoriale 4b delle Cornate e delle Carline di cui al successivo art. 30, e per l'UTOE STb9 Fosini di cui al successivo art. 49, la relazione di incidenza da predisporre costituisce specificazione della relazione contenuta in Allegato a questo Piano Strutturale.

### **17.13**

Il Regolamento Urbanistico definisce all'interno delle aree forestali la posizione e i criteri per la localizzazione di punti di sosta e ristoro per l'escursionismo e l'attività venatoria secondo questi indirizzi:

- i punti di sosta sorgono di preferenza al servizio della rete di percorsi escursionistici individuata dallo stesso regolamento; per le aree incluse nella Riserva Provinciale di cui all'art. 32 essi coincidono con quelli previsti dal progetto di sentieristica della riserva predisposto dall'ente gestore, e sono comunque soggetti alle procedure di valutazione e autorizzazione indicate dallo stesso art. 32 e dall'art. 5.5;
- i punti di sosta possono essere realizzati e gestiti attraverso convenzioni con le associazioni venatorie, i proprietari dei fondi, o altri soggetti designati dall'Amministrazione;
- dovranno comunque essere disponibili per l'uso pubblico durante il periodo di chiusura della stagione venatoria;
- i punti sosta costituiscono attrezzature di interesse pubblico; le aree necessarie per la loro costruzione possono se necessario essere acquisite con procedura espropriativa;
- il regolamento urbanistico definisce materiali, dimensioni e tipologie dei punti di sosta, secondo questi orientamenti: struttura, copertura e chiusure in legno; assenza di fondazioni permanenti; superficie max tettoie mq 50, superficie massima dei vani chiusi adibiti a deposito e ricovero d'emergenza: 120 mq; altezza massima: m 3 per le tettoie,
- le caratteristiche dimensionali e costruttive descritte sono ammesse anche per la realizzazione di ricoveri per animali all'interno delle zone boscate, nelle aziende che praticano l'allevamento brado.

Il regolamento urbanistico e il regolamento edilizio specificano anche la definizione e i criteri di realizzazione dei capanni di appostamento per la caccia anche ai fini della loro eventuale esclusione dalle procedure autorizzative di cui all'art. 6 reg. 5r/2007.

## **Art.18 Risorse del paesaggio agrario**

### **18.1**

Le risorse del paesaggio elencate ai commi successivi costituiscono la struttura del paesaggio agrario che ha, oltre al valore di testimonianza storica, rilevante importanza per difesa del suolo, la regimazione delle acque, e la salvaguardia di formazioni vegetali; queste sono l'ambiente per la conservazione delle diversità della fauna selvatica minore. Le risorse del paesaggio agrario devono essere conservate secondo le regole dei commi successivi, se indicate sulla tavola 2 Statuto del Territorio. Per le aree prive di indicazioni specifiche nello Statuto del Territorio, le previsioni dei commi seguenti costituiscono indirizzo per l'applicazione delle risorse finanziarie per gli interventi non colturali e la tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario previste dai Piani di Sviluppo Rurale della Regione e dalle Direttive dell'Unione Europea, mediante la redazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale e la ricognizione delle risorse del paesaggio agrario di cui al precedente art. 16.

### **18.2.**

**Seminativi a maglia fitta**, anche in abbandono: sono indicate le perimetrazioni dei campi quando, per la loro dimensione e posizione, formano una maglia fitta: in questo caso eventuali accorpamenti non devono modificare le formazioni arboree che li limitano, sia naturali che piantate, non devono rimodellare il suolo né ridurre l'estensione e la capacità della rete scolante. Possono essere eliminate le piante residue se non riconosciute come colture arboree. Eventuali frazionamenti devono essere delimitati con recinzioni forestali provvisorie, o se definitivi, con nuovi impianti di filari e siepi di specie autoctone. Per le edificazioni ammesse in applicazione delle previsioni del Piano Strutturale si applicano i criteri di questo comma per la delimitazione e la gestione delle aree di pertinenza.

### **18.3**

**Colture arboree**, anche in abbandono: le piantagioni unitarie di olivo, vite, o alberi da frutta sono il complemento visuale degli insediamenti storici; se sono indicate nella tavola 2 Statuto del Territorio, deve esserne mantenuta la loro estensione; per esigenze colturali le piante possono essere sostituite, o convertite in un'altra delle colture arboree citate, posizionata sempre entro la stessa UTOE. Nel resto del territorio i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale possono prevedere lo spostamento ma non la riduzione delle aree dedicate a colture arboree; è ammesso il trasferimento di superfici adibite a coltura arborea tra aziende appartenenti allo stesso subsistema territoriale, se i Programmi Aziendali sono presentati contemporaneamente, o per quelli già approvati, mediante presentazione e contestuale proposta di variazione degli impegni convenzionali sottoscritti.

### **18.4**

**Filari, gruppi di alberi e alberi isolati**, alberature segnaletiche di arredo: queste emergenze arboree devono essere mantenute su tutto il territorio; particolare attenzione è dedicata agli alberi monumentali segnalati ai sensi dell'art. 8 della LR 8. 11.1982, ai quali si applica la disciplina prevista dalla L.R. 60/1998, e agli alberi di arredo di grandi dimensioni lungo la viabilità o adiacenti gli edifici rurali: eventuali sostituzioni di piante per esigenze fitosanitarie devono essere documentate.

### **18.5**

**Siepi**: devono essere mantenute le siepi, anche attraverso la potatura o la sostituzione di singole piante, senza interrompere la continuità o ridurre la varietà delle specie vegetali presenti, compresi gli arbusti minori. Eventuali interruzioni di siepi con nuova viabilità campestre devono essere compensate con alberature d'alto fusto ai lati dell'interruzione, che ripristinino la continuità delle chiome. I Programmi Aziendali possono proporre la modifica dei tracciati delle siepi, a condizione che non se ne riduca la lunghezza complessiva e la densità per ettaro di superficie agraria.

### **18.6**

**muretti, terrazzamenti, ciglionamenti**: le opere in pietra, mattoni e i movimenti di terra eseguiti in epoca storica per rendere stabili i pendii, coltivarli e tracciare percorsi, sono al tempo stesso una risorsa del paesaggio storico e un mezzo di difesa del suolo indispensabile per proseguire l'uso

agricolo. Tali opere sono da conservare e mantenere su tutto il territorio comunale, ripristinando le parti crollate con materiali coerenti. Nel caso di crolli totali possono essere usate soluzioni diverse purché siano ugualmente efficaci e siano impiegati i materiali e tecniche costruttive compatibili con l'ambiente e il paesaggio storico.

#### **18.7**

**Parchi alberati e giardini, anche in abbandono:** i parchi e i giardini ornamentali di impianto storico devono essere mantenuti e recuperati eliminando la vegetazione selvatica e invasiva: qualsiasi intervento di modifica e ricostruzione è subordinato a un progetto botanico e paesaggistico unitario, che sia redatto a partire da documentazione storica e da un rilievo adeguato, e che rispetti le caratteristiche visuali, vegetazionali, i materiali di arredo e la morfologia originaria; le piante d'alto fusto presenti devono essere mantenute salvo che per documentate esigenze fitosanitarie; in questo caso possono essere sostituite solo impiantando esemplari della stessa specie.

#### **18.8**

**Orti urbani:** le aree indicate nella Tav. 2 Statuto del Territorio come Orti Urbani, e altre aree così identificate dal regolamento urbanistico, dovranno essere oggetto di norme specifiche per la localizzazione e le caratteristiche degli annessi agricoli di cui al precedente art. 16 comma 16.10. Possono essere classificate orti urbani nel regolamento urbanistico le aree aventi entrambe le seguenti caratteristiche:

- appartenenza alle UTOE del sistema insediativo IN di cui al successivo art. 34 e seguenti,
- aree di proprietà o in locazione ad aziende che coltivino superfici complessive inferiori ai limiti posti dall'art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005 .

## **Art.19 Percorsi di interesse storico e viabilità rurale**

### **19.1**

la rete dei percorsi rurali è con l'insieme degli edifici storici extraurbani, la testimonianza della costruzione del paesaggio attraverso l'insediamento e le attività umane; essa costituisce ancora oggi la viabilità di supporto indispensabile per le attività agricole, forestali e venatorie, oltre che luogo privilegiato per la percezione del paesaggio e la conoscenza del territorio, garantendo l'accessibilità a scopo escursionistico e turistico.

### **19.2**

in tutto il territorio comunale i percorsi rurali non possono essere interrotti o soppressi, o modificati in qualsiasi modo che riduca in permanenza l'accessibilità pedonale, equestre e con biciclette da montagna rispetto alla situazione precedente la modifica. E' comunque fatto salvo il diritto del proprietario del fondo di negare e limitare l'accesso alla proprietà secondo quanto stabilito dalla legislazione regionale sui fondi chiusi, attraverso l'apposizione di recinzioni e cancelli di tipo rimovibile. L'accessibilità veicolare e il pubblico passaggio deve essere garantita per tutti i percorsi indicati come strade vicinali nella tavola n.1 del Piano Strutturale o dagli elaborati di Regolamento Urbanistico.

### **19.3**

La viabilità storica indicata nella tavola n.2 Statuto del Territorio deve essere mantenuta nelle sue caratteristiche di tracciato, e anche nelle sue caratteristiche di sezione nel caso questa sia limitata ai lati da elementi strutturali del paesaggio agrario che rientrino nelle categorie descritte all'articolo precedente; eventuali nuovi tracciati possono essere proposti solo nel Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale e nei casi previsti dal regolamento forestale, nel caso sia dimostrata l'assenza o l'inadeguatezza di un tratto di viabilità storica. In ogni caso dovrà essere assicurata la manutenzione del tracciato storico, degli elementi vegetazionali e delle strutture di sostegno laterali, e il mantenimento di un fondo stradale idonea alla percorribilità pedonale, equestre e con biciclette da montagna, anche nel caso questa fosse transitoriamente inibita mediante le recinzioni di cui al comma precedente.

### **19.4**

L'apertura di nuovi tracciati di viabilità rurale per finalità diverse dalle attività agrarie e forestali è ammessa solo se prevista dalla tav.1 Sistemi e Unità Territoriali, oppure dagli elaborati di Regolamento Urbanistico, o da Piani Attuativi approvati. E' fatta salva la facoltà per gli Enti Pubblici e l'Amministrazione dello Stato, per gli enti gestori di riserve naturali e proprietà demaniali, per i titolari di permessi di ricerca e concessioni di coltivazione delle risorse geotermiche, per le aziende di gestione delle reti idriche, elettriche, telefoniche e di fornitura gas, di aprire nuovi percorsi per le loro finalità istituzionali, sempre che sia dimostrata l'inadeguatezza dei percorsi esistenti. I progetti siano valutati e approvati in conformità alle leggi vigenti, ai piani e programmi di gestione delle riserve naturali e alla normativa e pianificazione dei rispettivi settori.

### **19.5**

La viabilità rurale esistente o di nuovo tracciato deve comunque avere fondo stradale naturale, e mantenere caratteristiche di tracciato e di andamento altimetrico che scorraggino la velocità. Le strade aperte al pubblico devono essere mantenute con livellamento e imbrecciatura periodica. Al di fuori del perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada, non è ammesso il rivestimento delle strade private e pubbliche a fondo naturale con manto d'asfalto o di cemento, se non previsto dalla tav. 1 Sistemi e Unità Territoriali, o dagli elaborati di Regolamento Urbanistico, o da Piani Attuativi, o Progetti di Opera Pubblica approvati.

### **19.6**

L'approvazione di nuova viabilità rurale per finalità estranee alla gestione agraria e forestale, o l'asfaltatura di tratti di strade esistenti, proposta nei piani attuativi di iniziativa privata, non è un atto dovuto, ma è decisa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, considerando il valore ambientale e paesaggistico delle aree attraversate, l'andamento del tracciato, le conseguenze sulla velocità del transito e i rischi conseguenti.

## **Capo II Strategie dello Sviluppo Territoriale**



## **Titolo I Gestione del territorio rurale: Sistemi e Sottosistemi Territoriali,**

### **Art. 20 Modalità di attuazione per i sistemi territoriali e le attività agricole**

#### **20.1 Attuazione diretta nelle zone agricole**

Nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola e nelle aree a prevalente interesse ambientale indicate dalla Tav. 3 del Piano Strutturale o dal suo eventuale aggiornamento nel Regolamento Urbanistico o secondo i criteri di cui al precedente art. 16 comma 7, sono ammessi all'attuazione diretta gli interventi edilizi di cui all'art. 43 comma 1 della L.R. 1/2005, comunque rispettando limiti di destinazione e tipo di intervento indicati dalle norme del Piano Strutturale, dallo Statuto del Territorio in quanto norma di salvaguardia ai sensi dell'art. 2 c. 7 e successivamente dal Regolamento Urbanistico:

a) restauro e risanamento conservativo b) ristrutturazione edilizia

c) sostituzione edilizia (rif. legge);

d) trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a) e b), ad esclusione degli edifici classificati di valore nel censimento di cui all'art. 13 comma 6.

Nell'ambito degli interventi di cui al precedente elenco sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti a tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli, comunque entro i limiti dimensionali, se inferiori, previsti dalle schede normative allegata al Regolamento Urbanistico di cui al precedente art. 13; tali interventi non devono comportare aumento delle unità abitative.

Dopo l'adozione del Piano Strutturale e nelle more dell'approvazione del regolamento urbanistico si applicano le salvaguardie di cui all'art.2 comma 7.

#### **20.2 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA):**

la redazione del programma è richiesta per gli interventi di cui all'articolo 41 e all'art. 43 comma 4 della L.R.1/2005; l'Amministrazione può richiedere la stipula delle convenzioni per il mantenimento del paesaggio di cui all'art. 45 della stessa legge, anche per gli interventi edilizi con destinazione d'uso attrezzature ricettive e servizi per il turismo previsti nelle UTOEST; i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale assumono valore di Piano Attuativo per gli interventi edilizi non previsti dal comma precedente e nei casi stabiliti dagli articoli successivi o dal Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Radicondoli incentiva, attraverso il proprio Programma di Azioni per lo Sviluppo Economico e l'applicazione delle risorse economiche del Piano di Sviluppo Rurale Regionale, la redazione dei Programmi Pluriennali Aziendali come modalità di gestione del territorio agricolo anche nei casi in cui il titolo IV capo III della L.R. 1/2005 non li considera obbligatori, per garantire la continuità degli interventi di tutela del suolo e del paesaggio agrario da parte degli agricoltori, come previsto dallo stesso Piano di Sviluppo Rurale regionale e dall'art. 16 del Capo I (Statuto del Territorio) delle presenti norme.

I Programmi Pluriennali Aziendali non obbligatori presentati in applicazione del presente articolo sono valutati dal Comune di Radicondoli per quanto concerne la conformità alle indicazioni dello Statuto del Territorio e degli obiettivi e criteri di gestione del territorio rurale di cui al successivo Capo II Titolo I; gli elaborati sono trasmessi alla Comunità Montana per il parere di conformità agronomica e forestale, e alla Provincia per il parere di conformità al PTCP. Nel caso tali pareri, da considerarsi favorevoli per gli uffici destinatari, non siano espressi entro i termini di legge, si intendono acquisiti per tacito assenso.

## **Art. 21.1- Sistema Territoriale delle colline agricole**

### **21.1**

**Descrizione:** il Sistema Territoriale comprende le aree collinari che uniscono il bacino del Cecina a Nord con quello del Feccia a Sud. E' la sola parte del territorio comunale dove le attività agricole prevalgono ancora sugli usi forestali, alternando sia con aree boscate a roverella e cerro di piccole dimensioni, con andamento lineare lungo i corsi d'acqua, e come siepi attraverso i campi. Gli insediamenti rurali sono densi intorno a Radicondoli e a Belforte, più radi nel resto del territorio, centrati sul castello di Montingegnoli. Gli edifici rurali sono per lo più in uso, come residenze agricole, strutture agrituristiche o recuperati come abitazioni private; intorno alle due frazioni principali e presso alcuni edifici poderali sono state mantenute le colture arboree, mentre sul resto del territorio del sistema, prevalgono la coltivazione estensiva, a cereali e a foraggio, e l'incoltivo. Se si escludono le sommità delle colline di Radicondoli e Belforte e gli alvei fluviali, sul resto del territorio appartenente al sistema prevalgono suoli argillosi, che per scarsa permeabilità non presentano situazioni di vulnerabilità degli acquiferi.

### **21.2**

**Obiettivi di governo del territorio:** gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore perseguono questi obiettivi, in ordine di priorità:

1. Sostenere la permanenza dell'agricoltura e il rinnovo del settore agricolo, compensando la bassa produttività con l'affermazione di produzioni tipiche e di qualità, e del ruolo di presidio ambientale dell'agricoltura, attraverso il perseguimento degli obiettivi elencati ai punti successivi.
2. Tutelare la varietà del paesaggio, mantenendo le piccole aree boscate esistenti e le fasce di vegetazione naturale nel territorio agricolo, la vegetazione riparia, le siepi e gruppi di alberi, come rete di sostegno per la diversità delle specie, e come contenimento dei fenomeni di erosione.
3. Favorire la conversione alle pratiche agricole compatibili, comprese le tecniche colturali biologiche e integrate, e l'applicazione del codice di buona pratica agricola Arsia.
4. Migliorare le condizioni di approvvigionamento idrico degli insediamenti sparsi, con la costruzione di acquedotti rurali e accedendo a risorse idriche censite ai sensi dell'art. 2 L.R.26/1997.
5. Strutturare le attività artigianali complementari e l'offerta agrituristiche come sostegno al proseguimento delle attività agricole, mediante il recupero degli edifici rurali storici e la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto;
6. Il Comune di Radicondoli, la Provincia di Siena e la Comunità Montana, sostengono le azioni mirate al conseguimento degli obiettivi di cui ai precedenti alinea, nonché la ricostruzione del paesaggio agrario, nei suoi elementi caratteristici alterati dalle colture estensive, in particolare le reti di scolo, le siepi, le colture arboree e le alberature d'arredo; tale sostegno avviene anche attraverso le misure di incentivo per le attività agricole previste dalle direttive comunitarie;

### **21.3**

**Criteri di pianificazione per le attività agricole:** il Sistema Territoriale delle Colline Agricole comprende aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano Strutturale, fatto salvo quanto specificato agli art.40 e 41 per le UTOE STa1 ed STa2, ed escluse le zone appartenenti:

- alle UTOE del Sistema funzionale insediativo IN1 e IN2,
- alle riserve naturali di cui agli articoli 31e 32
- alle UTOE del sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia.

Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, il Sistema è soggetto all'applicazione piena del Capo III del Titolo IV della L.R. 1/1995:

- le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Titolo IV capo III della L.R. 1/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi

con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;

- è ammesso il cambio di destinazione per attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente nell'intero Subsystema fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST e IN di cui al successivo titolo III,
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della LR 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio;
- la costruzione di nuovi edifici rurali, e il trasferimento di volumi con destinazione agricola, sono disciplinati dall'art. 16.

#### **21.4**

**Requisiti e criteri di valutazione ambientale** : nel Sistema Territoriale si applicano questi requisiti ambientali:

- Gli impianti per l'allevamento intensivo di dimensioni superiori a quelle di seguito indicate sono soggetti a queste procedure di valutazione ambientale:
  - impianti per l'allevamento intensivo di pollame o di suini con più di: 40.000 posti pollame; 2.000 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 750 posti per scrofe; all. A2 (valutazione provinciale)
  - impianti per l'allevamento intensivo di animali con più di 40 q.li di peso vivo di bestiame per ettaro di terreno agricolo; all. B3 (verifica comunale)
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute, nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.
- Patrimonio edilizio rurale: gli interventi ammissibili sono definiti secondo la classificazione e le schede normative contenute nel Regolamento Urbanistico o secondo quanto prescritto dall'art. 13 dello Statuto del Territorio.

## **Art. 22 1a- Subsistema Territoriale del Cecina**

### **22.1**

**Descrizione:** il Subsistema Territoriale 1a del Cecina, comprende la parte del Sistema territoriale delle Colline Agricole posta a nord della soglia visuale e di bacino Idraulico formata dal crinale di Belforte e Montingegni, che costituisce lo spartiacque tra il bacino idrografico del Cecina, e quello del Feccia, affluente dell'Ombrone. Questo Subsistema Territoriale, tributario del Cecina, è la parte del territorio comunale in cui l'uso del suolo prevalente è tuttora la coltura estensiva.

### **22.2**

**Obiettivi di governo del territorio:** gli obiettivi di governo del territorio per la pianificazione urbanistica e di settore per il Subsistema Territoriale del Cecina sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. mantenere un'elevata qualità delle acque, secondo i parametri definiti all'art. 8 comma 1 nel corso del Cecina.
2. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il Regolamento Urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla tav. 1, una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili, da mantenere fruibile e aperta al pubblico, che tocchi come punti di accesso, di sosta e di servizio, i siti di Radicondoli, Calvaiano, Marsiliana, Belforte, Montingegni, Falsini, Olli.

## **Art. 23 1b- Subsistema Territoriale del Feccia**

### **23.1**

**Descrizione:** il Subsistema Territoriale 1b del Feccia, comprende la parte del Sistema territoriale delle Colline Agricole posta a sud della soglia vi suale e di bacino idraulico formata dal crinale di Belforte e Montingegnoli, che costituisce lo spartiacque tra il bacino idrografico del Cecina, e quello del Feccia, affluente dell'Ombrone. Questo Subsistema Territoriale, tributario del Feccia, è caratterizzato da usi agricoli meno uniformi che nell'area del Cecina; si alternano aree incolte e boscate ad aree coltivate, anche intensivamente con irrigazione e colture arboree di piccole dimensioni nei pressi delle residenze rurali.

### **23.2**

**Obiettivi di governo del territorio:** gli obiettivi di governo del territorio per la pianificazione urbanistica e di settore per il Subsistema Territoriale del Feccia sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. mantenere un'elevata qualità delle acque, secondo i parametri definiti all'art. 8 comma 1 nei corsi del Feccia, Quartuccio e Fiumarello.
2. recuperare la funzione produttiva delle aree forestali, sia per la filiera del legno, sia per la filiera dei frutti e degli altri prodotti non legnosi, anche attraverso l'impiego delle risorse finanziarie previste dalla L.R. 39/2000 e dalla normativa comunitaria.
3. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il Regolamento Urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla tav. 1, una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili, da mantenere fruibile e aperta al pubblico, che tocchi come punti di accesso, di sosta e di servizio, i siti di Radicondoli, Marsiliana, Belforte, Montingegnoli, Tremoli, Falsini.

## **Art. 24 2 Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche**

### **24.1 Descrizione**

Il Sistema Territoriale è formato dai rilievi collinari che si estendono dal Poggio Scapernata alle pendici boscate delle Colline Metallifere; si distingue dal Sistema Territoriale 1a delle Colline Agricole per i dislivelli più marcati, per la geologia dei terreni, prevalentemente formati da depositi di sabbie e ciottoli, per la copertura boscata di cerro e roverella, più estesa, e con una maggiore presenza di cerro adulto. Alla complessità naturale, si è sommata l'azione umana, costruendo nel tempo una trama insediativa di ville-fattoria e di poderi, appoggiata ai luoghi emergenti del rilievo, che li ha resi singolari con architetture costruite e vegetali, e che si è conservata con poche modificazioni, assumendo un grande valore paesaggistico.

### **24.2 Obiettivi di governo del territorio**

Per il Sistema Territoriale delle ville e fattorie storiche, gli obiettivi di governo del territorio sono stabiliti nell'ordine di priorità seguente:

1. Sostenere la permanenza dell'agricoltura, il rinnovo del settore agricolo, compensando la bassa produttività con l'affermazione di produzioni tipiche di qualità e del ruolo di presidio ambientale dell'agricoltura, attraverso il perseguimento degli obiettivi elencati ai punti successivi.
2. Favorire la conversione alle pratiche agricole compatibili, comprese le tecniche colturali biologiche e integrate e l'applicazione del codice di buona pratica agricola Arsia.
3. tutelare le forme storiche del paesaggio agrario e i suoi elementi emergenti, attraverso il repertorio e il mantenimento delle permanenze e il governo delle trasformazioni edilizie, infrastrutturali e agrarie, che incidono sull'aspetto dei luoghi;
4. migliorare le condizioni di approvvigionamento idrico degli insediamenti sparsi, con la costruzione di acquedotti rurali che accedano a risorse idriche censite ai sensi dell'art. 2 della L.R. 26/1997.
5. Strutturare le attività artigianali complementari e l'offerta agrituristiche come sostegno al proseguimento delle attività agricole, mediante il recupero degli edifici rurali storici e la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto;
6. tutelare e recuperare il patrimonio edilizio storico, anche attraverso l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecniche degli edifici di valore architettonico e paesaggistico.
7. il Comune di Radicondoli, la Provincia di Siena e la Comunità Montana, sostengono le azioni mirate al conseguimento degli obiettivi di cui ai precedenti alinea anche attraverso le misure di incentivo per le attività agricole previste dalla normativa dell'Unione Europea.

### **24.3 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai requisiti ambientali sottoelencati:

- Patrimonio edilizio rurale: gli interventi ammissibili sono definiti secondo la classificazione e le schede normative contenute nel Regolamento Urbanistico secondo quanto prescritto dall'art. 13 dello Statuto del Territorio.
- Beni storici rilevanti: per gli edifici di rilevante valore architettonico i cambi di destinazione d'uso degli edifici sono subordinati alle verifiche di cui all'art. 13.8 dello statuto del Territorio, la realizzazione di impianti sportivi e parcheggi all'aperto all'interno delle pertinenze visuali di cui all'art. 14.2 è subordinata alle verifiche prospettive di cui allo stesso comma e al successivo 14.3.

## **Art. 25 2a Subsistema Territoriale di Poggio Scapernata**

### **25.1 descrizione**

Il Subsistema è individuato dal Poggio Scapernata, un rilievo montuoso emergente rispetto al paesaggio collinare circostante, sia per i suoi caratteri geologici, sia per la prevalente copertura boschiva a ceduo di roverella e cerro. Nelle aree coltivate sul versante orientale si sono insediati la villa di Olli, posta su un crinale dominante, e i poderi ad essa legati. Le attività agricole e zootecniche hanno prodotto le trasformazioni territoriali e di paesaggio più recenti, con la costruzione di stalle e ovili prefabbricati di grandi dimensioni e la formazione di un lago artificiale.

### **25.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Subsistema Territoriale di Poggio Scapernata sono stabiliti nel seguente ordine di priorità:

1. incentivare la ricostituzione del paesaggio agrario alterato dalle colture estensive attraverso opere di regolazione delle acque e ricostituzione delle siepi e della vegetazione non colturale, anche attraverso le misure previste dai programmi di intervento comunitari;
2. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il Regolamento Urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla Tav. 1, una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili, da mantenere fruibile e aperta al pubblico, che tocchi come punti di accesso, di sosta e di servizio, i siti di Radicondoli, Calvaiano, Marsiliana, Montingegnoli, Olli, Anqua;

### **25.3 Indirizzi per le attività agricole**

Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 2a Poggio Scapernata sono considerate aree a prevalente o esclusiva funzione agricola come indicato dalla Tav. 3 del Piano Strutturale, per la presenza di attività agricole estensive, alternate a ampie superfici boschive, classificate dalla stessa tavola come aree a prevalente interesse ambientale. Il regolamento urbanistico specificamente, oltre alle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte all'applicazione piena del Titolo IV capo III della LR. 1/2005, secondo i seguenti indirizzi:

- le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Titolo IV capo III della LR. 1/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;
- è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero Subsistema,
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della LR 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio;
- la costruzione di nuovi edifici rurali, e il trasferimento di volumi con destinazione agricola, sono disciplinati dall'art. 16.

### **25.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai requisiti ambientali sottoelencati:

- Gli impianti zootecnici per l'allevamento intensivo di dimensioni superiori a quelle indicate dall'art. 21 comma 21.4, non sono ammessi;
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute, nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.

## **Art. 26 – 2b Subsistema Territoriale dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano**

### **26.1 descrizione**

Il Subsistema si estende sulle pendici delle colline comprese tra il corso del Cecina e il corso del Pavone, limitato verso sud dalla valle del Rimaggio, e verso nord dal fosso Ricavolo. Il paesaggio è caratterizzato dall'alternarsi di valli boschive e di crinali aperti e coltivati. Su questi crinali e a mezza costa, gli insediamenti e le attività agrarie hanno costruito, nella storia, un paesaggio rilevante per la sua durata e qualità, che ha nelle fattorie monumentali di Anqua, Solaio, Sesta, Tegoni e San Lorenzo i suoi centri, dai quali si irradia una densa rete di poderi ed edifici storici, alcuni di grande valore architettonico e paesistico. La formazione storica del paesaggio è particolarmente evidente nei giardini monumentali di Anqua, Solaio e nelle piantate di cipressi e alberi d'arredo che ancora segnano i crinali di Anqua e San Lorenzo. Negli ultimi decenni il cambiamento delle strutture agrarie ha ridotto le superfici dedicate alle colture arboree, facendo prevalere l'estensivizzazione e gli allevamenti di ovini, e lasciando spazio ai boschi cedui di cerro e roverella che formano ormai fasce continue intorno alle isole di terreno coltivato.

### **26.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Subsistema Territoriale dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano sono stabiliti di seguito in ordine di priorità:

1. favorire con modalità mirate alla conservazione dell'ambiente e del paesaggio, il reimpianto delle colture arboree, accompagnate da opere di mantenimento e di intensificazione delle alberature d'arredo, con particolare attenzione a quelle esistenti sui crinali di Anqua, S. Lorenzo e Tegoni, anche attraverso le misure previste dai programmi comunitari.
2. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il Regolamento Urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla Tav. 1, una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili da mantenere fruibile e aperta al pubblico, che tocchi, come punti di accesso, di sosta e di servizio, i siti di Olli, Montingegnoli, S. Lorenzo Montalbano, Tegoni, Anqua e Solaio, Sesta, Fosini, Elci, Galleriaie.

### **26.3 Indirizzi per le attività agricole**

Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 2b dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano sono aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano, fatto salvo quanto specificato agli art. 47, 48 per le UTOE STb7 ed STb8, ed escluse le UTOE appartenenti al sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia;

Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte all'applicazione piena del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005, secondo i seguenti indirizzi:

- le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Capo III del titolo IV della L.R. 5/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;
- è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero subsistema, fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST di cui al successivo titolo III,
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio.
- Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo I Statuto del Territorio.

Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 76 29.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T. N.281 2.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogatoria dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo



all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R. n. 25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006.

#### **26.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti a requisiti ambientali sottoelencati:

- gli impianti zootecnici per l'allevamento intensivo di dimensioni superiori a quelle indicate dall'art. 21 comma 21.4, non sono ammessi;
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute, nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.

## **Art. 27 3- Sistema Territoriale di Poggio Casalone**

### **27.1 Descrizione**

Il Sistema Territoriale di Poggio Casalone comprende la parte in territorio di Radicondoli della grande area forestale della Selva, un massiccio collinare coperto da boschi di cerro e frassino, che costituisce l'estremità occidentale del sistema di paesaggio della Montagnola Senese. L'orografia e la presenza di grandi proprietà demaniali hanno determinato il suo assetto attuale. Il valore ambientale di quest'area e delle attività di ricerca zootecnica che vi si svolgono ha motivato l'istituzione della riserva naturale statale di Cornocchia. Il passaggio delle altre aree demaniali alla proprietà regionale e la successiva asta degli immobili poderali, avviano nel sistema di Poggio Casalone nuovi processi di recupero del patrimonio edilizio e di gestione silvicolturale ed escursionistica delle aree forestali, che il Piano Strutturale e i suoi strumenti operativi regolano e orientano.

### **27.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Sistema Territoriale di Poggio Casalone sono stabiliti *nel seguente* ordine di priorità:

1. tutelare la qualità ambientale delle aree forestali, considerando la varietà di ambienti che le compongono, dalle aree aperte a pascolo arboreo agli arbusteti, dai boschi governati a ceduo alle aree d'alto fusto lasciate all'evoluzione naturale; si applicano gli indirizzi e le norme della legge forestale regionale, del regolamento forestale e l'art. 17 del capo II Statuto del Territorio;
2. recuperare la funzione produttiva delle aree forestali, sia per la filiera del legno, sia per la filiera dei frutti e degli altri prodotti non legnosi, anche attraverso l'impiego delle risorse finanziarie previste dalla normativa regionale e comunitaria
3. tutelare e recuperare il patrimonio edilizio storico, anche attraverso l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecniche degli edifici di valore architettonico e paesaggistico;
4. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il Regolamento Urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla tav. 1, una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili, da mantenere fruibile e aperta al pubblico, che tocchi come punti di accesso, di sosta e di servizio, i siti di Radicondoli, Belforte, Cornocchia, Falsini e Canonica;
5. Il Piano Strutturale individua nella Tavola 1 all'interno del sistema 3 Poggio Casalone l'ambito AP1 "Area di reperimento della Selva". All'interno di tale ambito gli obiettivi precedenti possono essere conseguiti anche con l'istituzione di un'area protetta di interesse locale ai sensi della L.R. 49/95 e dell'art. F4 del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.P. 109/2000, e la successiva integrazione in un'area intercomunale estesa a tutta l'area collinare delle Selva; l'indicazione ha carattere propositivo per l'istituzione dell'area protetta mediante le procedure di cui all'art. 4 c. 5 e all'art. 19 della L.R. 49/1995 nonché dall'art. F4 del Piano Territoriale di Coordinamento citato; l'istituzione è subordinata alla redazione di un programma temporale e finanziario di interventi per la conservazione dell'ambiente e la sua fruizione escursionistica, attivando le risorse economiche locali e i finanziamenti previsti dalla normativa regionale e comunitaria.

### **27.3 Indirizzi per le attività agricole**

Le aree comprese nel Sistema Territoriale 3 di Poggio Casalone sono considerate aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano Strutturale, per la presenza di attività agricole estensive alternate a ampie superfici boschive ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005, fatto salvo quanto specificato all'art.44 per l'UTOE STa5.

Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte a particolare normativa per la tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005. Il Capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005 si applica con questi limiti:

- In considerazione del prevalente uso del suolo a bosco ceduo, attività con scarso impiego di manodopera, non è ammessa la costruzione di nuova residenza agricola;

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa solo con la redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale; è comunque soggetta alle regole di cui al Capo II Statuto del Territorio;
- le destinazioni d'uso ammesse sono le attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili; nelle modalità previste dal Capo III del titolo IV della L.R. 5/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;
- è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero Subsystema, fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST di cui al successivo titolo III,
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio;
- il trasferimento di volumi con destinazione agricola, è disciplinato dall'art. 16.

#### **27.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Nel Sistema Territoriale si applicano questi requisiti ambientali:

- suolo/risorse idriche: gli impianti zootecnici per l'allevamento intensivo di dimensioni superiori a quelle indicate dall'art. 21 comma 21.4, sono soggetti alle procedure di valutazione ambientale dallo stesso comma descritte .
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute , nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.
- Patrimonio edilizio rurale: gli interventi ammissibili sono definiti secondo la classificazione e le schede normative contenute nel Regolamento Urbanistico secondo quanto prescritto dall'art. 13 dello Statuto del Territorio.
- Beni storici rilevanti: per gli edifici di rilevante valore architettonico i cambi di destinazione d'uso degli edifici sono subordinati alle verifiche di cui all'art. 13.8 dello statuto del Territorio, la realizzazione di impianti sportivi e parcheggi all'aperto all'interno delle pertinenze visuali di cui all'art. 14.2 è subordinata alle verifiche prospettive di cui allo stesso comma e al successivo 14.3.

## **Art. 28 4- Sistema Territoriale delle Colline Metallifere**

### **28.1 Descrizione**

Il Sistema Territoriale delle Colline Metallifere, il più esteso tra quelli che il piano territoriale definisce, è formato dalle pendici e dai contrafforti montuosi che discendono dalle Cornate, dal Poggio Ritrovoli e dal Montegabbro, interamente coperti da boschi di cerro e solcati dalle due profonde valli del Cecina e del Pavone.

### **28.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Sistema Territoriale delle Colline Metallifere sono stabiliti con il seguente ordine di priorità:

1. tutelare le risorse idriche, con particolare riferimento alle sorgenti che alimentano gli acquedotti e gli stabilimenti termali, e alle zone di protezione definite dalla tav. 11 della Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale ai sensi della Dlgs 152/99 la gestione delle risorse idriche attraverso la pianificazione integrata di Bacino e di Ambito, la conservazione dell'assetto ambientale delle aree di sensibilità 1 degli acquiferi, la trasformazione controllata delle aree di sensibilità 2 come indicato dall'art. 7 e 8;
2. tutelare e recuperare il patrimonio edilizio storico, anche con ambizione le destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecniche degli edifici di valore architettonico e paesaggistico.

### **28.3 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai requisiti ambientali sottoelencati:

- Patrimonio edilizio rurale: gli interventi ammissibili sono definiti secondo la classificazione e le schede normative contenute nel Regolamento Urbanistico o secondo quanto prescritto dall'art. 13 dello Statuto del Territorio.
- Beni storici rilevanti: per gli edifici di rilevante valore architettonico i cambi di destinazione d'uso degli edifici sono subordinati alle verifiche di cui all'art. 13.8 dello statuto del Territorio, la realizzazione di impianti sportivi e parcheggi all'aperto all'interno delle pertinenze visuali di cui all'art. 14.2 è subordinata alle verifiche prospettive di cui allo stesso comma e al successivo 14.3.

## **Art. 29 4a- Subsistema Territoriale di Monte Gabbro**

### **29.1 descrizione**

Il Subsistema è formato dal massiccio montuoso del Gabbro e dalle sue propaggini collinari verso Nord; è solcato da corsi d'acqua minori a carattere torrentizio, che confluiscono sul versante occidentale nel Cecina e sul versante orientale nel Feccia. Il suolo è per la maggior parte boscato, prevalentemente come ceduo di cerro e di roverella; superfici piuttosto ampie sono state rimboschite con essenze sempreverdi. Sono presenti nell'area sommitale e sulle pendici di Montegabbro, su rocce ofiolitiche, garighe spontanee che, per estensione e valore vegetazionale, devono essere considerate nella programmazione delle attività agricole e forestali. Gli insediamenti storici sono radi, salvo nell'area della fattoria di Palazzo e dei poderi ad essa collegati. Il territorio è stato trasformato negli ultimi decenni dagli impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche, insediati nella confluenza di Fiumarello e lungo il crinale da Monte Gabbro a Pianacce: nell'area di Pianacce il prevalere delle aree boscate ha limitato almeno in parte l'impatto visivo delle centrali e delle reti di trasporto dei fluidi.

### **29.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Subsistema Territoriale di Monte Gabbro sono stabiliti con il seguente ordine di priorità:

1. tutelare gli assetti vegetazionali consolidati, boschivi e arbustivi: gli interventi sugli ecosistemi maturi devono garantire sia la stabilità idrogeologica, sia la protezione della biodiversità e la conservazione della capacità di funzionamento e riproduzione delle comunità vegetali, con particolare riferimento alla vegetazione spontanea su ofioliti di cui al successivo comma 4 del presente articolo;
2. mantenere e incrementare il patrimonio boschivo, anche come strumento di mitigazione degli effetti dello sfruttamento delle risorse geotermiche sulla qualità dell'aria e sul paesaggio;
3. realizzare sul sito della ex cascava di Montegabbro, una volta effettuati gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 10, un'area di sosta panoramica a servizio della strada provinciale, finalizzata anche al riconoscimento della vegetazione spontanea su ofioliti di cui al successivo comma 4.
4. per il conseguimento degli obiettivi di cui ai precedenti alinea, il Comune di Radicondoli, la Provincia di Siena, la Regione Toscana e la Comunità Montana rendono disponibili le risorse finanziarie previste dalla normativa regionale e comunitaria.

### **29.3 Indirizzi per le attività agricole**

Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 4a di Monte Gabbro sono aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, secondo quanto indicato dalla tav. 3 del Piano Strutturale escluse le zone appartenenti:

- alle UTOE del sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia,

Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte a particolare normativa per la tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005. Il capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005 si applica con questi limiti:

- In considerazione del prevalente uso del suolo a bosco ceduo, attività con scarso impiego di manodopera, non è ammessa la costruzione di nuova residenza agricola;
- La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa solo attraverso la redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale; è comunque soggetta alle regole di cui al capo II Statuto del Territorio;
- le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Capo III del titolo IV della L.R. 5/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;

- è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero Subsystema;
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio;
- per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 comma 2 del capo II Statuto del Territorio.

#### **29.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti requisiti ambientali:

- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute, nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.
- Gli impianti per l'allevamento intensivo di cui all'art. 21 comma 21.4 sono soggetti a verifica di impatto ambientale di competenza del Comune;
- Vegetazione: all'interno delle aree di elevata qualità ambientale, indicate nella tavola 2 Statuto del Territorio, interessate da formazioni vegetali a gariga su rocce ofiolitiche, si applicano le valutazioni di incidenza di cui all'art. 17 comma 12.

## Art. 30 4b- Subsistema Territoriale delle Cornate e delle Carline

### 30.1 Descrizione

Il Subsistema a è formato dai rilievi montuosi compresi tra il corso del Cecina e il limite Sud Ovest del territorio comunale, in particolare dal crinale delle colline metallifere formato dalle Cornate di Gerfalco, Poggio Ritrovoli e dai crinali minori che discendono verso Nord: Costa Salicastro, Poggio Auzzo, Poggio alla Trave. È prevalentemente coperto da boschi cedui di cerro. Quest'area era popolata, fino alla metà di questo secolo e fino al secolo scorso fu amministrativamente autonoma (comunità di Elci); la forma di insediamento era una rete di poderi a mezzadria aggregati intorno ai centri fortificati di Elci e Fosini. Il completo spopolamento, il decadere delle produzioni agricole e boschive, olearie e di cereali per il consumo familiare per le prime, coltivazione, essiccazione e molitura delle castagne *per le seconde*, hanno lasciato il posto ad ampie aree di prateria seminaturale e arbusteti, in cui restano visibili tracce delle tessiture agrarie e delle coltivazioni abbandonate.

Il territorio è ricco di risorse idriche, sia in superficie, con i corsi d'acqua del Torrente Pavone, del Rimaggio, del Fiume Cecina, sia in profondità, con i cunicoli che alimentano, attraverso sorgenti spontanee, le reti idriche di Radicondoli e Castelnuovo.

### 30.2 Obiettivi di governo del territorio

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e di settore nel Subsistema a Territoriale delle Cornate e delle Carline sono stabiliti con il seguente ordine di priorità:

1. tutelare gli assetti vegetazionali consolidati, boschivi e arbustivi: gli interventi sugli ecosistemi maturi devono garantire sia la stabilità idrogeologica, sia la protezione della biodiversità e la conservazione della capacità di funzionamento e riproduzione delle comunità vegetali, con particolare riferimento agli habitat e alle specie di interesse comunitario definite dal D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357;
2. recuperare la funzione produttiva delle aree forestali, sia per la filiera del legno, sia per la filiera dei frutti e degli altri prodotti non legnosi, con particolare riferimento al reinnesto dei castagni da frutto, anche attraverso l'impiego delle risorse finanziarie previste dalla normativa regionale e comunitaria.
3. tutelare le forme storiche del paesaggio agrario e suoi elementi caratteristici, attraverso il repertorio e il mantenimento delle permanenze e il governo delle trasformazioni edilizie, infrastrutturali e agrarie che incidono sull'aspetto dei luoghi.
4. Reintrodurre, con modalità mirate alla conservazione dell'ambiente e del paesaggio, attività produttive agricole compatibili, che comportino azioni dirette di mantenimento e potenziamento di assetti della vegetazione e del paesaggio significativi.
5. tutelare e recuperare il patrimonio edilizio storico, anche cambiando le destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecniche degli edifici di valore architettonico e paesaggistico;
6. favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero, costituendo una rete di percorsi per il trekking, la caccia e l'escursionismo equestre, che abbia come punti di accesso, sosta e servizio le aziende agrituristiche, nonché le attrezzature ricettive e i servizi al turismo previsti nelle UTOE STb9 Fosini (art. 49), Sta4 Elci (art. 43), Sta3 Terme Galleraie (art.42), STb7 Anqua (art.47), e STb8 Solaio (art.48), per le parti che ricadono all'interno della Riserva Naturale Provinciale di cui al successivo art.32 tale rete di percorsi dovrà essere coerente con il progetto di rete indicato dal Piano di Gestione;
7. Il Piano Strutturale indica nella Tav. 1 all'interno del Subsistema 4b delle Cornate e delle Carline l'ambito AC "Area Contigua al SIC Cornate e Fosini", per un'estensione pari a 1 km dal confine del SIC Cornate e Fosini; entro tale ambito si applicano i limiti e i criteri di valutazione di cui al successivo comma 30.4 quarto e quinto allinea; tale individuazione ha inoltre carattere propositivo per l'istituzione di un'area contigua alla riserva ai sensi dell'art. 32 della L. 394/1991 e art. 25 L.R. 49/1995.
8. Il Piano Strutturale individua altresì nella Tavola 1 all'interno del subsistema 4b delle Cornate e delle Carline l'ambito AP2 "Area di riferimento delle Carline". Al l'interno di tale ambito gli

obiettivi precedenti possono essere conseguiti anche con l'istituzione di un'area protetta di interesse locale ai sensi della L.R. 49/95 e dell'art. F4 del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.P. 109/2000; l'indicazione ha carattere propositivo per l'istituzione dell'area protetta mediante le procedure di cui all'art. 4 c. 5 e all'art. 19 della L.R. 49/1995 nonché dall'art. F4 del Piano Territoriale di Coordinamento citato; l'istituzione è subordinata alla redazione di un programma temporale e finanziario di interventi per la conservazione dell'ambiente e la sua fruizione escursionistica che attivi le risorse economiche locali e i finanziamenti previsti dalla normativa regionale e comunitaria.

### 30.3 Indirizzi per le attività agricole

Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 4b Cornate e Carline sono aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano Strutturale, fatto salvo quanto specificato agli art.42, 43 e 49 per le UTOE Sta3, Sta4 ed STb9, ed escluse le zone appartenenti:

- alla riserva naturale di cui all'art. 32

- alle UTOE del sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia,

Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte a particolare normativa per la tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005. Il capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005 si applica con i seguenti limiti:

- in considerazione della disponibilità per il recupero di numerosi edifici rurali storici in abbandono e del prevalente uso del suolo a pascolo e bosco ceduo, attività con scarso impiego di manodopera, non è ammessa la costruzione di nuova residenza agricola;
- la costruzione di nuovi annessi agricoli ammessa solo con la redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, è comunque soggetta alle regole di cui al capo II Statuto del Territorio;
- le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;
- è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero Subsistema, fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST di cui al successivo titolo III;
- devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art.45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio.
- Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo II Statuto del Territorio.

### 30.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale

Le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai requisiti ambientali sotto elencati:

- Gli impianti per l'allevamento intensivo di cui all'art.5 comma 8 non sono ammessi;
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree incluse nella classe di sensibilità 2 degli acquiferi di cui all'art.7 si applicano le prescrizioni in esso contenute, nelle attività agricole si applicano le cautele di cui allo stesso articolo.
- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Territoriale con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art.7 e all'art. 8 comma 1.
- Vegetazione e fauna: all'interno del Sito di Importanza Regionale e Comunitaria N. 101 Cornate e Fosini definito dalla D.G.R. 6/2004 e individuato nella Tav. 2 Statuto del Territorio, -e per gli interventi sulle aree esterne potenzialmente incidenti sulla sua conservazione, si applicano le procedure di valutazione di incidenza di cui all'art. 5 comma 5.5, secondo gli indirizzi di tutela di cui all'art. 17 comma 12, all'articolo 32 e alla relazione di incidenza in essi citata; in particolare per quanto concerne gli interventi esterni al SIC, quelli che riguardano le aree incluse nell'ambito AC di cui al precedente comma 30.2 sono da considerarsi potenzialmente incidenti sul Sito di Interesse Comunitario salvo dimostrazione contraria mediante apposita



relazione di incidenza. L'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione Provinciale, ognuna per gli atti di sua competenza, hanno altresì facoltà di richiedere la redazione della relazione di incidenza dettagliata di cui all'art. 5 comma 5.5 per tutti gli atti di pianificazione e i progetti di intervento concernenti aree all'interno del Sottosistema 4b, qualora dagli elaborati di progetto presentati emergano potenziali incidenze rispetto agli habitat e alle specie protette presenti nel Sito.

- Fauna: ai fini di tutela dell'avifauna presente nel Sito di Interesse Comunitario all'interno dell'area contigua AC indicata nella Tavola 1 non è ammessa, in applicazione delle linee guida in materia predisposte dalla Regione Toscana, l'installazione di generatori eolici di cui al successivo art. 50 oltre le dimensioni indicate come rilevanti dalle stesse linee guida.

## Titolo II Riserve Naturali

### Art. 31 UTOE RN Riserve Naturali Statali

#### 31.1

Le Riserve Naturali Statali di Palazzo e Cornocchia sono territori demaniali destinati a scopi sperimentali e scientifici di interesse nazionale: la loro gestione è affidata ai sensi dell'art. 68 del DPR 616/1977 e dell'art. 31 della L. 394/1991 agli organi delegati dallo Stato; sono state istituite con D.M. 28.4.1980, fanno parte del "Complesso pilota integrato per la sperimentazione e l'incremento dei bovini di razza chianina", istituito con DPR 23.12. 1978; le riserve hanno come obiettivi di gestione:

- la ricerca scientifica sulla biodiversità animale, la conservazione zootecnica del genoma delle specie tipiche della tradizione toscana e la loro valorizzazione produttiva, con particolare riferimento alle razze bovine, suine, ovine, e cunicole;
- l'integrazione dell'attività di ricerca zootecnica con il mantenimento della flora e della fauna selvatica;
- le attività divulgative e didattiche, anche attraverso la sistemazione di spazi dimostrativi e museali, e di percorsi escursionistici ad esse dedicati.

Per le attività zootecniche altamente specializzate che vi si svolgono, le caratteristiche di produttività delle coltivazioni a foraggio ad esse correlate, gli investimenti pubblici già effettuati per rimboschimenti e irrigazione, le Riserve RN, come indicate nella tav. 3 del Piano Strutturale, costituiscono zona a esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 1/2005.

#### 31.2

Le riserve sono gestite attraverso Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti gestori. Tali piani e regolamenti di gestione definiscono gli interventi edilizi ammissibili nel territorio della riserva, coerenti con le finalità istitutive e gli obiettivi di gestione, fatte salve le prescrizioni degli art. 13 (edifici di valore storico, architettonico e paesistico) e 14 e 16 (aree di rispetto visuale) del Capo II dello Statuto del Territorio. I piani di gestione individuano anche gli immobili da concedere ad altri enti e a soggetti privati per attività collegate alle finalità istitutive, e gli interventi edilizi ammessi, tra cui quelli previsti nell'UTOE STa5 per il recupero a scopo turistico del Castello di Falsini, di cui all'art. 44; gli interventi definiti dai piani di gestione, e la realizzazione di infrastrutture connesse, sono assunti dal Piano Regolatore di Radicondoli con variante di Regolamento Urbanistico.

#### 31.3

**Salvaguardia:** nel caso lo Stato alieni la proprietà delle riserve o di loro parti, trasferendole a soggetti privati, obiettivi di gestione e interventi ammissibili sono definiti con una variante di Piano Strutturale. In assenza di tale variante, dopo la data di cessione non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Nel caso la cessione sia a favore di altri enti pubblici, valgono le regole di cui al comma precedente.

#### 31.4

Il Piano Strutturale definisce ai commi successivi, indirizzi di massima per i piani di gestione delle riserve, relativi a singole aree definite nella Tavola 1 Sistemi e Unità Territoriali; per tutte le aree la posa di recinzioni garantisce la transitabilità veicolare delle strade vicinali indicate nella tavola 1 Sistemi e Unità Territoriali, e la fruibilità pedonale e ciclabile dei percorsi di interesse storico indicati nel Regolamento Urbanistico.

#### 31.5

**RN1:** Riserva Nazionale di Cornocchia, Valle del Feccia: include un'ampia area di fondovalle, dedicata alla coltivazione biologica irrigua di foraggio, in cui non è opportuno prevedere costruzioni, anche per le condizioni di rischio idraulico.

**31.6**

**RN2:** Riserva Nazionale di Cornocchia, Area di Poggio Casalone: i fabbricati aziendali esistenti ed eventuali nuove costruzioni sono sistemati con soluzioni architettoniche e impianti vegetali che riducono l'impatto visuale, soprattutto rispetto all'area di pertinenza della Fattoria di Cornocchia.

**31.7**

**RN3:** Riserva Nazionale di Palazzo, Area di Poggio alla Fiera: i fabbricati aziendali esistenti ed eventuali nuove costruzioni sono sistemati con soluzioni architettoniche e impianti vegetali che riducono l'impatto visuale, soprattutto rispetto all'area di pertinenza della Villa di Palazzo e con particolare riferimento alla riqualificazione dei Silos e del mangimificio esistenti nell'area di crinale tra Montegabbro e Pianacce.

**31.8**

**RN4:** Riserva Nazionale di Palazzo, Area di fondovalle: include i campi, adiacenti il fiume Cecina, dedicati alla coltivazione irrigua biologica di foraggio, in cui non è opportuno prevedere costruzioni, anche per le condizioni di rischio idraulico.

## **Art. 32 UTOE RNP Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini; Sito di Interesse Regionale e Comunitario per la conservazione degli habitat e delle specie n. 101.**

### **32.1**

La Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini è stata istituita con il "Primo programma Regionale delle Aree Protette" approvato con D.C.R. 133/1995, in attuazione della L.R. 49/1995, comprende il castello di Fosini, arroccato su rupi calcaree e alcune aree a strapiombo e le Cornate di Gerfalco, massiccio calcareo alto 1060 m, caratterizzato da una notevole eterogeneità ambientale, con boschi misti di latifoglie decidue sui versanti settentrionali, foresti su quelli meridionali e pascoli in gran parte abbandonati e riforestati con conifere. L'area della riserva e alcune aree contermini costituiscono altresì il Sito di Interesse Regionale e Comunitario (SIR/pSIC) n. 101 Cornate e Fosini, la cui perimetrazione è stata definita con DCR 6/2004. Il piano strutturale indica come UTOE RNP l'insieme delle aree comprese nella Riserva e nel SIR/pSIC.

### **32.2**

Obiettivi, criteri e norme di gestione della riserva sono definite dal Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali delle Province di Siena e Grosseto, approvato con D.C.P. n. 114/1999, e dal piano di gestione vigente; il piano di gestione definisce anche gli incentivi economici disponibili per l'attuazione degli obiettivi posti dall'art. 3 del regolamento:

- conservazione degli ecosistemi intesa come salvaguardia, tutela e difesa delle risorse naturali considerate nel loro complesso, con particolare riferimento alla biodiversità;
- svolgimento di attività scientifiche e di ricerca;
- promozione e incentivazione delle attività produttive compatibili presenti e di quelle future che possono derivare da opportunità collegate con l'attuazione di norme comunitarie, nazionali e regionali;
- promozione e incentivazione delle attività del tempo libero compatibili;
- promozione di attività coordinate di informazione e educazione ambientale.

Gli obiettivi e criteri di gestione stabiliti dal Piano di Gestione della Riserva si applicano anche al Sito di Interesse Regionale, come indicato dalla DCR 644/2004 che stabilisce gli obiettivi di conservazione secondo questo ordine di priorità:

- a) Tutela assoluta delle pareti rocciose e delle emergenze faunistiche a esse legate (priorità molto elevata).
- b) Tutela/recupero di praterie secondarie e garighe e dei relativi popolamenti floristici e faunistici (priorità elevata).
- c) Tutela dell'integrità dell'ecosistema fluviale del Torrente Pavone e dei corsi d'acqua minori (priorità elevata media).
- d) Tutela e miglioramento dei livelli di naturalità e maturità dei boschi di latifoglie (priorità media).
- e) Conservazione/recupero dei castagneti da frutto (priorità media).
- f) Rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere (priorità bassa).

### **32.3**

I contenuti del Regolamento della Riserva sono assunti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli; eventuali variazioni al Regolamento di Gestione, sono assunte mediante varianti al Regolamento Urbanistico entro 90 giorni dalla loro pubblicazione.

### **32.4**

Gli interventi e le opere all'interno della Riserva sono soggetti, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento delle riserve, a nulla osta preventivo dell'ente gestore delegato dall'Amministrazione Provinciale, che costituisce contestuale autorizzazione ai sensi dell'art. 88 c. 13 della L.R. 1/2005 (vincolo paesaggistico) e art. 68 L.R. 39/2000 (vincolo idrogeologico e forestale).

Gli interventi potenzialmente incidenti sul SIR/pSIC, anche su aree esterne ad esso (definire secondo perimetro esterno), sono soggetti alla valutazione prevista dal D.P.R. 357/1997 dalla L.R. 56/2000 di cui al successivo comma 7. (area contigua e area esterna, anche solo urbane)

### 32.5

**Destinazioni d'uso ammesse:** sono consentite ai sensi dei commi 1 e 2 dell' Art. 11 del Regolamento delle riserve le utilizzazioni tradizionali, siano esse agricole, artigianali, e agrosilvo pastorali, nonché le attività di raccolta dei prodotti naturali, il turismo naturalistico, l'agriturismo e i servizi connessi alla gestione della riserva e a sua promozione turistica e didattica, tali attività sono incentivate purché coerenti con il Piano di Gestione. Il Regolamento Urbanistico e le sue varianti acquisiscono le limitazioni di accesso a parti della riserva come individuate dal Piano di Gestione. In quanto oggetto di regolamenti di gestione propri, e in considerazione del prevalente uso del suolo boschivo, la riserva RNP non costituisce zona a Prevalente o Esclusiva Funzione Agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 della L.R. 1/2005, le aree comprese nella riserva sono comunque computabili come superfici aziendali ai sensi del titolo IV capo III della L.R. 1/2005, che costituisce comunque norma di riferimento per la gestione della riserva, ai sensi dell'art. 10 punto 4 del Regolamento citato.

### 32.6

**Interventi edilizi ammessi:** ai sensi dell'art. 10 del Regolamento citato, nella Riserva Naturale è vietata la realizzazione di nuove opere edilizie, l'ampliamento di quelle esistenti e l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio in contrasto con le finalità definite dal Piano di Gestione;

Per garantire la funzionalità dell'area e quando non sussista no alternative di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti, sono fatti salvi i seguenti interventi:

- nuove opere edilizie;
- opere di ampliamento di quelle esistenti;
- opere di demolizione e ricostruzione di annessi agricoli esistenti non più utilizzabili a fini agricoli, ai sensi della L.R. 1/2005, con demolizione degli stessi e ricostruzione di pari superficie utile;
- opere di trasformazione del territorio;
- infrastrutture puntuali o a rete;

purché indispensabili al conseguimento delle finalità delle Riserve o per indispensabili e dimostrate necessità di rilevante interesse pubblico. A tale scopo su tali interventi deve preventivamente esprimersi l'Ente Gestore, previo parere obbligatorio del Comitato scientifico; l'intervento è comunque subordinato alla approvazione di apposito Piano Attuativo.

Nel patrimonio edilizio esistente, sempreché non in contrasto con le finalità del Sistema, sono consentiti i seguenti interventi, soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività o permesso di costruire, con presentazione di idonea documentazione tecnica come prevista dal Regolamento Edilizio Comunali:

- cambiamenti di destinazione d'uso: esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici e con le funzioni proprie dell'area; si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecnico-morfologici caratterizzanti; l'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite; queste dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecnico-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto; tali variazioni di destinazione d'uso saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto;
- interventi edilizi diretti: esclusivamente per le seguenti categorie, come definite nell'art. 79 della L.R. 1/2005, con esclusione di ampliamenti volumetrici interrati:
  - A) manutenzione ordinaria;
  - B) manutenzione straordinaria;
  - C) restauro e risanamento conservativo;
  - D) ristrutturazione edilizia di tipo D1 con possibilità di variazione di destinazione d'uso nei termini precedentemente espressi;
- sistemazione dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto dell'intervento principale; non è comunque consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche tra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, siepi;

- opere interrate lungo i tracciati e le sedi viarie esistenti necessarie per gli approvvigionamenti (elettrici, telefonici, idrici, fognari, ecc.) dei fabbricati esistenti e per gli interventi realizzati per il conseguimento delle finalità proprie e gestionali delle Riserve. E' fatto comunque obbligo di ripristinare lo stato esistente dei luoghi

### 32.7

**Requisiti e criteri di valutazione ambientale** : alle aree comprese nella Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini e nel Sito di Interesse Comunitario per la conservazione degli habitat e delle specie, si applicano le procedure di valutazione di cui all'art. 5.5 dello statuto del territorio per tutti gli atti di governo del territorio o i progetti di intervento suscettibili di avere un'incidenza sul sito.

Al Piano Strutturale è allegata la relazione d'incidenza che riporta i caratteri essenziali del sito indicati dalla DGR 644/2004 e individua le misure di tutela indicate dalle direttive comunitarie e regionali, per le aree incluse nel Sito di Interesse e per le trasformazioni nelle zone limitrofe, tra cui l'Area Contigua AC proposta dal Piano Strutturale di cui al precedente art. 30, e l'Unità Territoriale STb9 Fosini di cui al successivo art. 49, anche per le parti non incluse nel SIC. La relazione indica le categorie di intervento potenzialmente incidenti sulla conservazione del sito rispetto alle caratteristiche degli habitat e delle specie presenti, e le misure di mitigazione da applicarsi per evitare tali incidenze.

In particolare gli interventi previsti attraverso le misure di mitigazione devono assicurare il mantenimento e il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat naturali e delle specie comunitarie, evitando la cattura e l'uccisione di esemplari delle specie protette, la perturbazione delle specie durante le fasi di riproduzione, ibernazione, svernamento e migrazione, la distruzione di uova e nidi, il danneggiamento o la distruzione dei siti di riproduzione e di sosta, come previsto dall'art. 8 del D.P.R. 357/1997.

Il regolamento urbanistico, gli altri atti di governo del territorio, i Piani Aziendali Pluriennali e i piani di gestione forestale che prevedano tali interventi, dovranno essere corredati da una relazione di incidenza dettagliata che dimostri l'assenza di incidenze significative a seguito dell'applicazione delle misure di mitigazione indicate. Tale relazione di incidenza è valutata dalle strutture tecniche dell'Amministrazione Provinciale in assenza di incidenze significative, o attraverso le procedure previste dal D.P.R. 357/1997 in caso contrario, ai fini della verifica dell'ammissibilità degli interventi proposti e della definizione di adeguate misure di compensazione ai sensi dello stesso D.P.R..

La relazione di incidenza allegata al piano strutturale è oggetto di aggiornamento nel caso in cui gli elenchi degli habitat e delle specie protette, in quanto presenti nel SIC, siano modificati dagli organi di governo europeo, nazionale o regionale, o nel caso che l'evoluzione delle conoscenze scientifiche sulle specie e gli habitat presenti nel Sito di Interesse Comunitario lo rendano necessario; tale modifica è assunta dall'amministrazione comunale mediante Delibera della Giunta Comunale previo parere favorevole delle strutture tecniche competenti Provinciali e Regionali; nel caso tali modifiche comportino variazioni nelle destinazioni d'uso ammissibili, nei tipi di intervento ammissibili negli edifici esistenti, o nell'edificabilità dei suoli, il Regolamento Urbanistico è adeguato mediante procedura di variazione ai sensi della L.R. 1/2005.

## **Titolo III Sistemi Funzionali**

### **Art. 33 Modalità di attuazione per i sistemi funzionali e le attività non agricole**

#### **33.1**

Il Piano Strutturale detta per le UTOE indirizzi programmatici di attuazione, indicando gli strumenti operativi necessari ed eventualmente la loro estensione e i contenuti specifici, e i requisiti e priorità temporali, richiesti per le singole UTOE. Salvo tali maggiori specifiche azioni, in generale l'attuazione delle previsioni Piano Strutturale avviene attraverso gli strumenti operativi di cui ai commi seguenti; il presente articolo recepisce i contenuti degli art. 15 e 16 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 approvato con D.P.R.T. 3r/2007.

#### **33.2 Attuazione diretta.**

Dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico o gli interventi sugli edifici esistenti, gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento, all'interno del perimetro del centro abitato definito nel Regolamento Urbanistico, sono soggetti a dichiarazione di inizio attività, autorizzazione di Sportello Unico per le attività produttive o permesso di costruire semplice e secondo quanto previsto dai regolamenti urbanistici ed edilizi. Il Comune ha facoltà di richiedere nel Regolamento Urbanistico, nel Piano Complesso di Intervento di cui al successivo comma 3 o nell'eventuale Piano di Edilizia Economica e Popolare, il convenzionamento degli interventi soggetti a permesso di costruire, nonché degli interventi di restauro e ristrutturazione, per l'applicazione di speciali prezzi di vendita e locazione, o per la cessione di aree da destinare a sede stradale, impianti tecnici o servizi pubblici, o per il mantenimento di aree di verde privato indicate dagli strumenti urbanistici.

#### **33.3 Piani Attuativi:**

dove non sia già indicato dagli indirizzi programmatici di attuazione del Piano Strutturale, il regolamento urbanistico indica le aree sottoposte alla redazione di piani urbanistici attuativi, dei tipi previsti dal titolo V capo IV della L.R. 1/2005:

- a) piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- e) piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- f) programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;

nel caso le norme di Piano Strutturale o di Regolamento Urbanistico, indichino ambiti soggetti a "progetto urbanistico unitario", con tale denominazione si intende un progetto urbanistico unico redatto dall'Amministrazione o dai proponenti privati in accordo con essa, entro questo progetto può essere comunque prevista l'attuazione separata attraverso piani attuativi temporalmente e finanziariamente indipendenti. È fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di prevedere le forme di concertazione e di perequazione della capacità edificatoria di cui al successivo comma 4, anche tra piani attuativi diversi e tra piani attuativi non contigui.

#### **33.4 Forme di concertazione e forme di perequazione della capacità edificatoria:**

sono previste dal Regolamento Urbanistico tra l'Amministrazione e soggetti privati, e tra più soggetti privati, finalizzate all'attuazione degli obiettivi e delle norme di piano strutturale, dell'organizzazione degli spazi, delle funzioni, della viabilità e dei servizi indicata dal regolamento stesso, dai progetti urbanistici unitari o dai piani attuativi. Il Regolamento Urbanistico e il Piano Complesso di Intervento di cui al comma seguente, possono prevedere anche trasferimenti di volumetria e di aree a servizi pubblici tra aree non contigue, e la liquidazione in denaro delle cessioni di servizi, fatto salvo il rispetto delle quantità minime di servizi e della dimensione massima degli insediamenti indicata dal Piano Strutturale per ogni UTOE.

### **33.5 Programmazione degli interventi:**

il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico specifico anno in quali casi è richiesta la programmazione temporale, finanziaria o gestionale degli interventi di iniziativa pubblica o privata:

- per programmazione temporale si intende la sottoscrizione di un'agenda dei tempi di progettazione e realizzazione degli interventi previsti;
- per programmazione finanziaria si intende la sottoscrizione di un piano finanziario dei costi e delle risorse da impegnare per la realizzazione degli interventi, riferito alle scadenze previste dal programma temporale, e il versamento delle garanzie fidejussorie relative agli interventi affidati a privati;
- per programmazione gestionale si intende la sottoscrizione di impegni e convenzioni sulla modalità di gestione, locazione o cessione a terzi degli immobili su cui gli interventi sono effettuati, al fine di garantire nella gestione il conseguimento degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

### **33.6 Piano complesso di intervento**

L'attuazione delle forme di concertazione e perequazione, e della programmazione degli interventi di cui ai precedenti commi, possono essere contemplate dai Piani Complessi di Intervento che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2005. La redazione del Programma Complesso di Intervento può essere avviata parallelamente alla redazione del Regolamento Urbanistico, mediante il pubblico avviso di cui all'art. 13 del reg. 3r/2007 citato al precedente comma 33.1, finalizzato alla raccolta di proposte di attuazione degli obiettivi e degli interventi previsti dal Piano Strutturale. I dati raccolti sono utilizzati per definire ai sensi dell'art. 55 comma 5 della L.R. 1/2005 e del regolamento citato il dimensionamento del Regolamento Urbanistico e la locazione degli interventi da attuarsi nel suo periodo di validità, selezionando e rimodulando secondo criteri di fattibilità economica e di interesse pubblico delle proposte ricevute. L'approvazione degli elaborati definitivi del Programma Complesso di Intervento è subordinata all'approvazione del Regolamento Urbanistico. In particolare il Programma Complesso di Intervento come previsto dall'art. 53 comma 4 lett. b della L.R. 1/2005 o il pubblico avviso di cui all'art. 13 del citato regolamento 3r/2007 sono lo strumento di attuazione obbligatorio per gli interventi di nuova costruzione previsti nelle UTOE STa di cui all'art. 39.



## **Art. 34 Sistema Insediativo IN, UTOE IN1 Centro Urbano di Radicondoli e IN2 Centro Urbano di Belforte**

### **34.1 obiettivi di governo del territorio**

All'interno delle UTOE IN1 e IN2 gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. Tutelare e riqualificare gli edifici storici, i percorsi e lo spazio pubblico nei centri storici, i giardini e gli orti intramurari secondo le regole di cui agli art. 18, 19 e 12 del capo II Statuto del Territorio;
2. sostenere il recupero degli edifici esistenti nel tessuto storico attraverso norme urbanistiche ed edilizie esaustive ed immediatamente applicabili l'applicazione degli incentivi fiscali di legge;
3. mantenere la dotazione di servizi pubblici attualmente disponibili per la popolazione residente e i turisti, migliorando l'offerta qualitativa attraverso la differenziazione oraria e stagionale, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, e fornendo servizi di collegamento a distanza per le funzioni non presenti;
4. mantenere le dotazioni di servizi commerciali presenti nei centri urbani, con particolare riferimento alle merceologie con un'unica presenza sul territorio comunale o nelle due frazioni principali;
5. promuovere le attività artigianali e di vendita di prodotti tipici nei fondi all'interno dei centri storici;
6. incrementare la dotazione di servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi parallelamente all'attuazione delle previsioni insediative e urbanistiche, per queste ultime anche attraverso le cessioni compensative delle edificazioni nelle UTOE ST, di cui all'art. 38.

### **34.2 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Il regolamento Urbanistico contempla le seguenti valutazioni e requisiti:

- centri storici ed edifici di valore architettonico rilevante: si applicano i criteri di classificazione e le prescrizioni di cui all'art. 12 e 13 dello Statuto del Territorio.

## Art. 35 UTOE IN 1 Radicondoli

**35.1 descrizione** : l'UTOE IN1 comprende l'abitato di Radicondoli, le aree su cui sono previsti i nuovi insediamenti residenziali e i nuovi servizi collegati all'insediamento, e le aree di rispetto del centro storico che potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione.

**35.2 obiettivi di governo del territorio** : all'interno dell'UTOE IN1 gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. incrementare la dotazione di servizi culturali per la conoscenza e la promozione del territorio: nuovi musei della geotermia e di arte sacra, sede della comunità montana e servizi connessi, recupero del teatro e nuovi spazi per spettacoli all'aperto;
2. salvaguardare e recuperare i percorsi pedonali tra centro abitato e campagna, in particolare verso la Fonte Vecchia, la Fonte della Concia e L'Osservanza;
3. recuperare le parti inaccessibili del percorso esterno alle mura e i manufatti della cinta muraria;
4. qualificare lo spazio pubblico delle aree di completamento e di espansione, anche con interventi di alberatura della viabilità e di forestazione urbana;
5. organizzare la sosta, per qualificare lo spazio pubblico, razionalizzare i parcheggi esistenti, realizzare nuovi parcheggi coperti per i residenti e un nuovo parcheggio fuori le mura con area di arrivo per autobus;
6. programmare gli interventi di completamento ed espansione secondo l'evoluzione futura della struttura demografica e dell'economia del territorio e la conseguente domanda insediativa, dando comunque priorità all'edilizia residenziale come prima casa.
7. Alle opere di cui ai precedenti primi quattro alinea possono concorrere gli interventi compensativi richiesti nelle UTOE ST (Art. 38).

**35.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi:** il Regolamento Urbanistico definisce il perimetro del centro abitato e le aree urbane destinate al completamento e di espansione; per le aree urbane così definite, negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni sono ammessi questi gruppi funzionali, come definiti all'art.53 : destinazioni residenziali, funzioni compatibili e servizi, attività ricettive e servizi per il turismo; le nuove edificazioni sono ammesse secondo i seguenti parametri urbanistici:

- nuovi volumi per complessivi slp max = 10.300 mq, dei quali slp max = 3.300 mq derivanti da aree già pianificate e parzialmente attuate e slp max = 7.000 mq in zone di espansione di nuova previsione, servizi totali Sf min = 98.300 mq (69.500 mq esistenti e 28.800 mq nuova previsione), le aree di espansione residenziale sono individuate dal Regolamento Urbanistico in continuità con l'esistente e in aree di minimo impatto visuale.
- Nuove costruzioni per attività ricettive e servizi per il turismo fino al 20% dei nuovi volumi indicati all'alinea precedente, o in alternativa fino al 20% di ampliamento delle attrezzature ricettive esistenti.

### 35.4 requisiti e criteri di valutazione ambientale:

Il regolamento Urbanistico contempla le seguenti valutazioni e requisiti:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) ai sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2 007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- vulnerabilità idrica: per le aree che nell'UTOE IN1 sono classificate dalla tavola 11 dello studio geologico allegato nella classe di sensibilità 2 si applicano i criteri di cui all'art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio. In particolare il regolamento urbanistico dovrà individuare localizzazione e caratteristiche delle previsioni di nuova edificazione a partire dalla redazione

per l'unità territoriale e per le aree idrogeologicamente interagenti della carta di vulnerabilità ai sensi del comma 3 dell'art. 7.

- reti idriche, e qualità delle acque: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio;
- Acustica: il Piano di Classificazione Acustica di cui all'art. 9 del territorio include tutte le zone edificative del capoluogo nella classe "Le aree ad uso prevalente residenziale". Tale classificazione può essere estesa alle zone di completamento e nuova edificazione previste dal regolamento urbanistico.

I piani attuativi dei comparti di espansione residenziale e per attività artigianali devono rispondere a questi requisiti:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive per la redazione di piani attuativi o il rilascio del permesso di costruire l'esecuzione degli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
- Assetto visuale del paesaggio: alle zone di espansione residenziali si applicano le verifiche prospettive di cui all'art. 14 comma 3 del capo II Statuto del Territorio.

### 35.5

**indirizzi di attuazione** : l'attuazione delle zone di espansione residenziale è oggetto di progetti urbanistici unitari, eventualmente articolati in più strumenti attuativi o fasi temporali; in particolare per l'attuazione delle zone di espansione residenziale si applicano questi indirizzi:

- almeno il 50% delle volumetrie in zona di espansione è costituita da edilizia con vincolo di acquisto o di affitto solo come prima casa del nucleo familiare, o con altre forme di locazione di cui all'art. 5 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana adottato con D.C.R. 45/2007.
- il Regolamento Urbanistico o i piani attuativi o il Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 33, stabiliscono l'articolazione temporale delle fasi di attuazione di ogni zona di espansione residenziale, nonché i criteri per il coordinamento degli interventi pubblici e privati tra fasi successive e all'interno di ogni fase.
- Tali criteri hanno come principi ispiratori la completezza della dotazione delle infrastrutture e dei servizi in ogni fase attuativa e la realizzazione progressiva degli interventi per lotti contigui, evitando la dispersione degli insediamenti.
- Salvaguardia: nelle more dell'approvazione del regolamento urbanistico, non è ammessa l'attuazione delle previsioni residue del Piano di Fabbricazione vigente di cui al precedente comma 35.3 con intervento diretto, piano attuativo o variante al Piano di Fabbricazione stesso.
-

## Art. 36 UTOE IN 2 Belforte

### 36.1

**descrizione:** l'UTOE IN2 comprende l'abitato di Belforte, le aree su cui sono previsti i nuovi insediamenti residenziali, i nuovi servizi collegati all'insediamento e le aree di rispetto del centro storico che potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione.

### 36.2

**obiettivi di governo del territorio:** all'interno dell'UTOE IN2 gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. organizzare la sosta, per riqualificare lo spazio pubblico, razionalizzare i parcheggi esistenti e gli arrivi delle autolinee;
2. Salvaguardare e recuperare i percorsi pedonali tra centro abitato e campagna, in particolare verso la fonte e lungo le mura;
3. qualificare lo spazio pubblico delle aree di completamento e di espansione con interventi di alberatura della viabilità e di forestazione urbana;
4. programmare gli interventi di completamento ed espansione, secondo l'evoluzione futura della struttura demografica e dell'economia del territorio e la conseguente domanda insediativa, dando comunque priorità all'edilizia residenziale come prima casa;
5. Alle opere di cui ai precedenti primi tre alinea possono concorrere gli interventi compensativi richiesti nelle UTOE ST (Art. 38).

### 36.3

**dimensioni degli insediamenti e dei servizi:** il Regolamento Urbanistico definisce il perimetro del centro abitato e le aree urbane destinate all'edificazione di completamento e di espansione; per le aree urbane così definite, negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni sono ammessi gruppi funzionali, come definiti all'art. 53: destinazioni residenziali, compatibili e servizi; attività ricettive e servizi per il turismo; le nuove edificazioni sono ammesse secondo i seguenti parametri urbanistici:

- nuovi volumi per complessivi slp max = 3400 mq, di cui 1.200 mq in aree già pianificate e 2.200 in ampliamento, servizi sf min = 24.000 mq (15.500 mq esistenti e 8500 mq nuova previsione), le aree di espansione residenziale sono individuate dal Regolamento Urbanistico in continuità con l'esistente e in aree di minimo impatto visuale;
- Nuove costruzioni per attività ricettive e servizi per il turismo fino al 20% dei nuovi volumi indicati all'alinea precedente, o in alternativa fino al 20% di ampliamento delle attrezzature ricettive esistenti.

### 36.4

**requisiti e criteri di valutazione ambientale :**

Il regolamento Urbanistico contempla le seguenti valutazioni e requisiti:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in , in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) ai sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2 007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- vulnerabilità idrica: per le aree che nell'UTOE IN2 sono classificate dalla tavola 11 dello studio geologico allegato nella classe di sensibilità 2 si applicano i criteri di cui all' art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio. In particolare il regolamento urbanistico dovrà individuare localizzazione e caratteristiche delle previsioni di nuova edificazione a partire dalla redazione per l'unità territoriale e per le aree idrogeologicamente interagenti della carta di vulnerabilità ai sensi del comma 3 dell'art. 7.
- reti idriche e qualità delle acque: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.

- Acustica: il Piano di Classificazione Acustica di cui all'art. 9 del territorio include il centro storico di Belforte nella classe "Il aree ad uso prevalente residenziale".
- il piano attuativo del comparto di espansione residenziale dovrà rispondere a questi requisiti:
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive per la redazione di piani attuativi o il rilascio del permesso di costruire l'esecuzione degli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
  - Assetto visuale del paesaggio: alla zona di espansione residenziale si applicano le verifiche prospettive di cui all'art. 14 comma 3 del capo Il Statuto del Territorio.

### 36.5

**indirizzi di attuazione** : l'attuazione della zona di espansione residenziale è oggetto di progetti urbanistici unitari, eventualmente articolati in più strumenti attuativi o fasi temporali; in particolare per l'attuazione delle zone di espansione residenziale si applicano i seguenti indirizzi:

- almeno il 50% delle volumetrie in zona di espansione sarà costituita da edilizia con vincolo di acquisto o di affitto solo come prima casa del nucleo familiare o con altre forme di locazione di cui all'art. 5 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana adottato con D.C.R. 45/2007.
- il Regolamento Urbanistico o il Piano Complesso d'Intervento, di cui all'art. 33, stabiliscono l'articolazione temporale delle fasi di attuazione della zona di espansione residenziale; nonché i criteri per il coordinamento degli interventi pubblici e privati tra fasi successive e all'interno di ogni fase.
- Tali criteri hanno come principi ispiratori la completezza della dotazione delle infrastrutture e dei servizi in ogni fase attuativa e la realizzazione progressiva degli interventi per lotti contigui, evitando la dispersione degli insediamenti.
- Salvaguardia: nelle more dell'approvazione del regolamento urbanistico, non è ammessa l'attuazione delle previsioni residue del Piano di Fabbricazione vigente di cui al precedente comma 36.3 con intervento diretto, piano attuativo o variante al Piano di Fabbricazione stesso.

## **Art. 37 Sistema Insediativo IN, UTOE IN3 Poggio di Radicondoli, IN4 Poggio di Belforte**

### **37.1**

**descrizione:** le UTOE IN3 e IN4 comprendono i rilievi su cui sorgono gli abitati di Radicondoli e di Belforte, le loro pendici, coltivate con colture arboree a maglia fitta da aziende di piccole dimensioni, o curate dai residenti nel centro abitato e le aree boscate periurbane.

### **37.2**

**obiettivi di governo del territorio:** all'interno delle UTOE IN3 e IN4 gli obiettivi della pianificazione urbanistica, anche in attuazione del comma 3 dell'art. 13 del reg. 2r/2007 e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. mantenere le aree boscate periurbane e le formazioni lineari a siepe e riparie, che formano una rete ecologica fondamentale per la permanenza della piccola fauna presso i centri abitati, applicando le regole di cui all'art. 17 del Capo II Statuto del Territorio e impegnando le risorse di cui alla L.R. 39/2000 e ai Regolamenti dell'Unione Europea.
2. tutelare e incentivare le coltivazioni e le sistemazioni agrarie tipiche dell'agricoltura a maglia fitta e delle aree periurbane, applicando le regole di cui all'art. 18 del Capo II Statuto del Territorio, e specificamente le colture a olivo e vite maritate e i seminativi arborati, impegnando anche le risorse finanziarie previste dai Regolamenti dell'Unione Europea ;
3. salvaguardare e recuperare i percorsi pedonali tra centro abitato e campagna, in particolare verso la Fonte Vecchia, la Fonte della Concia, l'Osservanza a Radicondoli, e la fonte di Belforte;
4. recuperare il patrimonio edilizio storico rurale, secondo le regole stabilite dall'art. 13 del Capo II Statuto del Territorio, anche attraverso l'insediamento di funzioni di servizio al centro urbano, attività ricettive e servizi per il turismo.

### **37.3**

**Indirizzi per le attività agricole :** le UTOE IN3 e IN4, comprendono zone a esclusiva funzione agricola secondo quanto indicato dall'art. 40 c. 4 L.R. 1/2005, soggetti a regole particolari per l'edificazione ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. 1/2005:

- nelle UTOE IN3 e IN4 non sono ammesse nuove residenze agricole, è ammessa la costruzione di nuovi annessi previa redazione del PMAA, salvo le limitazioni per le pertinenze visuali di cui all'art. 14;
- è comunque ammesso l'ampliamento a tantum di 100 mc per abitazione ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 1/2005 per le esigenze di residenza degli imprenditori e dei lavoratori agricoli e fino al 50% della SLP degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per l'ampliamento di attrezzature ricettive non agrituristiche autorizzate e in attività da almeno 3 anni, e nei limiti dimensionali del Piano Strutturale di cui alla tabella allegata alle norme.
- Gli annessi agricoli per i soggetti di cui all'art. 6 del regolamento 5r/2007 come indicati dall'art. 16 comma 16.10 delle presenti norme sono soggetti alle regole sulle dimensioni, la tipologia, la collocazione, i materiali costruttivi e la durata, se temporanei, indicate dai Regolamenti Urbanistico ed Edilizio, in particolare dovranno essere garantite le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art. 6 del regolamento citato circa l'assenza di opere di fondazione salvo gli ancoraggi, e la non utilizzabilità a fini residenziali. Su queste aree e sulle aree indicate come "orti urbani" nella tav. 2 Statuto del Territorio, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere operazioni di riordino degli appezzamenti e degli annessi, di iniziativa pubblica o consortile.
- Il cambio di destinazione ad attività residenziali e compatibili è sempre ammesso, ad attività ricettive e servizi per il turismo fino al 50% del volume esistente, in entrambi i casi per le aziende in attività secondo le procedure previste dal Capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005, e nel rispetto, comunque, dello Statuto del Territorio e dell'art. 45 della L.R. 1/2005. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo II statuto del Territorio.

### **37.4**

**Requisiti e criteri di valutazione ambientale :** le attività agricole, gli interventi sugli assetti del terreno e della vegetazione e gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti requisiti ambientali:

- Gli impianti zootecnici per l'allevamento intensivo di dimensioni superiori a quelle indicate dall'art. 21 comma 21.4, non sono ammessi.

- Qualità delle acque: considerati i rapporti di interazione dei corsi d'acqua con aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i criteri di cui all'art. 8 comma 1.
- Vulnerabilità degli acquiferi: per le aree che nelle UTOE IN3 e IN4, sono incluse nella classe di sensibilità 2 dalla tavola n. 11 dello studio geologico allegato, si applicano i criteri di cui all'art. 7, comma 1 del capo II Statuto del Territorio.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

### **37.5**

**Indirizzi programmatici di attuazione:** gli interventi di nuova costruzione ammessi nelle UTOE IN3 IN4 si attuano mediante i Piani Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale previsti dall'art. 42 della L.R. 1/2005, gli interventi sugli appezzamenti di dimensione inferiore ai minimi di legge sono attuati applicando le norme di Regolamento Urbanistico.

## **Art. 38 UTOE ST - Sistema funzionale dei servizi turistici**

### **38.1 descrizione**

Il sistema dei servizi turistici comprende le UTOE destinate dal Piano Strutturale all'incremento della capacità ricettiva del Comune di Radicondoli. Il consolidamento di tale capacità e dell'immagine del territorio è un obiettivo del Piano per tutto il territorio comunale, con una strategia che integra interventi che riguardano le attrezzature ricettive (art. da 38 a 49), sui servizi (art. 34, 39, 41, e 46), le attrezzature museali (art.35), termali (art. 42) e culturali e i percorsi turistici (art. 19 e c. apo Il titolo I, Sistemi e sottosistemi). L'offerta si differenzia, mantenendo e qualificando alberghi già presenti nei centri di Radicondoli e Belforte (UTOE IN1 art. 35 e IN2 Art. 36) e incentivando il recupero del patrimonio edilizio diffuso per le attività agrituristiche nelle aziende agricole. Nelle UTOE ST sono previste attrezzature ricettive qualificate per raggiungere nuovi mercati: i poli turistici saranno sviluppati prioritariamente recuperando gli spazi disponibili nelle ville, nei castelli e nelle grandi fattorie storiche, riqualificando gli edifici storici e il paesaggio agrario (Sottosistema ST.b, dei servizi per il turismo rurale, art. 46 e seguenti). Questa modalità prioritaria è confermata anche nel sottosistema ST.a dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo (Sottosistema ST.a art. 39 e seguenti) in cui le strutture termali esistenti (ST.a3 Terme Galleraie art. 42) e gli interventi già previsti dal precedente strumento urbanistico (ST.a4 Elci art.43) saranno affiancati da nuove attrezzature ricettive e sportive a formare una rete integrata di servizi turistici.

### **38.2 obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi di cui al presente comma e agli articoli 39 e 46 successivi, i requisiti e criteri di cui agli articoli seguenti fino all'art. 49, il dimensionamento e gli indirizzi di attuazione, costituiscono attuazione delle direttive di cui al comma 1 dell'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con D.C.R. 42 e in particolare costituiscono l'esito delle verifiche di funzionalità, efficacia, congruità e coerenza previste dallo stesso comma del Piano di Indirizzo Territoriale citato, svolte mediante il processo di valutazione integrata meglio descritto nell'allegata relazione sulle valutazioni,

All'interno delle UTOE ST gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

- 1- favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero, costituendo una rete di percorsi per il trekking, la caccia e l'escursionismo equestre, (con particolare riferimento all'itinerario Galleraie, Elci, Anqua, Solaio, S. Lorenzo), che abbia come punti di accesso, sosta e servizio le aziende agrituristiche, nonché le attrezzature ricettive e i servizi al turismo previsti nelle UTOE STa1 Montingenoli (art.40), STa3 Terme Galleraie (art.42), STa4 Elci (art. 43) STa5 Falsini (art. 44); STb7 Anqua (art. 47) , STb8 Solaio (art. 48); UTOE STb9 Fosini (art. 49); in particolare l'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale nel sistema ST non deve precludere l'accessibilità attraverso la viabilità storica agli spazi pubblici degli insediamenti storici, anche nel caso in cui tali percorsi non siano indicati come strade vicinali o locali nella tav. 1.
- 2- Recuperare e mantenere il paesaggio e l'edilizia storica, avviare nuove attività, funzioni e servizi per il turismo e la ricettività. Questi interventi saranno in via prioritaria collegati alle azioni di recupero, sia impegnando direttamente i volumi esistenti, sia attraverso l'obbligo di cui ai successivi art. da 39 a 44 di subordinare qualsiasi nuova costruzione nel sottosistema STa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico. Nella selezione delle proposte di partecipazione al Programma Complesso di cui al successivo art. 39 o nella valutazione delle proposte di Piano Attuativo nelle UTOE del sistema ST, l'Amministrazione Comunale accoglie prioritariamente, se presentate, le proposte che prevedano negli edifici storici funzioni di eccellenza e di interesse pubblico, quali istituzioni di ricerca, attività museali e culturali, la rappresentanza di istituzioni e associazioni. Per tutte le destinazioni ammesse è comunque prescritto l'uso del toponimo storico, riportato nella denominazione dell'UTOE, per l'identificazione promozionale o commerciale delle attività previste, eventuali diverse denominazioni ai fini fiscali e di registrazione di impresa non devono essere utilizzate nella comunicazione al pubblico.

### **38.3 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

L'attuazione dell'obiettivo di cui al precedente comma 38.2 secondo alinea è subordinata ai requisiti e criteri di valutazione ambientale inerenti alle risorse del patrimonio edilizio rurale e dei beni



storici rilevanti differenzia ti secondo il sottosistem a funzionale e l'unità territoriale di appartenenza come descritto nei successivi i articoli da 38 a 49.

## **Art. 39 – ST.a Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo.**

### **39.1 Descrizione**

Il Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo si sviluppa nella parte del territorio comunale che per la conformazione della rete infrastrutturale risulta maggiormente accessibile sia dai centri abitati principali, Radicondoli e Belforte, sia dalla viabilità intercomunale e regionale, che rappresenta il collegamento con le città a maggiore attrattiva turistica, nonché con la rete autostradale, ferroviaria e gli aeroporti. In questa parte del territorio sono già presenti attrezzature turistiche e termali di interesse pubblico (Terme Galleraie, UTOE ST.a3 art. 42) e strumenti di pianificazione attuativa vigenti che prevedono nuovi insediamenti a carattere turistico (Elci UTOE ST.a4 art. 43); tali attrezzature e previsioni potranno essere rispettivamente riqualficate e ridefinite, oltre che integrate con lo sviluppo di un polo turistico e sportivo (UTOE ST.a1 e ST.a2 Art. 40 e 41) di elevata capacità e attrattività, rivolto all'apertura di nuovi mercati. Il sottosistema funzionale comprende anche le aree agricole e forestali (UTOE ST.a6 Area di Rispetto Paesaggistico) intercluse tra le UTOE in cui si articola, allo scopo di tutelarne le risorse paesaggistiche e ambientali, anche rispetto alle modalità di sfruttamento delle risorse geotermiche.

### **39.2 Obiettivi di governo del territorio**

All'interno del sistema ST.a gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità, e in subordine a quello definito per l'intero sistema ST (art.38):

1. favorire le attività turistiche legate al termalismo con la valorizzazione, il potenziamento e la promozione dell'attività esistente.
2. attuare interventi e azioni per la promozione turistica del territorio e la qualificazione dell'immagine dei centri storici, attraverso il recupero degli edifici monumentali, nonché l'incremento e il miglioramento dei servizi culturali, della fruibilità e della qualità dello spazio pubblico, rendendo disponibili aree per manifestazioni spettacolari e ricreative all'aperto, razionalizzando le aree di parcheggio: questi interventi trovano soprattutto tra i turisti i loro utenti, alla loro attuazione concorrono quindi risorse fondiari ed economiche reperite dai promotori degli interventi nelle UTOE ST, secondo le modalità indicate nel comma 5 e quelle che saranno indicate nel Regolamento Urbanistico e nel Piano Complesso di Intervento.
3. attivare modalità integrate di utilizzo delle attrezzature turistiche, sportive e termali previste, mediante convenzioni tra diversi operatori turistici sul prezzo, le modalità di accesso e le forme di promozione.

### **39.3 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Il Regolamento Urbanistico, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, contempla in forma esplicita le seguenti valutazioni di compatibilità delle trasformazioni in esso previste nelle UTOE ST, anche a seguito dell'istruttoria delle proposte di Programma Complesso di Intervento di cui al comma successivo:

- Le azioni di trasformazione che comportino le nuove edificazioni cui al comma 39.5 devono essere soggette alle preventive procedure di valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 5 dello statuto del territorio e degli articoli successivi relativi alle UTOE del sottosistema ST.a. I nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti all'interno della stessa azienda, come dimostrato nelle proposte di cui al comma 39.4 secondo i criteri di cui al comma 39.5.
- Nella definizione del Piano Complesso di Intervento definitivo, a seguito della presentazione delle proposte di cui al comma 39.4 successivo, l'Amministrazione verifica rispetto alle previsioni incluse nel piano, le caratteristiche dei tracciati viari di appoggio per le attrezzature ricettive previste, e ove necessario ne programma l'adeguamento ai sensi dell'art. 52, eventualmente ricorrendo agli oneri e alle risorse finanziarie messe a disposizione dai promotori delle proposte. I piani attuativi, i progetti di attuazione degli interventi di recupero, dei trasferimenti di volumetria e delle nuove edificazioni previste nel sistema ST.a dovranno garantire il conseguimento di questi requisiti:
- paesaggio: gli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti secondo le regole stabilite al Capo I delle presenti norme,

- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **39.4 indirizzi programmatici di attuazione**

Il Regolamento Urbanistico indica per le UTOE ST la destinazione specifica delle quantità minime di servizi pubblici e la loro posizione, considerando l'obiettivo di promozione turistica di cui al precedente comma 39.2 e il dimensionamento dei servizi di cui al comma 39.5; in conformità a tale obiettivo il Comune può richiedere il reperimento delle aree per servizi anche all'interno delle UTOE IN o, in alternativa, concordare la liquidazione in denaro del valore delle aree richieste. Tali risorse finanziarie, compresi gli oneri di urbanizzazione secondaria, sono destinate all'attuazione degli obiettivi di cui ai primi due punti del comma 39.2.

Per gli interventi su edifici esistenti finalizzati all'ampliamento o all'attivazione di attrezzature ricettive oltre i 60 posti letto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere nel Regolamento Urbanistico o la redazione di un piano attuativo o, in alternativa, di un progetto edilizio soggetto al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 33 comma 33.2.

L'Amministrazione Comunale programma l'attuazione coordinata delle UTOE del sottosistema ST.a, attraverso il Piano Complesso di Intervento di cui all'art.33 comma 33.6, parallelamente alla redazione del Regolamento Urbanistico o successivamente ad essa, anche coordinando tale programma con varia parti del Regolamento Urbanistico stesso.

L'avvio del programma, la procedura di selezione delle proposte, l'eventuale loro integrazione nel Regolamento Urbanistico, la modalità di tale integrazione che determina l'effettivo regime edificatorio dei suoli, e la pianificazione attuativa nel programma complesso definitivo sono atti discrezionali dell'Amministrazione Comunale, che ha facoltà di non procedere alla redazione del programma, sospendere o annullare definitivamente il programma avviato, se motivatamente verifici il sussistere di condizioni che non permettano di attuare gli obiettivi del Piano Strutturale e dell'Amministrazione, quali a titolo di esempio la prelievitazione di proprietà su cui è richiesta una proposta unitaria, l'assenza di proposte aventi i requisiti richiesti per la tutela e la riqualificazione del paesaggio, o in mancanza di offerte di gestione delle strutture ricettive da parte di operatori qualificati sul mercato turistico.

- Il Piano Complesso di Intervento deve essere predisposto mediante bando pubblico o da promulgarsi contestualmente alle procedure di evidenza pubblica prescritte ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2005 e dall'art. 13 del reg. 5r/2007 per la formazione del Programma Complesso ai sensi dell'art. 56 della stessa legge, applicando i seguenti criteri per la selezione delle proposte e l'ammissibilità nel regolamento urbanistico, o in sue successive varianti, della capacità insediativa di cui ai successivi articoli da 40 a 44:
  1. coerenza con gli obiettivi di cui al comma 38.2 e 39.2, e prioritariamente quelli relativi alla promozione e sviluppo del Termalismo, e all'insediamento di funzioni di eccellenza o di interesse pubblico;
  2. coerenza con le indicazioni dello statuto del territorio;
  3. coerenza con gli obiettivi e criteri stabiliti al titolo I e al presente titolo III per i sistemi, sottosistemi, e UTOE oggetto della proposta,
  4. fattibilità economica, oltre alle garanzie obbligatorie di attuazione e corretta gestione di seguito elencate alle lettere da A a F;
  5. previsione di accordi tra differenti proprietà incluse nel Sistema ST di gestione coordinata delle attrezzature ricettive, sportive, termali di cui al precedente comma 39.2 numero 3
  6. eventuale inclusione negli accordi di cui al punto precedente delle previsioni volumetriche ridotte di cui al successivo art. 43 comma 43.4 per l'UTOE St.a4 Elci.
- Per l'ammissione al Piano Complesso di Intervento, e l'ammissibilità nel Regolamento Urbanistico e successive sue varianti della capacità insediativa di cui ai successivi art. da 40 a 44, le proposte di cui al precedente alinea dovranno contenere:
  - a. la dimostrazione di aver avviato o realizzato gli interventi di consolidamento statico sugli edifici vincolati ex parte I del D.P.R. 42/2004 o classificati di rilevante valore storico o architettonico ai sensi dell'art. 13 dello Statuto del Territorio all'interno dell'UTOE ST oggetto di proposta.
  - b. il programma finanziario delle cessioni di aree, degli interventi compensativi e delle monetizzazioni relativi ai servizi richiesti dal Regolamento Urbanistico o stabiliti

- dall' Amministrazione Comunale in sede di avvio del procedimento di formazione del piano Complesso
- c. il programma per la gestione unitaria delle attrezzature ricettive da realizzare o in assenza di tale programma, l'impegno al mantenimento della proprietà indivisa e della gestione unitaria per una durata di venti anni dall' ultimazione dei lavori di nuova costruzione;
  - d. il programma temporale e finanziario degli interventi previsti sul paesaggio e sulle aree libere comprese nell'UTOE, con specifico riferimento agli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio;
  - e. per le UTOE STa1 e STa2 la proposta dovrà contenere anche la bozza del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale dell'azienda agricola di cui agli articoli 40 e 41, redatto ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005, compresi i fabbisogni di immobili abitativi e annessi agricoli e il programma degli interventi non colturali per la tutela e la valorizzazione ambientale secondo quanto prescritto dallo Statuto del Territorio.
  - f. Per le stesse UTOE STa1 e STa2 dovrà essere indicato il programma temporale della realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio aziendale ai fini dell'applicazione del criterio di priorità di cui al precedente primo alinea del comma 39.3 rispetto all' edificabilità delle nuove costruzioni previste. Gli interventi di recupero dovranno in ogni caso conseguire il certificato di agibilità prima che esso sia conseguito dalle nuove costruzioni, ad essi subordinati. Tali interventi sono riferiti anche a costruzioni esterne all'UTOE, purché comprese nelle aree collegate indicate per ciascuna della UTOE ST.
  - g. le garanzie fidejussorie relative agli interventi e alle cessioni di cui ai precedenti punti b. d. ed e; tali impegni sono assunti dalla società di gestione dell'attrezzatura ricettiva di cui al punto d mediante convenzione, e il loro mantenimento è vincolante per l'esercizio dell'attività stessa. Gli adempimenti ad essi conseguenti possono essere delegati ad altra società, ma gli impegni assunti non possono essere trasferiti se non ad un altro gestore unico dell'attrezzatura suddetta.

Il Piano Complesso di Intervento previa redazione degli elaborati di dettaglio necessari assumerà il valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 57 comma 2 della L.R. 1/2005 per aree comprese nelle UTOE ST.a oggetto del Programma, con destinazione diversa dall'attività agricola e non comprese nei Piani Aziendali Pluriennali di Miglioramento di cui al precedente punto e.

### **39.5 Dimensionamento del sistema funzionale dei servizi turistici**

Il Piano Strutturale ammette l'insediamento di nuove costruzioni a servizio delle attività ricettive nelle UTOE ST.a1, ST.a2, ST.a3, ST.a4, ST.a5, esclusivamente attraverso la procedura del Piano Complesso di Intervento di cui al precedente art. 33 e al precedente comma 39.4, con i limiti dimensionali, i parametri e le seguenti regole:

nuove costruzioni F.T. per attrezzature ricettive e nuove costruzioni interrate: dimensioni massime ammissibili indicate per ogni UTOE negli articoli successivi.

S. parcheggio privato: 1 posto auto ogni 2 posti letto.

S. servizi pubblici: 24 mq / posto letto, di cui parcheggi 2.5 mq / posto letto a servizio degli edifici storici inclusi nelle Unità del Sistema funzionale ST, e il resto da realizzarsi secondo le modalità di cui al precedente comma 39.2.

Le nuove costruzioni interrate sono destinate esclusivamente ad attrezzature di servizio dell'azienda turistica che per le loro caratteristiche tipologiche e dimensionali non sono realizzabili negli edifici esistenti, quali: locali per l'intrattenimento e la ristorazione aperti agli clienti dell'azienda turistica, sale mostre, sale convegni, attrezzature sportive al coperto, sale per spettacoli e attrezzature ricreative aperte ai clienti, nonché per gli spazi di servizio e deposito necessari alle attività previste.

## **Art.40 UTOE ST.a1 Montingegnoli**

### **40.1 Descrizione**

Questa UTOE comprende il Castello di Montingegnoli, il suo parco monumentale, i viali alberati di accesso, gli edifici poderali e le aree aperte collegate ad esso visualmente e funzionalmente. Per la sua posizione paesistica e per le sue caratteristiche architettoniche, l'intero complesso è di rilevante importanza per l'identità storica del territorio e per la sua fruizione turistica.

La sua valorizzazione turistica è funzionale al rilancio del territorio comunale, in particolare alla riqualificazione delle terme, e al raggiungimento di nuovi mercati.

### **40.2 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo. Per gli edifici esistenti è sempre possibile il cambio di destinazione a residenza, funzioni compatibili e servizi; nel caso sia proposta l'utilizzazione anche parziale dell'edificabilità di cui al comma successivo la destinazione residenziale è ammessa solo per esigenze di imprenditori agricoli ai sensi del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005, o esigenze di custodia e di servizio delle attività ricettive, è comunque da computarsi all'interno della volumetria massima di cui al comma seguente.

### **40.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Slp max nuova costruzione: 2.000 mq

Slp max nuova costruzione interrata: 4800 mq

Gli interventi di nuova costruzione e interramenti sono comunque soggetti ai limiti dimensionali e di destinazione d'uso di cui all'art. 39, comma 39.5, e subordinati al recupero per Attività ricettive e servizi per il turismo del Castello di Montingegnoli e dei suoi edifici accessori, e agli interventi di riqualificazione delle attrezzature termali comprese nell'UTOE ST.a3 Terme Galleraie di cui al successivo art. 42.

L'UTOE comprende aree a funzione agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005, e aree a prevalente interesse ambientale come specificato dalla tav. 3 del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico distingue all'interno dell'UTOE:

- a) le aree ad esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 e seguenti dello Statuto del Territorio;
- b) le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti, o per l'edificazione dei nuovi edifici ricettivi e delle attrezzature all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio e del citato art. 16,
- c) le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art.39 comma 39.4.
- d) i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma, nonché dall'art. 39 comma 39.5 per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

Le aree indicate al precedente punto a sono considerate territorio rurale soggetto a specifica disciplina per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario ai sensi dell'art. 39 comma 3 della L.R. 1/2005. Si applicano quindi queste norme sull'edificabilità rurale: la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola e la zootecnia è regolata dal Piano aziendale pluriennale di cui al comma 5. I volumi degli edifici non classificati di rilevante valore architettonico o di valore paesistico nella schedatura di cui all'art. 13 del capo II Statuto del Territorio del Piano Strutturale, possono essere trasferiti sulle aree indicate al precedente punto b a condizione che sia stata accertata tramite Programma Aziendale ex art. 42 L.R.1/2005 l'inutilizzazione a scopi agricoli ed agrituristici. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 comma 16.2 del capo II Statuto del Territorio.

### **40.4 Requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il regolamento Urbanistico, nell'effettuazione delle valutazioni di cui all'art. 39 comma 39.3 contempla questi requisiti:

-

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) ai sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- vulnerabilità idrica: per le aree che nell'UTOE ST a1 sono classificate dalla tavola 11 dello studio geologico allegato nella classe di sensibilità 2 si applicano i criteri di cui all'art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio. In particolare il regolamento urbanistico dovrà individuare localizzazione e caratteristiche delle previsioni di nuova edificazione a partire dalla redazione per l'unità territoriale e per le aree idrogeologicamente interagenti della carta di vulnerabilità ai sensi del comma 3 dell'art. 7.

il piano attuativo, dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, garantendo il conseguimento di questi requisiti:

- risorse idriche: approvato il piano idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
- qualità ambientale e vegetazionale: per le aree boscate la funzionalità degli ecosistemi deve essere garantita negli interventi previsti dall'art. 17 e dalla normativa forestale;
- paesaggio: la posizione e la dimensione delle nuove edificazioni deve essere valutata nelle modalità indicate all'art. 14 comma 3. In particolare la localizzazione e le modalità di attuazione degli interventi all'interno della pertinenza visuale di cui all'articolo citato, devono essere conformi alla scheda normativa di cui all'art. 14.2.
- la realizzazione di un centro turistico di dimensione superiore a 300 posti letto è comunque soggetta a Verifica di Impatto Ambientale come indicato dall'art. 5 comma 10 del capo II Statuto del Territorio.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **40.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

L'attuazione degli interventi di cui all'art. 41 e 43 comma 4 della L.R. 1/2005 avviene previa redazione del Programma Aziendale Pluriennale, con valore di Piano Attuativo.

Gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola si attuano nella modalità diretta prevista dall'art. 33 comma 3.2, fatta salva la facoltà data dall'art. 39 comma 3.4 all'Amministrazione Comunale di richiedere nel Regolamento Urbanistico gli atti convenzionali preliminari previsti dallo stesso comma 3.2 e dal successivo comma 3.4, o la redazione di un Piano Attuativo.

L'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al comma 3.3 è subordinata alla inclusione dell'UTOE nel Programma Complesso di Intervento, nelle modalità previste dall'art. 39 commi 3.5 e 3.4, in particolare, per l'UTOE ST.a1, a queste condizioni:

- inclusione nel Programma Aziendale Pluriennale o negli elaborati di Piano Attuativo allegati al Programma Complesso di Intervento, di una superficie aziendale di estensione equivalente a quella di tutte le aree incluse nella stessa proprietà del Castello di Montingegnoli alla data di apertura della Conferenza di Pianificazione per l'adozione del Piano Strutturale di Radicondoli (3 Novembre 2003), interne ed esterne all'UTOE; sono fatte salve le alienazioni di cui al successivo ultimo alinea,
- Presentazione contemporanea alla proposta sulla UTOE ST.a1 di una proposta di riqualificazione delle strutture termali e turistiche comprese nell'UTOE ST.a3 Terme Galleraie con le modalità

indicate dal successivo art. 42; l'Amministrazione Comunale curerà l'inclusione contemporanea delle proposte pervenute nel programma complessivo di cui al precedente art. 39 c. 39.4.

- al fine del calcolo delle superfici di cui al precedente primo alinea, sono escluse le rettifiche di confine di cui all'art. 46 comma 5 della L.R. 1/2005 e al suo regolamento di attuazione; e l'alienazione nell'ambito del Piano Aziendale Poliennale del volume edilizio recuperato, esterno all'UTOE, e le relative pertinenze fino a un massimo del 5% della superficie aziendale, purchè se ne dimostri la scarsa accessibilità e la non funzionalità rispetto alla superficie agraria utilizzata dall'azienda.

## **Art. 41 - UTOE STa2 attrezzature per il gioco del Golf.**

### **41.1 Descrizione**

L'unità Territoriale comprende le aree considerate idonee, nell'ambito del Sottosistema funzionale ST.a, e per quanto risultante dalle attività di valutazione integrata di cui all'allegato alla Relazione di valutazione Integrata relativa all'UTOE STa2 allegata a questo Piano Strutturale, all'allestimento di un campo per il gioco del golf. Tale impianto integra le attrezzature ricettive e termali previste nel Sottosistema, e qualifica l'offerta turistica dell'intero territorio comunale incrementandone la visibilità e l'attrattività.

### **41.2 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attrezzature ricettive, le attività sportive e in particolare gli impianti per il gioco del golf e i servizi a questo connessi, quali impianti sportivi accessori, uffici, club house con bar ristorante, sala riunioni per soci e maestri, locali spogliatoio per giocatori, caddies e maestri, deposito e officina attrezzi. Per gli edifici esistenti è sempre possibile il cambio di destinazione a residenza, attività ricettive, funzioni compatibili e servizi; nel caso sia proposta l'utilizzazione anche parziale dell'edificabilità di cui al comma successivo e al precedente art. 39 comma 5, la destinazione residenziale è ammessa solo per esigenze di custodia e di servizio delle attività sportive, è comunque da computarsi all'interno della volumetria massima di cui al comma seguente.

### **41.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Slp max nuova costruzione servizi per il golf: 1.500 mq

Slp max nuova costruzione interrata: 1.800 mq

Gli interventi di nuova costruzione fuori terra e interrati sono comunque soggetti ai limiti di destinazione d'uso di cui al precedente comma, e all'art. 39 comma 39.5 e subordinati al recupero per Attività ricettive e servizi connessi degli edifici storici e rurali esistenti all'interno delle UTOE STa1 e STa2.

Considerata la destinazione d'uso prevalente attribuita all'UTOE essa è da considerarsi area a prevalente destinazione agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005, salvo diverse specifiche azioni che Regolamento Urbanistico o indicherà all'interno dell'UTOE:

- a) le aree ad prevalente o esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, la cui conservazione e coltivazione è funzionale alla riduzione dell'impatto visuale dell'impianto per il gioco del golf;
- b) le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti, o all'attività sportiva di cui al precedente comma 2, i nuovi edifici di servizio all'impianto sportivo e alle attrezzature all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio e del citato art. 16 c. 7,
- c) le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art.39 comma 4.
- d) i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma, nonché dall'art. 39 comma 5 per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

La costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola è regolata dal Regolamento Urbanistico, il Piano aziendale pluriennale di cui al comma 5, che dovrà in particolare indicare gli interventi previsti sugli impianti colturali e sulle strutture di paesaggio, individuate secondo il successivo comma 42.5 e nella tav. 2 Statuto del Territorio, comprese nell'area destinata al gioco del Golf. I volumi degli edifici non classificati di rilevante valore architettonico o di valore paesistico nella schedatura di cui all'art. 13 del Capo II Statuto del Territorio del Piano Strutturale, possono essere trasferiti sulle aree indicate al precedente punto b. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 comma 16.2 del Capo II Statuto del Territorio.

### **41.4 Requisiti ambientali e criteri di valutazione**



L'allegato del Piano Strutturale in erente la valutazione integrata delle scelte di Piano per l'UTOE St.a2 descrive quanto segue:

- definisce e il bacino d'utenza del campo da Golf considerando il tipo di impianto previsto, le presenze turistiche ipotizzabili nelle attrezzature ricettive collegate all'impianto, le attrezzature ricettive previste all'interno del sistema ST, nonché quelle esistenti nei comuni appartenenti al Sistema Economico Locale che include Radicondoli e a quelli contigui; allo stesso modo sono state considerate le attrezzature per il Golf esistenti nella Toscana centrale e meridionale, anche ai fini della definizione di circuiti golfistici;
- determina le caratteristiche morfologiche, paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, tenendo conto di parametri geologici, fisici, idrogeologici e idrografici, come descritti nello Studio Geologico allegato al Piano Strutturale, determinando i criteri per la distribuzione degli interventi di costruzione e manutenzione dei percorsi di gioco secondo le caratteristiche di qualità del paesaggio e le esigenze di recupero delle situazioni di instabilità e degrado dei suoli;

Il regolamento urbanistico definisce ammissibile la realizzazione dell'impianto per il golf previsto all'interno dell'UTOE a condizione che il progetto presentato a seguito della pubblicazione dell'avviso preliminare alla formazione del Programma Complesso di cui al comma 41.5 seguente e all'art. 39, valutato ai sensi della DGRT 646/1998, sia conforme a questi requisiti:

- sia determinato il bilancio idrico necessario al mantenimento delle superfici irrigate e del campo in generale, indicando le modalità di approvvigionamento attraverso la valutazione integrata della dei fabbisogni e delle risorse disponibili anche rispetto alle altre attività previste nell'UTOE e nel Sottosistema; in particolare si richiede che la gestione del campo sia effettuata a partire dai criteri di mantenimento del paesaggio agrario e della vegetazione autoctona di cui all'ultimo alinea di questo comma, e di risparmio della risorsa idrica tali da permettere una significativa riduzione dei fabbisogni rispetto alla soglia stabilita dalla DGRT 646/1998 pari a 100.000 mc/anno, configurando l'assetto dell'impianto secondo la tipologia definita come "Agrigolf" o "Gowlf";
- siano individuati il dimensionamento, la localizzazione e la destinazione d'uso degli edifici necessari all'impianto, e gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente prioritari per l'assolvimento di tali esigenze; l'intervento su gli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 e dalle conseguenti norme di Regolamento Urbanistico.
- Siano individuati gli elementi di compatibilità paesaggistica o ambientale, a partire dagli elementi del paesaggio naturale ed agrario individuati dalla Tav. 2 Statuto del Territorio o individuati secondo i criteri di cui agli articoli da 16 a 19 dello Statuto del Territorio, di cui dovrà essere garantita la tutela e la riqualificazione mediante un programma di interventi colturali e manutentivi oggetto degli impegni convenzionali e le fidejussioni di cui all'art. 39 comma 39.4 lett. e.; tali interventi sono considerati interventi di garanzia ai sensi dell'art. 12 comma 1 e 2 del Regolamento approvato con D.P.R.T. 3r/2007, e come tali non possono essere oggetto di proroghe nella loro attuazione ai sensi dell'art. 10 c. 1 dello stesso regolamento.
- Per gli edifici di nuova costruzione previsti, il Regolamento Urbanistico indica le localizzazioni ammissibili, escludendo le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) ai sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.

#### **41.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

La realizzazione del Campo da Golf e delle nuove costruzioni fuori terra e interrato collegate è subordinata alla inclusione dell'UTOE nel Programma Complesso di Intervento, nelle modalità previste dall'art. 39 commi 39.5 e 39.4, in particolare, per l'UTOE ST.a2, a queste condizioni: esclusivamente se collegata agli interventi di recupero come attrezzatura ricettiva del castello di Montingegnoli di cui al precedente art. 40, e pertanto inclusa nelle aree oggetto degli elaborati di Piano Attuativo o di Programma Aziendale Pluriennale di cui al precedente comma 40.5,

## **Art. 42. UTOE Sta3 Terme Galleraie**

### **42.1 descrizione**

L'UTOE comprende lo stabilimento termale delle Terme Galleraie, l'edificio storico o delle terme trasformato in albergo, le aree e gli impianti di pertinenza delle terme, nonché le aree di fondovalle del Cecina connesse visualmente e funzionalmente con le Terme e destinate alle attrezzature ricettive collegate, tali aree sono state già in epoca storica sede di attività e insediamenti dedicati all'uso delle acque termali. Testimone di questo passato è l'edificio denominato "dei Bagni Rossi" i cui importanti resti, comprese le vasche in travertino usate per le abluzioni, sono tuttora visibili nei pressi di una delle sorgenti.

### **42.2 obiettivi di governo del territorio**

La pianificazione urbanistica ha come finalità la riqualificazione e il consolidamento delle attività collegate allo stabilimento termale, attraverso la differenziazione e il potenziamento dei servizi sanitari e ricreativi offerti, la qualificazione e l'ampliamento delle attrezzature ricettive, la connessione funzionale con gli altri servizi per il turismo previsti sul territorio, nelle modalità previste dall'art. 13 comma 2 del P.I.T. adottato con DCR 47/2005. Sono altresì prioritari il recupero e il mantenimento degli edifici, con particolare riferimento all'immobile dei "Bagni Rossi" nonché la riqualificazione del paesaggio storico.

### **42.3 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo. La destinazione residenziale, è ammessa solo per esigenze di custodia e di servizio delle attività ricettive e dello stabilimento termale.

### **42.4 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Gli edifici di nuova costruzione rispettano i parametri urbanistici seguenti:

Slp max nuove costruzioni fuori terra attrezzature ricettive e Servizi Sanitari (Stabilimento termale e funzioni collegate) = 2.000 mq

Slp max nuove costruzioni interrate 500 mq

Gli interventi di nuova costruzione in coerenza con gli obiettivi di cui al prec. Comma 2 sono comunque soggetti ai limiti dimensionali e di destinazione d'uso di cui all'art. 39 comma 39.5.

La quota di Parcheggi Pubblici richiesta dovrà essere posta a servizio dello stabilimento termale e dell'ingresso al complesso demaniale delle Carline; il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE:

- i parametri edilizi massimi ammissibili, nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma.
- le aree riservate all'edificazione dei nuovi edifici ricettivi, ai servizi pubblici alle attrezzature sportive all'aperto e ai nuovi impianti termali nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio, con particolare riferimento al rispetto dell'area di pertinenza visuale degli edifici storici indicata nella tav. 2 Statuto del Territorio valutazioni, come specificata nella scheda normativa di cui all'art. 14.2 anche ai fini della localizzazione dei volumi interrati ammissibili.
- i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma, nonché dall'art. 39 comma 4 e 5 per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

Per le destinazioni d'uso prevalenti, l'UTOE non è considerata area a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005; l'edificazione di nuovi annessi agricoli è normata dal Regolamento Urbanistico, secondo i criteri indicati all'art. 16 c.6.

### **42.5 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse e essenziali del territorio soggette a modifica:

- Sicurezza idraulica: nel caso le nuove edificazioni previste interessino l'ambito B di rischio idraulico del fiume Cecina, definito dalla tav. 5 della Relazione Geologica Tecnica allegata al Piano Strutturale, o le aree di Pericolosità idraulica di classe 4 e 3 ai sensi dell'art. 6.4, o le aree di Pericolosità Molto Elevata ed Elevata indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'art. 6.5 dello Statuto del territorio il regolamento urbanistico conterrà le valutazioni di cui agli stessi articoli.
- Pericolosità geologica: per le aree classificate, in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) ai sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- vulnerabilità idrica: per le aree che nell'UTOE STa3 sono classificate dalla tavola 11 dello studio geologico allegato nella classe di sensibilità 1 e 2 si applicano i criteri di cui all'art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio. In particolare il regolamento urbanistico dovrà individuare localizzazione e caratteristiche delle previsioni di nuova edificazione a partire dalla redazione per l'unità territoriale e per le aree idrogeologicamente interagenti della carta di vulnerabilità ai sensi del comma 3 dell'art. 7; la realizzazione di interruttori e di scavi profondi all'interno delle zone di rispetto dei pozzi termali indicate nella tav. 11 delle indagini geologiche non è ammissibile se non preceduta dagli approfondimenti sulla perimetrazione della Zona di Rispetto di cui alla scheda normativa relativa alla pertinenza dell'UTOE STa3, paragrafo 1.

Il Piano Attuativo sarà corredata dalle verifiche operative che garantiscono il conseguimento dei seguenti requisiti:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. 6.8, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui allo stesso articolo.
- risorse idriche: approvvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- Risorse idrogeologiche: valutazione delle trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre i tempi di percolazione così come richiesto nel capo A "Tutela degli acquiferi" del PTC;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- paesaggio: gli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti secondo le regole stabilite al Capo II delle presenti norme.
- assetto visuale del paesaggio: la posizione e la dimensione delle nuove edificazioni deve essere valutata nelle modalità indicate all'art. 14 comma 14.3.
- edifici storici: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 e dalle conseguenti norme di Regolamento Urbanistico.

#### **42.6 Indirizzi programmatici di attuazione**

Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano nella modalità diretta prevista dall'art.33 comma 2, fatta salva la facoltà data dall'art. 39 comma 39.4 per l'Amministrazione Comunale di richiedere, nel Regolamento Urbanistico, gli atti convenzionali preliminari previsti dall'art.33 comma 2 e dal successivo comma 4, o la redazione di un Piano Attuativo.

L'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al comma 4 del presente articolo è subordinata alla inclusione dell'UTOE nel Programma Complesso di Intervento, nelle modalità previste dall'art.39 comma 5 e 4, e in particolare per l'UTOE STa3 alle seguenti condizioni:

- i contenuti obbligatori della proposta di fattibilità per l'ammissione al Programma Complesso di Intervento saranno limitati alle lettere a, b, c, d e g dell'art. 39 comma 39.4, e agli alinea seguenti:
- il programma di gestione delle attrezzature ricettive e termali o, quantomeno, l'impegno a mantenere per le attrezzature ricettive la proprietà indivisa e la gestione unitaria per una durata di venti anni dall'ultimazione dei lavori di nuova costruzione, assicurando per i servizi termali le prestazioni di servizio pubblico oggetto di convenzionamento con le Amministrazioni Locali competenti.

- Il progetto preliminare per il recupero con destinazione termale e museale dell'immobile dei Bagni Rossi, e il programma temporale per la sua progettazione esecutiva e realizzazione, accompagnato dalle fidejussioni di cui all'art. 39 comma 39.4 lett. e a copertura dei costi di attuazione; tali opere potranno essere realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria richiesti per gli interventi sul sistema funzionali ST.a ammessi a partecipare al Programma Complesso di Intervento di cui allo stesso comma 4 dell'art. 39, a condizione che l'immobile recuperato sia reso accessibile al pubblico o come struttura termale o museale.

Per consentire gli interventi di cui all'ultimo alinea precedente, l'Amministrazione Regionale, proprietaria dell'immobile dei Bagni Rossi, contestualmente all'approvazione del presente Piano Strutturale si impegna a concedere al Comune di Radicondoli l'immobile stesso per la durata di anni 30, affinché il Comune di Radicondoli possa affidare mediante gli atti convenzionali di cui in intestazione di questo stesso comma, la riqualificazione e la gestione dell'immobile ai promotori degli interventi di recupero e nuova costruzione nell'UTOE ST.a3.

Le Amministrazioni Regionale e Comunale perfezionano entro un anno dalla data di approvazione del Piano Strutturale la concessione di cui sopra, mediante la stipula di un protocollo di intesa. Nel caso tale stipula non avvenga entro il termine indicato, l'obbligo di redazione del progetto esecutivo e attuazione del progetto di recupero dell'edificio dei Bagni Rossi di cui all'ultimo alinea precedente, è insussistente, e le fidejussioni di cui al precedente terzo alinea sono di conseguenza svincolate.

Il progetto di fattibilità per l'inclusione nel Programma Complesso di cui al precedente comma 39.4 sarà esteso a tutti gli immobili in proprietà o concessione alla società di gestione delle Terme inclusi nell'Unità Territoriale alla data di adozione del Piano Strutturale, oltre alle le pertinenze dell'immobile dei Bagni Rossi nel caso si verificassero le condizioni di cui sopra.

## **Art. 43. UTOE STa4 Elci**

### **43.1 descrizione**

L'UTOE comprende le aree che costituivano le pertinenze dirette del Castello e del Borgo di Elci, l'ex scuola, la chiesa di S. Antonio e i Poderi Batticolle e il Pozzo; i terreni hanno l'assetto di prati incolti, con tracce delle coltivazioni precedenti.

### **43.2 obiettivi di governo del territorio**

La pianificazione urbanistica ha come finalità il recupero e il mantenimento degli edifici storici, il recupero del paesaggio agrario in abbandono, e alle condizioni di cui al successivo art. 43.5, l'insediamento di nuove attività, funzioni e servizi per il turismo e la ricettività in riduzione delle previsioni degli strumenti urbanistici precedenti il Piano Strutturale. E' ammesso il recupero dei fabbricati esistenti e loro trasformazione ad uso residenziale.

In particolare il Piano Strutturale ha come obiettivi:

- Il recupero degli edifici di Rilevante Valore Architettonico e di Valore paesistico ai sensi dell'art. 13, inclusi nell'UTOE, anche attraverso la loro integrazione nel complesso turistico ricettivo previsto o a destinazione residenziale.
- la riduzione dell'impatto sul paesaggio, sulle risorse idriche e sulle infrastrutture viabilistiche mediante la riduzione dell'edificabilità prevista;
- la riduzione dell'impatto visuale degli immobili previsti mediante la riconfigurazione delle tipologie edilizie e la tutela degli elementi del paesaggio individuati nella tavola 2 Statuto del Territorio;
- il miglioramento dell'effetto indotto dall'insediamento sull'economia locale e lo sviluppo del territorio, mediante l'adeguamento delle destinazioni d'uso già previste secondo le caratteristiche e le modalità di gestione prescritte dalla normativa regionale relativa al settore turistico;
- il recupero prioritario del Borgo antico, con funzioni coerenti con il contesto, preservandone la struttura storica.

### **43.3 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate.

E' ammesso il cambio d'uso dei fabbricati esistenti da destinazione agricola a destinazione residenziale con loro contestuale recupero ambientale e paesaggistico. Per il Borgo antico di cui obiettivo primario è il recupero funzionale e conservativo, è consentita la destinazione residenziale e/o turistica ricettiva.

La destinazione residenziale degli immobili esistenti esclusiva mente attraverso le procedure di cambio di destinazione degli edifici rurali di cui al precedente art.16 dello Statuto del Territorio, o mediante piano pluriennale aziendale con valore di piano attuativo nel caso sia prevista la ristrutturazione urbanistica ai sensi del comma 16.2 dell'art. 16 per gli annessi agricoli privi di valore classificato ai sensi dell'art. 13, o attraverso Piano di Recupero (con valenza di Piano Attuativo) ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014.

Sono ammesse le attività ricettive e i servizi per il turismo solo alle condizioni di cui al successivo comma 43.5.

### **43.4 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Nel caso sia proposto un piano attuativo nei termini definiti dal comma successivo, devono essere applicati i criteri di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, garantendo il conseguimento di questi requisiti:

- risorse idriche: approvvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 ai commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- vulnerabilità delle risorse idriche: per le caratteristiche di permeabilità dei terreni parte delle aree comprese nell'UTOE hanno caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, si applicano quindi i criteri di cui all'art. 7 commi 1 del capo II Statuto del Territorio;
- aree boschive: le attività agricole e il piano pluriennale aziendale per gli interventi di cui al precedente comma 43.3 la proposta di adesione al programma complesso e il programma complesso comunale verificano la presenza all'interno dell'UTOE di aree boschive con

caratteristiche e dimensioni significative ai sensi della L.R. 39/2000, e in caso affermativo ne tutelano la consistenza escludendo qualsiasi modifica al di fuori di quelle preminente interesse pubblico di cui al comma 17.3 del precedente art. 17 dello statuto del territorio.

- paesaggio: gli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti secondo le regole stabilite al Capo II delle presenti norme; la posizione e la dimensione delle nuove edificazioni deve essere valutata nelle modalità indicate all'art. 14 comma 3 e dalla Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto, dalla Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **43.5 Indirizzi programmatici di attuazione e dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare gli interventi ammessi nell'UTOE finalizzati a:

- recupero prioritario del Borgo antico e del suo Patrimonio Edilizio Esistente, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva;
- recupero delle volumetrie esistenti prive di valore, anche con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale;
- recupero della struttura storica del Borgo antico e del suo intorno paesaggistico, ricostituendo, quando possibile l'antica trama agricola, le funzioni principali legate all'insediamento storico e le viabilità di accesso storiche.

Per l'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 43.2 e 43.3, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita Scheda Norma di dettaglio nella quale dovranno essere specificate le condizioni di carattere urbanistico e paesaggistico per l'attuazione degli interventi.

Considerate le destinazioni d'uso prevalenti, l'UTOE non è considerata area a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della LR 1/2005.

## **Art. 44 UTOE STa5 Falsini**

### **44.1 Descrizione**

L'UTOE comprende il castello di Falsini e il suo intorno visuale. Costruito nel Medioevo e rimaneggiato all'inizio del '900, il castello si trova in posizione dominante rispetto agli abitati di Belforte e Radicondoli e rappresenta quindi un nodo per la percezione del paesaggio in tutta la parte orientale del territorio comunale.

### **44.2 Destinazioni d'uso ammesse.**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo, i servizi pubblici. In particolare nel castello potranno insediarsi attività culturali, istituti di istruzione superiore, attività di studio e di ricerca, attività ricettive, in conformità con quanto prescritto dall'art. 10 comma 2 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con DCR 45/2007.

Considerate le destinazioni d'uso prevalenti, l'UTOE non è considerata area a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005; l'edificazione di nuovi volumi per la residenza rurale non è ammessa.

### **44.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Gli interventi sono comunque soggetti ai limiti dimensionali e di destinazione d'uso di cui all'art. 39 comma 5, alla coerenza con i vincoli, alle finalità e agli indirizzi del Piano di Gestione della riserva naturale di Cornocchia di cui all'art. 31 e subordinati al recupero, per Attività ricettive e servizi per il turismo o servizi pubblici, del Castello di Falsini e dei suoi edifici accessori.

Il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE:

- i parametri edilizi massimi ammissibili, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 39 comma 5 per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.
- le aree riservate alle attrezzature sportive all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio.
- le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art. 38 comma 4.

La costruzione di annessi agricoli è normata dal Regolamento Urbanistico secondo i criteri stabiliti all'art. 16 dello Statuto del Territorio. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 comma 2 del Capo II Statuto del Territorio.

### **44.4 Requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il regolamento Urbanistico, nell'effettuazione delle valutazioni di cui all'art. 38 comma 38.3 contempla questi requisiti:

- Pericolosità geologica:  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- Il piano attuativo dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, garantendo il conseguimento dei seguenti requisiti:
  - risorse idriche: approvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del Capo II Statuto del Territorio;
  - risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 ai commi 3 e 4 del Capo II Statuto del Territorio.
  - Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive l'esecuzione degli studi dettagliati di cui agli stessi articoli.
  - qualità ambientale e vegetazionale: per le aree boscate la funzionalità degli ecosistemi deve essere garantita negli interventi previsti dall'art. 17 e dalla normativa forestale;

- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **44.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano nella modalità diretta prevista dall'art. 33 comma 2, fatta salva la facoltà data dall'art. 38 comma 4 per l'Amministrazione Comunale di richiedere, nel Regolamento Urbanistico, gli atti convenzionali preliminari previsti dall'art.33 comma 2 e dal successivo comma 4 o la redazione di un Piano Attuativo.

L'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al comma 3 è subordinata alla inclusione dell'UTOE nel Programma Complesso di Intervento, nelle modalità previste dall'art. 39 comma 39.4 e 39.5.



## **Art. 45 – ST.a6 Area di Rispetto Paesaggistico**

### **45.1 descrizione**

L'Unità Territoriale individua l'ambito che per la sua posizione rispetto alle UTOE del Sistema Funzionale ST e al circuito di percorsi indicato dalla Tav. 1 Sistemi e Unità Territoriali che le collega, nonché rispetto alle attività agrituristiche e venatorie già in essere, è rilevante per la qualità visuale del paesaggio che il sistema offrirà per la fruizione turistica. A tale scopo entro tale ambito la presenza già in atto di impianti e condutture per lo sfruttamento dell'energia geotermica è oggetto di limitazioni supplementari rispetto a quelle previste in generale per il Sistema delle Attività Produttive e delle Geotermie di cui al successivo art. 50 delle presenti norme.

### **45.2 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, per la gestione di tali attività e l'edificabilità delle abitazioni rurali e degli annessi agricoli valgono gli obiettivi e le norme già indicate al precedente titolo I di questo Capo II per i sistemi e i sottosistemi di appartenenza delle aree comprese nell'UTOE.

Sono ammesse le attività di coltivazione delle risorse geotermiche di cui al successivo art. 50 limitatamente all'utilizzo di pozzi, impianti, condutture e postazioni di perforazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, fatti salvi gli interventi di aggiornamento e potenziamento seguenti:

- a) esecuzione di nuovi pozzi di ricerca, sfruttamento e reiniezione del fluido a partire da postazioni di boccapozzo e di perforazione esistenti se necessario mediante tecniche di perforazione obliqua;
- b) potenziamento delle condutture di fluidi esistenti mediante la loro sostituzione, affiancamento o la creazione di by-pass;
- c) posa di nuove condutture di fluidi esclusiva mente se finalizzate al teleriscaldamento di immobili a destinazione turistica o residenziale, ivi compresa la residenza agricola e i suoi annessi.

### **45.3 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Le attività di coltivazione geotermica di cui al comma precedente sono soggette a tutti i criteri e requisiti di cui al successivo art. 50.4, con queste ulteriori limitazioni:

- le attività temporanee o periodiche rumorose, quali le operazioni di prova e apertura libera di impianti di boccapozzo, nonché le attività di perforazione di cui alla lett. A del precedente comma possono essere effettuate esclusivamente dal 15 ottobre al 15 marzo;
- il potenziamento delle condutture esistenti di cui alla Lett. B del precedente comma può proporre in caso di sostituzione modifiche di tracciato esclusivamente se gli elaborati del progetto ne dimostrano con idonee tecniche di fotomontaggio o simulazione tridimensionale le caratteristiche migliorative dal punto di vista dell'impatto visuale. In caso di affiancamento il progetto deve prevedere interventi di riduzione dell'impatto visuale aggiuntivi rispetto a quelli già in essere, e dimostrarne l'efficacia mediante lo stesso tipo di rappresentazioni di progetto; in caso di bypass oltre a rappresentare e dimostrare quando indicato per le soluzioni precedenti, descrive le motivazioni tecniche per tale scelta rispetto alle altre soluzioni qui prospettate.
- la posa di condutture finalizzate al teleriscaldamento può essere effettuata solo mediante interrimento.

In ogni caso è esclusa l'individuazione di nuove UTOE di cui al successivo art. 50.3

### **45.4 Indirizzi programmatici di attuazione e salvaguardia**

A partire dalla data di adozione del Piano Strutturale i contenuti del presente articolo costituiscono parte integrante e vincolante dei requisiti da considerare per valutare l'ammissibilità degli interventi di ricerca e coltivazione geotermica, da parte delle autorità competenti per il rilascio delle autorizzazioni di cui al successivo art.50 comma 50.5 e dei pareri preliminari inerenti le dichiarazioni di inizio attività di cui allo stesso comma.

I progetti di coltivazione e di impianti così approvati costituiscono opera di interesse pubblico ai sensi dell'art. 19 L.895/1986, i proprietari delle aree impegnate dalle opere assentite sono soggetti alle procedure espropriative di cui allo stesso articolo e alle servitù minerarie di cui all'art. 19 del R.D. 1443/1927, fatti salvi i congrui indennizzi.

## **Art. 46 ST.b Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale**

### **46.1 Descrizione**

Il Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale si sviluppa nella parte occidentale e meridionale del Territorio Comunale, questa è l'area in cui l'abbandono delle attività agricole tradizionali ha quasi completamente svuotato gli insediamenti. In particolare nelle grandi proprietà agrarie pubbliche e private l'attività rurale, per lo più costituita dall'allevamento estensivo e dalla silvicoltura, impegna una manodopera numericamente limitata, che lascia la maggior parte degli edifici rurali, tra cui ville e castelli di grande valore architettonico, quali Anqua (UTOE ST.b7 art. 47), Solaio (UTOE ST.b8 art. 48) o Fosini (ST.b9), disponibili per ospitare attività turistiche o addirittura nel completo abbandono. Il riutilizzo di questi edifici per attività turistiche può essere incentivante per il rilancio delle aziende, se correttamente coordinato con la tutela del paesaggio, della biodiversità (Titolo II Riserve Naturali) e delle risorse idriche (art. 7 e 8 Statuto del Territorio).

### **46.2 Obiettivi di governo del territorio**

All'interno del sistema STb gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità, e subordinatamente a quello definito per l'intero sistema ST (art.38):

1. Garantire il presidio del territorio anche nelle aree ad economia rurale debole e nelle aziende di grandi dimensioni, incentivando al tempo stesso la ripresa delle attività agricole, anche con finalità di tutela del paesaggio e del suolo non remunerative, e l'avvio di nuove iniziative turistiche nel patrimonio edilizio storico per sostenerne i costi di recupero.
2. attivare modalità integrate di utilizzo delle attrezzature turistiche e dei percorsi, mediante convenzioni sul prezzo, le modalità di accesso e le forme di promozione tra i diversi operatori turistici coinvolti, anche rispetto alle attrezzature turistiche, sportive e termali comprese nel Sottosistema territoriale ST.a;

### **46.3 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Il Regolamento Urbanistico, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, contempla in forma esplicita le seguenti valutazioni di compatibilità delle trasformazioni in esso previste nelle UTOE ST:

- Le azioni di trasformazione che comportino i trasferimenti volumetrici di cui all'ultimo alinea di questo comma devono essere soggette alle preventive procedure di valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 5 e degli articoli successivi relativi alle UTOE del sistema ST.b. I nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti all'interno della stessa azienda, come dimostrato nelle piani attuativi di cui al comma 4 secondo i criteri di cui al comma 5.
- Nella definizione del Piano Attuativo di cui al comma successivo a seguito della presentazione delle proposte di cambio di destinazione degli edifici ad attrezzature turistiche, l'Amministrazione verifica rispetto alle previsioni incluse nel piano, le caratteristiche dei tracciati viari di appoggio per le attrezzature ricettive previste, e ove necessario ne programma l'adeguamento ai sensi dell'art. 55, eventualmente ricorrendo agli oneri e alle risorse finanziarie messe a disposizione dai promotori delle proposte.

I piani attuativi, i progetti di attuazione degli interventi di recupero, i trasferimenti di volumetria previsti nel sottosistema ST.b dovranno garantire il conseguimento di questi requisiti:

- paesaggio: gli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti secondo le regole stabilite al Capo I delle presenti norme,
- edifici storici: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 e dalle future norme di Regolamento Urbanistico; gli edifici e gli annessi non classificati possono essere trasferiti secondo quanto previsto dagli articoli successivi e dall'art. 16.2.

### **46.4 indirizzi programmatici di attuazione**

Per gli interventi su edifici esistenti finalizzati all'ampliamento o all'attivazione di attrezzature ricettive oltre i 60 posti letto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere nel Regolamento Urbanistico la redazione di un piano attuativo o, in alternativa, di un progetto edilizio soggetto al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 33 comma 2; i contenuti del piano

attuativo e degli accordi convenzionali richiesti potranno essere quelli di cui ai punti da a a g dell'art. 39 comma 4.

#### **46.5 Dimensionamento del sistema funzionale dei servizi turistici**

Il Piano Strutturale per gli interventi oggetto dei Piani Attuativi e delle concessioni convenzionate di cui al comma 4 precedente, prescrive questi parametri di dimensionamento dei servizi e dei parcheggi:

S. parcheggio privato: 1 posto auto ogni 2 posti letto.

S. servizi pubblici: 24 mq / posto letto, di cui parcheggi 2.5 mq / posto letto a servizio degli edifici storici inclusi nelle Unità del Sistema funzionale ST, e il resto da realizzarsi secondo le modalità di cui al precedente comma 39.2.

## **Art. 47 UTOE STb7 Anqua: indirizzi e parametri di pianific azione**

### **47.1 descrizione**

L'UTOE comprende la villa storica di Anqua, e gli appezzamenti poderali che hanno una relazione visuale e di percorsi diretta con la villa; tale relazione è il risultato del rapporto storico tra fattorie e poderi; il decadere dell'agricoltura tradizionale e dei contratti mezzadrili negli ultimi cinquant'anni, ha lasciato terreno al bosco e alle colture estensive; negli ultimi anni il recupero dei poderi e della villa storica come appartamenti e case di vacanza, ha portato in questa UTOE una ripresa delle colture tradizionali e un rinnovato interesse per il mantenimento del giardino storico e delle alberature di arredo.

### **47.2 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo. Per gli edifici esistenti è sempre possibile il cambio di destinazione a residenza, funzioni compatibili e servizi; la destinazione residenziale delle nuove costruzioni è ammessa solo per esigenze di imprenditori agricoli ai sensi del capo III del titolo IV della L.R. 5/2005.

### **47.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle indicate al comma precedente.

L'UTOE comprende aree a funzione agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005 e aree a prevalente interesse ambientale come specificato dalla tav. 3 del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico distingue all'interno dell'UTOE:

- a. le aree ad esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio;
- b. le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti, e delle attrezzature all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio, e del citato art. 16.
- c. le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 4.
- d. i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma, nonché dall'art. 46 comma 5 per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

Le aree indicate al precedente punto a sono considerate territorio rurale soggetto a particolare normativa al fine della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario ai sensi del art. 39 della L.R. 1/2005. Si applicano quindi queste norme sull'edificabilità rurale:

la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola e la zootecnia è regolata dal Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale di cui al comma 5. I volumi degli edifici non classificati di rilevante valore architettonico o di valore paesistico o nella schematura di cui all'art. 13 del capo II Statuto del Territorio del Piano Strutturale, possono essere trasferiti nell'UTOE STb7 a condizione che sia stata accertata tramite Programma Aziendale ex art. 42 L.R.1/2005 l'inutilizzazione a scopi agricoli ed agrituristici.

Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo II Statuto del Territorio.

### **47.4 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il regolamento Urbanistico, nell'effettuazione delle valutazioni di cui all'art. 38 comma 38.3 contempla questi requisiti:

- Pericolosità geologica per le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolo sità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.

Il piano attuativo o il progetto definitivo dell'attività ricettiva nei casi in cui sia ammessa la sua attuazione diretta, dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle

trasformazioni previste, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, garantendo il conseguimento dei seguenti requisiti:

- risorse idriche : approvvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art.8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3, ai sensi dell'art. dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
- paesaggio: gli interventi previsti dal programma di cui al secondo alinea del comma seguente perseguono il mantenimento delle alberature di arredo nelle pertinenze e lungo il crinale di Anqua.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **47.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

L'attuazione degli interventi di cui all'art. 41 e 43 comma 4 della L.R. 1/2005 avviene previa redazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale, con valore di Piano Attuativo. Gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola si attuano nelle modalità dirette previste dall'art.33 comma 2, fatta salva la facoltà data dall'art. 46 comma 4 per l'Amministrazione Comunale di richiedere nel Regolamento Urbanistico gli atti convenzionali preliminari previsti dall'art.33 comma 2 e dal successivo comma 4 o la redazione di un Piano Attuativo; l'Amministrazione ha altresì la facoltà di subordinare l'autorizzazione di una struttura ricettiva di capacità superiore a 60 posti letto alla presentazione di un programma aziendale pluriennale analogo a quello prescritto dalle lett. e ed f dell'art. 39 comma 39.4, fino ad una superficie massima equivalente a quella inclusa nella stessa proprietà della villa di Anqua alla data di apertura della Conferenza di Pianificazione per l'adozione del Piano Strutturale di Radicondoli (3 Novembre 2003).

## **Art. 48 UTOE ST.b8 Solaio: indirizzi e parametri di pianific azione**

### **48.1 descrizione**

L'UTOE comprende la villa storica di Solaio, e gli appezzamenti poderali che hanno una relazione visuale e di percorsi diretta con la villa; negli ultimi anni il recupero dei poderi è avvenuto separatamente dal riuso della villa storica come agriturismo. La villa storica mantiene nelle sue pertinenze un giardino storico e alberature di alto valore di grande rilevanza paesistica.

### **48.2 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo. Per gli edifici esistenti è sempre possibile il cambio di destinazione a residenza, funzioni compatibili e servizi. La destinazione residenziale delle nuove costruzioni è ammessa solo per esigenze di imprenditori agricoli ai sensi del capo III titolo IV della L.R. 1/2005.

### **48.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle indicate al comma precedente.

L'UTOE comprende aree a funzione agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005 e aree a prevalente interesse ambientale come specificato dalla tav. 3 del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico distingue all'interno dell'UTOE:

- a. le aree ad esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7. dello Statuto del Territorio;
- b. le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti, e delle attrezzature all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio e del citato art. 16 comma 7,
- c. le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art.46 comma 4.
- e) i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma nonché dall'art.46 comma 5 per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

Le aree indicate al precedente punto a sono considerate territorio rurale soggetto a particolare normativa per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005. Si applicano quindi queste norme sull'edificabilità rurale:

la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola e la zootecnia è regolata dal Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale di cui al comma 5 del presente articolo. I volumi degli edifici non classificati di rilevante valore architettonico o di valore paesistico o nella schedatura di cui all'art. 13 del capo II Statuto del Territorio del Piano Strutturale, possono essere trasferiti nell'UTOE STb8 a condizione che sia stata accertata tramite Programma Aziendale ex art. 42

L.R.1/2005 l'inutilizzazione a scopi agricoli ed agrituristici.

Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo II Statuto del Territorio.

### **48.4 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il regolamento Urbanistico, nell'effettuazione delle valutazioni di cui all'art. 38 comma 38.3 contempla questi requisiti:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.

Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.

Il piano attuativo o il progetto definitivo dell'attività ricettiva nei casi in cui sia ammessa la sua attuazione diretta, dovrà contenere in forma espressa le valutazioni di compatibilità delle

trasformazioni previste, rispetto alle risorse essenziali del territorio soggette a modifica, garantendo il conseguimento dei seguenti requisiti:

- risorse idriche: approvato il piano di gestione idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- vulnerabilità delle risorse idriche: per la parte delle aree comprese nell'UTOE STb8 Solaio, classificate come aree di sensibilità 2 ai sensi dell'art. 7, si applicano quindi i criteri di cui all'art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio.
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3, ai sensi dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
- paesaggio: gli interventi previsti dal progetto perseguono il mantenimento delle alberature di verde nelle pertinenze di Solaio.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **48.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

L'attuazione degli interventi di cui all'art. 41 e 43 comma 4 della L.R. 1/2005 avviene previa redazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale, con valore di Piano Attuativo. Gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola si attuano nella modalità diretta prevista dall'art.33 comma 2, fatta salva la facoltà data dall'art.46 comma 4, per l'Amministrazione Comunale, di richiedere nel Regolamento Urbanistico gli atti convenzionali preliminari previsti dall'art.33 comma 2 e comma 4 o la redazione di un Piano Attuativo. L'Amministrazione ha altresì la facoltà di subordinare l'autorizzazione di una struttura ricettiva di capacità superiore a 60 posti letto alla presentazione di un programma aziendale pluriennale analogo a quello prescritto dalle lett. e ed f dell'art. 39 comma 39.4, fino ad una superficie massima equivalente a quella inclusa nella stessa proprietà della villa di Solaio alla data di apertura della Conferenza di Pianificazione per l'adozione del Piano Strutturale di Radicondoli (3 Novembre 2003).

## **Art. 49. UTOE STb9 Fosini**

### **49.1 descrizione**

L'UTOE comprende aree già coltivate, oggi in abbandono, che costituivano le pertinenze dirette e il sistema di poderi mezzadrili legati al Castello di Fosini e che, oggi, non essendo ancora incluse nell'espansione dei boschi, mantengono l'assetto di praterie, pascoli e arbusteti con significative tracce delle coltivazioni precedenti.

### **49.2 obiettivi di recupero e trasformazione**

La pianificazione urbanistica ha come finalità il recupero e il mantenimento del paesaggio, dell'edilizia storica e l'avvio di nuove attività, funzioni e servizi per il turismo e la ricettività, che saranno, in via prioritaria, collegate alla promozione delle azioni di tutela e promozione della Riserva e del SIC, sia con l'utilizzo diretto dei volumi esistenti, sia servendosi dei trasferimenti di volume previsti dal successivo comma 4. Per le aree incluse nella Riserva Interprovinciale Cornate e Fosini e nel Sito di Interesse Comunitario per la conservazione degli habitat e delle specie di cui al precedente art. 32, le azioni di tutela dell'assetto ambientale indicate dal Piano di Gestione sono comunque prioritarie, come specificato nella relazione di incidenza allegata al Piano Strutturale.

### **49.3 destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, le attività ricettive e i servizi per il turismo. Per gli edifici esistenti è sempre possibile il cambio di destinazione a residenza, funzioni compatibili e servizi. Per gli edifici inclusi nella Riserva Naturale e nel Sito di Interesse Comunitario di cui all'art. 32 precedente il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle verifiche prescritte dal Regolamento di Gestione di cui al comma 32.6 e al rispetto degli esiti della relazione di incidenza allegata, come indicato dal comma 32.7.

### **49.4 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

Non sono ammesse nuove costruzioni

La quota di Parcheggi Pubblici richiesta dovrà essere posta a servizio del Castello di Fosini e dell'ingresso alla Riserva Naturale Interprovinciale.

L'UTOE comprende aree a funzione agricola ai sensi dell'art. 40 c. 1 L.R. 1/2005, e aree a prevalente interesse ambientale: fatto salvo quanto indicato all'art. 25 per le aree comprese nella Riserva Naturale Provinciale e comunque nel rispetto delle misure di mitigazione previste dalla relazione di incidenza allegata al Piano Strutturale, relativa al SIR/pSIC n. 101 Cornate e Fosini di cui al precedente art. 32, Il Regolamento Urbanistico distingue all'interno dell'UTOE,

- a. le aree ad esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7. dello Statuto del Territorio; e le aree a prevalente funzione ambientale;
- b. le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti, e delle attrezzature all'aperto, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II Statuto del Territorio e del citato art. 16 comma 7. all'interno della Riserva Naturale e del Sito di Interesse Comunitario le destinazioni delle aree sono definite nel rispetto del Piano di Gestione della Riserva e dei risultati della relazione di incidenza allegata nonché dei suoi approfondimenti di cui all'art. 32 comma 32.7
- c. le aree per servizi pubblici per le quali non è previsto il trasferimento o la monetizzazione ai sensi dell'art.38 comma 4.
- d. i parametri edilizi massimi ammissibili nel rispetto dei limiti stabiliti dal presente comma nonché dall'art.46 comma 5 per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto.

Le aree indicate al precedente punto a, escluse quelle incluse nella Riserva e nel SIC di cui al precedente art. 32, sono considerate territorio rurale soggetto a particolare normativa al fine della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005. Si applicano quindi le seguenti norme sull'edificabilità rurale:

- l'edificazione di nuovi volumi per la residenza rurale non è ammessa per quanto indicato dal precedente art. 30 comma 30.3 terzo alinea;



- la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola e la zootecnia è regolata dal Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale di cui comma 6.

I volumi degli edifici appartenenti all'azienda di cui al successivo comma 6 secondo alinea e non classificati come edifici di valore paesistico o di rilevante valore storico architettonico nella schedatura di cui all'art. 13 del capo II Statuto del Piano Strutturale possono essere trasferiti su aree incluse nell'UTOE e non incluse nella perimetrazione del SIR/ pSIC e della Riserva Naturale, se sia stata accertata tramite Programma Aziendale ex art. 42 L.R.1/2005 l'inutilizzazione degli edifici a scopi agricoli ed agrituristici.

Tali interventi di trasferimento sono ammessi esclusivamente in subordine al recupero del Castello di Fosini. In considerazione delle prescrizioni di limitazione degli accessi e di utilizzo ai soli fini di ricerca scientifica indicate per la Zona 1 nella carta n.3 Zonizzazione allegata al Piano di Gestione della Riserva, all'interno di tale Zona gli edifici di valore paesistico allo stato di rudere secondo le schede di cui all'art. 13, possono essere oggetto di trasferimento di volume a condizione che gli elementi residui dell'edificio originario non siano rimossi, favorendo la nidificazione dell'avifauna. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo II Statuto del Territorio.

#### **49.5 requisiti ambientali e criteri di valutazione**

Il regolamento urbanistico dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse e essenziali del territorio soggette a modifica:

- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe di pericolosità geologica elevata (classe 4) sensi dell'art. 6.6.1, e in classe di Pericolosità per Frana Molto Elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 6.7.1, il regolamento urbanistico esclude le previsioni edificatorie, ad eccezione di quelle ammesse dallo stesso art. 6.7.1.  
Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.
- vulnerabilità idrica: per le aree che nell'UTOE ST 8 sono classificate dalla tavola 11 dello studio geologico allegato nella classe di sensibilità 1 e 2 si applicano i criteri di cui all'art. 7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio. In particolare il regolamento urbanistico dovrà individuare localizzazione e caratteristiche delle eventuali previsioni di trasferimento di volumetria di cui al comma precedente a partire dalla redazione per l'unità territoriale e per le aree idrogeologicamente interagenti della carta di vulnerabilità ai sensi del comma 3 dell'art. 7;
- qualità ambientale e vegetazionale: per le aree boscate la funzionalità degli ecosistemi deve essere garantita negli interventi previsti dall'art.17 e dalla normativa forestale; le aree comprese nella Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini di cui all'art.32 e nei Siti di Interesse Comunitario sono oggetto delle valutazioni di cui all'art. 17 comma 12. Tale valutazione, come specificato nella Relazione di Incidenza allegata al Piano Strutturale, deve essere espletata anche per tutti gli interventi esterni potenzialmente incidenti sugli habitat e le specie oggetto di tutela.

il piano attuativo dovrà, garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:

- risorse idriche: approvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art.8 commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3, ai sensi dell'art. dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui agli stessi commi.
- risorse idriche: per la natura permeabile del terreno, le aree nell'UTOE ST8 hanno caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, si applicano quindi i criteri di cui all'art. 8 commi del capo II Statuto del Territorio; in particolare nella relazione di incidenza dettagliata di cui all'art. 32 comma 32.7 dovrà essere dimostrato come il regime di emungimento, depurazione e scarico della risorsa idrica previsto non pregiudichi la portata idrica e la qualità delle acque nel fiume Pavone e nei suoi affluenti, allo scopo di tutelare gli habitat e le specie individuati nella relazione di incidenza allegata.

- paesaggio: la posizione e la dimensione dei volumi oggetto di trasferimento e ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 43 comma 4 della L.R. 1/2005 deve essere valutata nelle modalità indicate all'art. 14 comma 3.
- l'eventuale realizzazione di un centro turistico di dimensione superiore a 300 posti letto è comunque soggetta a Verifica di Impatto Ambientale di competenza comunale come indicato dalla L.R. 78/1998.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

#### **49.6 Indirizzi programmatici di attuazione**

L'attuazione degli interventi di cui all'art. 41 e 43 comma 4 della L.R. 1/2005 avviene previa redazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale, con valore di Piano Attuativo nel caso il Regolamento Urbanistico lo richieda.

Gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola si attuano nella modalità diretta prevista dall'art. 33 comma 2, fatta salva la facoltà data dall'art. 46 comma 4 per l'Amministrazione Comunale di richiedere nel Regolamento Urbanistico gli atti convenzionali preliminari previsti dall'art. 33 comma 2 e dal successivo comma 4, o la redazione di un Piano Attuativo.

Per gli interventi su volumi esistenti che abbiano come esito attrezzature ricettive di capacità superiore a 60 posti letto gli atti convenzionali preliminari, considerate le caratteristiche di valore ambientale e paesaggistico dell'azienda agricola in cui è inclusa l'UTOE, il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo o il piano attuativo devono avere i contenuti di cui alle lettere da a) a g) dell'art.39 comma 4, e in particolare rispettare le condizioni che seguono:

Il programma di cui alla lettera e dell'art. 39 comma 4 sarà esteso su una superficie equivalente a quella di tutte le aree incluse nella stessa proprietà a cui apparteneva il casello di Fosini alla data di apertura della Conferenza di Pianificazione per l'adozione del Piano Strutturale di Radicondoli (3 Novembre 2003)

- L'impegno al mantenimento della proprietà indivisa riguarderà l'intera azienda agricola, fatte salve le rettifiche di confine di cui all'art. 46 della LR. 1/2005 e al suo regolamento di attuazione; e nell'ambito del Programma Aziendale Poliennale l'alienazione del volume edilizio recuperato esterno all'UTOE, e le relative pertinenze fino a un massimo del 5% della superficie aziendale, purché se ne dimostri la scarsa accessibilità e la non funzionalità rispetto alla superficie agraria utilizzata dall'azienda.

## **Art. 50 Sistema funzionale PG delle attività produttive e della geotermia.**

### **50.1 descrizione**

La presenza e lo sfruttamento delle risorse geotermiche per la produzione di energia elettrica è ormai consolidata a Radicondoli e a partire dal 1987 è iniziato l'uso della risorsa come fonte di energia per attività di agricoltura intensiva in serra e attività produttive. Lo sfruttamento prioritario della risorsa geotermica e la necessaria vicinanza ai punti di reperimento del fluido, hanno determinato la posizione e la forma degli insediamenti produttivi esistenti, rendendo le attività produttive un sistema diffuso di tipo reticolare, trasversale ai Sistemi Territoriali e agli altri Sistemi Funzionali. Per tale ragione il sistema PG delle attività produttive e della geotermia è composto dalle UTOE PG di cui agli articoli successivi, nonché da tutte le aree nel territorio comunale incluse nelle concessioni di coltivazione Travale e nel permesso di ricerca Montecastelli; con specifiche limitazioni per le aree appartenenti a questi ambiti, come specificato nella tav. 4 di Piano Strutturale:

- Riserve naturali RN e RNP
- UTOE IN del sistema funzionale insediativo;
- UTOE ST del sistema dei servizi turistici;
- Aree protette locali AP e aree contigue alle riserve AC;

Il Piano Strutturale definisce i modi e le regole generali di interazione tra le attività produttive di produzione e sfruttamento di energie rinnovabili e gli altri sistemi, individua UTOE specificamente destinate alle attività produttive e alla produzione di energia e indica le condizioni per definire nuove UTOE produttive, qualora la disponibilità di risorse geotermiche le renda necessarie, nella redazione e nella gestione del Regolamento Urbanistico, o mediante le procedure di cui alla L.R. 39/2005 come meglio specificato dal successivo comma 5.

### **50.2 obiettivi di governo del territorio**

Le previsioni del Piano Strutturale di Radicondoli, attuano e dettagliano gli indirizzi del Piano Energetico Regionale 2000 e del Piano di Indirizzo Energetico Regionale ex. L.R. 39/2005, e in particolare l'indirizzo inerente la riqualificazione, la razionalizzazione e il potenziamento degli geotermici esistenti, e gli indirizzi relativi all'incentivazione della produzione energetica da fonti rinnovabili, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 19 comma 1 del P.I.T. adottato con DCR 45/2007 e dell'art. 21 comma 2 del regolamento approvato con D.P.R.T. 2r/2007. Si stabilisce quindi per il sistema funzionale PG delle attività produttive e della geotermia il seguente ordine di priorità negli obiettivi di governo:

1. riqualificare e completare gli insediamenti produttivi esistenti, prevedendo in particolare le opere, gli impianti e gli interventi atti a migliorare la compatibilità con l'ambiente e con gli insediamenti, rispetto agli effetti di inquinamento acustico, all'interazione con le risorse idriche, all'inquinamento atmosferico locale e all'impatto visuale sul paesaggio; applicando sia nel rinnovo degli impianti esistenti che nella progettazione di nuovi impianti, le più efficaci tecniche disponibili per migliorare il rendimento degli impianti e ridurre gli effetti sull'ambiente, con particolare riferimento alle tecniche di abbattimento delle emissioni aeriformi, del rumore, alla perforazione obliqua per ridurre il consumo di suolo degli impianti di perforazione e boccapozzo, e alla reiniezione dei fluidi, finalizzata anche al rinnovo e alla ricarica dei serbatoi geotermici.
2. dismettere e recuperare i siti e gli impianti minerari e le reti energetiche non più in uso, attraverso un programma di ripristino dell'assetto ambientale e vegetazionale, da concertare con i concessionari, da attuare contestualmente all'apertura di nuovi siti e all'installazione di nuovi impianti;
3. programmare la ricerca e la coltivazione delle risorse geotermiche con la redazione e la revisione periodica, da parte dei concessionari, dei programmi di ricerca e coltivazione ai sensi della legislazione vigente, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.
4. applicare gli indirizzi proposti dal Piano Energetico Regionale della Toscana in attuazione dell'impegno di riduzione del 6.5 % dell'emissione di gas serra assunto dopo il protocollo di Kyoto dall'Italia, con la delibera CIPE 137/19 98; il Piano Energetico riconosce la risorsa

geotermica come rinnovabile, l'incremento proposto per la produzione di energia elettrica e per il suo uso diretto sarà attuato perseguendo gli obiettivi di cui alle successive aliquote;

5. proseguire su tutto il territorio oggetto di permessi di ricerca e su tutte le aree incluse nel sistema funzionale, lo studio delle risorse geotermiche con tutti gli strumenti di indagine superficiale, e con strumenti in profondità fatte salve le limitazioni di cui al precedente comma 50.1;
6. promuovere lo sfruttamento energetico delle risorse geotermiche e di altre fonti di energia rinnovabile, con l'impianto di nuove centrali elettriche, con gli strumenti di programmazione, progettazione e valutazione previsti dalla normativa nazionale e regionale di settore, con le limitazioni precisate dal successivo comma 3 e dal Capo II Statuto del Territorio.
7. l'Amministrazione Comunale e i concessionari favoriscono su tutte le aree incluse nel sistema funzionale l'utilizzo della risorsa geotermica per attività connesse all'agricoltura intensiva in serra e all'allevamento, fatto salvo quanto previsto dal Capo II "Statuto del Territorio" e dai regolamenti e piani di gestione delle aree protette e delle riserve naturali;
8. L'Amministrazione Comunale e i concessionari favoriscono l'uso energetico e industriale delle risorse geotermiche, nonché l'insediamento di altre attività produttive, di servizio e di ricerca connesse allo sfruttamento delle risorse geotermiche, nell'UTOE PG4 Fiumarello, e all'interno delle UTOE per la produzione di energia elettrica di cui al successivo art. 51.

### **50.3 criteri di valutazione per l'individuazione di nuove UT produttive**

L'individuazione di nuove UTOE per la coltivazione delle risorse geotermiche e per la produzione di energia o il loro ampliamento, nella redazione del Regolamento Urbanistico o delle sue varianti, è possibile esclusivamente nelle aree comprese nel Sistema funzionale delle attività produttive e della geotermia, applicando i criteri che seguono:

- l'individuazione delle nuove UTOE o il loro ampliamento avviene contestualmente alla procedura di approvazione dei progetti di coltivazione geotermica già prevista dal DPR 395/1991 e dalla L.R. 88/1998, ed è pertanto soggetta alle valutazioni di impatto ambientale previste dalla direttiva 96/61/CE del Consiglio Europeo del 24.9.1996, o in assenza di essa a quelle previste dalla L.R. 79/1998, di competenza dell'organo titolare dell'atto di autorizzazione unica di cui al successivo comma 6.
- non è ammessa l'individuazione ex novo l'estensione delle UTOE produttive al di fuori del Sistema funzionale delle attività produttive e della geotermia, la loro sovrapposizione con le UTOE turistiche (ST), insediative (IN), o di protezione naturale (RN, RNP, AC, AP), o la modifica di queste ultime per evitare tale sovrapposizione;
- l'installazione di impianti per lo sfruttamento dell'energia eolica non richiede l'individuazione di nuove UTOE, ed è ammessa anche all'esterno del sistema funzionale PG, sono fatti salve le istruzioni tecniche per la valutazione degli impianti predisposte dall'Amministrazione Regionale in attuazione del Piano di Indirizzo Energetico; sono escluse le UTOE IN e ST, la Riserva Naturale RNP, il SIC collegato ai cui art.32, l'area contigua ad essi AC di cui all'art. 30. Per le Riserve Naturali RN gli enti gestori valutano la compatibilità degli impianti previsti con le finalità istitutive, i regolamenti e i piani di gestione. Queste limitazioni non si applicano, fatte salve le verifiche di incidenza di cui all'art. 32, agli impianti di potenza installata inferiore a 50 Kw.
- L'installazione di impianti di sfruttamento dell'energia solare negli edifici di civile abitazione e nelle aziende agricole e turistiche non richiede l'individuazione di nuove UTOE, ed è ammessa anche all'esterno del sistema funzionale PG. Per l'installazione di impianti di potenza superiore a 50 kw devono essere rispettati i criteri di localizzazione indicati all'art. 14 comma 14.1 e 14.2, e sono comunque escluse la riserva naturale RNP, il SIC collegato di cui all'art. 32 e l'area ad essi contigua. Per le Riserve Naturali RN gli enti gestori valutano la compatibilità degli impianti previsti con le finalità istitutive, i regolamenti e i piani di gestione. Tali limitazioni non si applicano per gli impianti di potenza inferiore a 50 Kw, fatte salve le verifiche di incidenza di cui all'art. 32, e le verifiche di impatto visuale di cui al precedente art. 14 comma 14.3. Il Regolamento Urbanistico indica il limite di potenza installata oltre cui gli impianti solari devono essere considerati attività produttive di tipo industriale e le regole per il loro collocamento.
- è altresì ammessa in tutto il territorio, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento di calore di utenze domestiche, mediante pompe di calore o fluidi caldi, fino a una potenza di 150 Kw termici.
- è ammessa l'individuazione di nuove UTOE per la realizzazione di impianti di produzione dell'Energia Elettrica; la localizzazione di impianti di sfruttamento dell'energia geotermica per

attività agricole e zootecniche non richiede la definizione di nuove UTOE; l'individuazione di nuove UTOE per attività produttive che facciano uso diretto della risorsa geotermica o comunque attività di potenza termica inferiore a 20 Mw è ammessa solo per le parti del Sistema Funzionale PG incluse nel Sottosistema Territoriale 4a Montegabbro; anche in questo sottosistema si applicano le limitazioni di cui all'art.14 del Capo II per le aree di crinale indicate nella Tavola 2 Statuto del Territorio.

- l'estensione dell'UTOE sarà definita considerando gli effetti di inquinamento austro e atmosferico locali, secondo i criteri di cui all'art. 9 comma 1.
- la concentrazione oraria al suolo di H<sub>2</sub>S stimata fuori dall'UTOE dovrà rispettare i requisiti di cui all'art. 9 comma 2.
- l'approvazione di un progetto di coltivazione geotermica che preveda l'individuazione di nuove UTOE produttive o il loro ampliamento, deve essere accompagnata da un censimento e da un programma di dismissione e recupero ambientale di tutti le reti e impianti energetici e minerali non più in uso, esteso almeno all'intero Sottosistema Territoriale in cui le nuove UTOE ricadono; l'Amministrazione Comunale può indicare altri Sistemi Territoriali o parti di essi su cui estendere tale programma;
- l'accessibilità alle nuove UTOE produttive dovrà essere garantita per l'itinerario più breve a partire da Strade Statali o Provinciali, utilizzando di preferenza viabilità esistente. Nel caso sia necessario prevedere nuove viabilità, dovrà essere evitato l'attraversamento delle UTOE di Protezione Naturale (RN, AC, AP, AR) e turistiche (ST).
- l'edificazione di impianti ed edifici per lo sfruttamento delle risorse geotermiche nelle aree di crinale indicate nella Tavola 2 Statuto del Territorio è soggetta alle limitazioni di cui all'art.14 del Capo II.

#### **50.4 requisiti e criteri di valutazione ambientale per impianti diffusi**

Le realizzazioni di nuove reti di trasporto dei fluidi geotermici, e di nuovi impianti di perforazione e di boccapozzo sono soggette alle procedure di approvazione dei programmi di ricerca e dei progetti coltivazione geotermica già previste dal DPR 395/1991 e dalla L.R. 39/2005, è pertanto soggetta alle valutazioni di impatto ambientale previste dalla L.R. 79/1998 e, in particolare, alle valutazioni già previste dallo stesso DPR 395/1991; gli interventi di modifica e ampliamento di impianti esistenti che non siano oggetto, ai sensi della legislazione di settore citata, di variante alle concessioni di coltivazione rilasciate, sono comunque oggetto dei procedimenti di autorizzazione di cui al successivo comma 5. Tutti gli interventi di cui al presente comma sono comunque soggetti ai requisiti che seguono:

- Le reti di trasporto e gli impianti di boccapozzo sono progettati con criteri di riduzione dell'impatto visuale, seguendo tracciati ad andamento spezzato lungo le linee di discontinuità del paesaggio e con l'impianto di schermature di vegetazione nei tratti e nelle aree di perforazione esterne al bosco.
- non sono ammessi: l'attraversamento con nuove linee di trasporto dei fluidi, l'esecuzione di nuove perforazioni profonde e di nuovi impianti di boccapozzo all'interno delle UTOE turistiche (ST) e insediative (IN); per le UTOE turistiche (ST) e insediative (IN), sono ammessi solo i condotti di adduzione dei fluidi destinati al teleriscaldamento delle attività residenziali, turistiche e dei servizi pubblici esistenti o previsti nell'UTOE. I condotti per il teleriscaldamento dovranno comunque essere interrati o in trincea ispezionabile per l'intero tratto interno all'UTOE; per le aree di protezione naturale (RN, RNP, AC, AP), è ammesso esclusivamente il passaggio di linee di trasporto dei fluidi, fatto salvo il parere degli enti gestori, mentre è esclusa la realizzazione di nuove perforazioni e nuovi pozzi produttivi.
- Nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici di cui all'art.14 comma 2 ove abbiano sede impianti geotermici (pozzi, reti e centrali) già esistenti o previsti dalle intese di cui alla L.R. 39/2005 è considerata la possibilità di consentire l'esercizio, la modifica, la realizzazione degli impianti geotermici previa verifica delle compatibilità ambientali secondo le procedure definite dalla normativa nazionali e regionali vigenti e nel rispetto dei criteri che lo Statuto del Territorio individua.
- In tutte gli interventi di modifica o dismissione di impianti utilizzati per lo sfruttamento dell'energia geotermica, dovrà essere considerato il rischio di reperimento di manufatti di isolamento termico in Amianto.

### **50.5 Procedure di valutazione ambientale**

Nel sistema a Sistema a Funzionale PG, della produzione e della geotermia, sono soggette a valutazione o verifica di impatto ambientale in quanto comprese negli elenchi allegati alla L.R. 79/1998, per le parti non in contrasto con la successiva L.R. 39/2005, le seguenti attività di ricerca e coltivazione delle risorse geotermiche:

- Progetti inerenti permessi di ricerca e concessioni di coltivazione delle risorse geotermiche, di cui alla L. 896/1986; all. A1 (valutazione regionale);
- impianti industriali per il trasporto di gas vapore e acqua calda; all. B1 (verifica regionale).
- trivellazioni esplorative destinate a conoscere le caratteristiche dei fluidi geotermici, conseguenti al permesso di ricerca geotermica di cui all'art. 4 della L. 9/12/1986 n. 896; all. B1 (verifica regionale).
- impianti che utilizzano risorse geotermiche di interesse locale, così classificate dall'art. 1 comma 5 della L. 9/12/1986 n. 896; all. B2 (verifica provinciale).

All'interno delle U.T.O.E. del Sistema Funzionale PG le attività produttive sono soggette alle procedure della L.R.79/1998 se comprese nelle categorie e nei requisiti dimensionali indicati negli allegati di cui alla stessa legge, e in particolare alle valutazioni di impatto ambientale quelle di cui agli allegati A1, A2, A3 e alle verifiche quelle di cui agli allegati B1, B2, e B3,

### **50.6 Indirizzi programmatici di attuazione**

Gli obiettivi e le prescrizioni di cui al presente articolo e ai successivi art. 48 e 49 e le norme del Capo II Statuto del Territorio in esse richiamate, costituiscono oggetto di accordo con le Amministrazioni Regionale e Provinciale ai sensi dell'art. 21 L.R. 1/2005; i provvedimenti di autorizzazione di cui agli art. 11, 12, 13, 14 della L. R. 39/2005 sono rilasciati previa verifica da parte dell'amministrazione competente per il rilascio del rispetto degli indirizzi e prescrizioni suddette. Tale verifica si considera acquisita in caso di parere favorevole da parte del Comune di Radicondoli nel corso della conferenza dei servizi di cui all'art. 12 comma 2 della stessa legge.

Le Dichiarazioni di Inizio Attività di cui all'art. 16 della L.R. 39/2005 in considerazione del valore paesaggistico dell'intero territorio comunale sono subordinate alla richiesta all'Amministrazione Comunale di Radicondoli di parere preliminare, da allegarsi alla D.I.A., che dovrà essere adeguata ad eventuali prescrizioni contenute nel parere.

I progetti di coltivazione e di impianti così approvati costituiscono opera di interesse pubblico ai sensi dell'art. 19 L.895/1986, i proprietari delle aree impegnate dalle opere assentite sono soggetti alle procedure espropriative di cui allo stesso articolo e alle servitù minerarie di cui all'art. 19 del R.D. 1443/1927, fatti salvi i congrui indennizzi.

### **50.7 Salvaguardia:**

I contenuti del presente articolo costituiscono salvaguardia ai sensi dell'art. 2.

## **Art. 51 UTOE per la produzione di energia PG1, PG2, PG3**

### **51.1 Descrizione**

Le Unità Territoriali per la produzione di energia sono destinate alla coltivazione delle risorse geotermiche per generare energia elettrica. Gli obiettivi di governo del territorio, le destinazioni d'uso ammesse, i criteri per la dimensionamento degli insediamenti e dei servizi, i requisiti e i criteri di valutazione ambientale, gli indirizzi programmatici di attuazione valgono sia per le centrali elettriche, in attività o in costruzione, incluse nelle UTOE indicate sulla tav.1 Sistemi e Unità Territoriali, sia per le UTOE che saranno definite applicando i criteri di cui al precedente art. 51 comma 3.

### **51.2 Obiettivi di governo del territorio**

Per le UTOE per la produzione di energia valgono l'ordine di priorità e gli obiettivi di governo del territorio definiti al precedente articolo comma 2; in particolare sono prioritari:

1. il rinnovo degli impianti esistenti, la riqualificazione delle aree che li ospitano, la dismissione e la bonifica dei siti dismessi come previsto agli alinea primo e secondo del comma 2; in particolare il rimboschimento delle aree contigue agli impianti come riduzione dell'impatto paesistico e dei danni da ricaduta sulla vegetazione;
2. l'attuazione degli indirizzi del Piano Energetico Regionale; le aree incluse nelle UTOE Geotermiche indicate dalla Tavola 1 Sistemi e Unità Territoriali sono preferenziali per l'incremento della potenza elettrica installata e l'insediamento di attività industriali, per la disponibilità di impianti geotermici già attivi, di risorse sfruttabili e di ricadute entalpiche utilizzabili per gli usi diretti del calore.

### **51.3 Destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse la Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia e le attività produttive collegate. Sono inoltre ammesse attività di ricerca e di laboratorio legate alla produzione di energia, riconosciute di interesse pubblico strategico da enti sovraordinati.

### **51.4 Criteri per il dimensionamento degli insediamenti e dei servizi**

Il Regolamento Urbanistico per le UTOE indicate dal Piano Strutturale e le sue varianti per le UTOE di nuova localizzazione, distinguono le destinazioni delle aree incluse definendo le aree a destinazione produttiva su cui è ammessa la costruzione di edifici e impianti, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le aree speciali di tutela, equiparate alle aree produttive esclusivamente ai fini della normativa sul inquinamento acustico, le aree oggetto di interventi di ripristino ambientale e rimboschimento, le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche e ai servizi pubblici o di interesse pubblico strategico, applicando gli indirizzi che seguono:

- **PG1 Rancia e Pianacce:** le aree a destinazione produttiva non dovranno interessare le aree di crinale indicate dalla Tavola 2 Statuto del Territorio, salvo quelle specificamente destinate alle Centrali Elettriche; anche a queste ultime si applicano comunque le regole di cui all'art.14 del Capo II Statuto dei luoghi.
- **PG2 Canonica:** le aree a destinazione produttiva non dovranno interessare le aree di crinale e le aree di elevata qualità ambientale indicate dalla Tavola 2 Statuto del Territorio, salvo quelle specificamente destinate alle Centrali Elettriche; anche a queste ultime si applicano comunque le verifiche di cui all'art. 17 comma 12 e le regole di cui all'art. 14 del Capo II Statuto dei luoghi.
- **PG3 Sesta:** per l'area di pertinenza visuale della Fattoria di Sesta definita nella tavola 2 Statuto del Territorio non sono ammessi gli impianti di boccapozzo e le linee di trasporto dei fluidi, come indicato all'art. 50 comma 4 secondo alinea; è ammesso il cambio di destinazione degli immobili esistenti ad attività terziarie e direzionali, di ricerca e di studio, residenziali di custodia e foresteria coerenti con il gruppo funzionale, di cui all'art. 56 comma 7, collegate allo sfruttamento delle risorse geotermiche e alla produzione di energia, se finalizzato al recupero del patrimonio edilizio storico.

### **51.5 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

L'attività di coltivazione delle risorse geotermiche è soggetta a valutazioni di impatto e a monitoraggio ambientale sia nella progettazione, sia nella gestione:

- le valutazioni per la modifica delle concessioni di coltivazione, la costruzione di nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti, sono quelle previste dalla L.R. 79/1998, e in particolare quelle previste dal DPR 395/1991; come specificato al precedente art. 5 comma 5.
- Assetto visuale del paesaggio: gli studi di impatto sul paesaggio dovranno essere svolti secondo i criteri di cui all'art. 14 comma 3.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico. Per gli edifici classificati di valore paesaggistico gli interventi di conservazione, considerate le destinazioni d'uso prevalenti nell'Unità Territoriale, le trasformazioni del paesaggio agrario e delle pertinenze già avvenute, possono comprendere anche nel periodo di salvaguardia opere di ristrutturazione edilizia sulle parti esterne, di accorpamento del volume di annessi crollati, senza incremento di slp e rispettando le caratteristiche architettoniche e materiche dell'immobile. Sono ammesse variazioni della linea di gronda senza incremento del numero di piani fuori terra e delle aperture purchè sia mantenuta la conformazione del tetto originaria e per quanto possibile l'allineamento delle finestre esistenti.

#### **51.6 Indirizzi programmatici di attuazione**

Nell'ambito delle procedure di autorizzazione di cui al precedente art.50 comma 5 l'Amministrazione Comunale di Radicondoli ha facoltà di indicare tra gli interventi di dismissione di impianti, ripristino ambientale, rimboschimento o realizzazione di servizi, indicati dallo studio di cui all'art.50 comma. 3 quarto alinea o dal regolamento urbanistico, quali sia no prioritari e vincolanti per l'attuazione del progetto proposto.



## **Art. 52 UTOE PG4 Fiumarello**

### **52.1 descrizione**

L'UTOE comprende le aree pianeggianti nella conca di Fiumarello, dove è avviato l'insediamento di attività produttive non elettriche che utilizzano nei processi produttivi il fluido geotermico come materia prima o come fonte di energia, favorendo l'emergere di un settore produttivo locale legato alle risorse specifiche del territorio delle Colline Metallifere.

### **52.2 obiettivi di completamento e riqualificazione**

La pianificazione urbanistica ha come obiettivo il completamento degli insediamenti produttivi già costruiti, affiancando alle urbanizzazioni primarie esistenti e ai lotti già edificati, le indispensabili aree a parcheggio e a verde pubblico, in particolare mirate alla riduzione dell'impatto visuale. Il disegno e la pianificazione attuativa dei nuovi lotti edificabili favoriranno una maggiore flessibilità dimensionale e di destinazione d'uso, per consentire la differenziazione delle attività presenti, entro le destinazioni definite dal comma successivo.

### **52.3 destinazioni ammesse**

Sono ammesse la coltivazione delle risorse geotermiche, le attività produttive collegate, esclusa la produzione di energia elettrica come attività principale, le attività produttive e servizi; il Regolamento Urbanistico stabilisce in dettaglio gli indicatori e le caratteristiche produttive che definiscono le attività produttive collegate alla geotermia, a partire dalla definizione generale data dall'art. 54 comma 7 delle presenti norme. L'assegnazione delle aree edificabili ad imprese che utilizzano i fluidi geotermici è prioritaria.

### **52.4 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

L'edificazione dell'intera UTOE, considerati anche i volumi e i servizi esistenti, è regolata da questi parametri urbanistici:

Slp edificata = 7.500 mq

Slp residua da piano attuativo = 5.000 mq

Slp residua da Piano di Fabbricazione vigente = 12.700 mq

Slp aggiuntiva mediante densificazione dei lotti = 8.300 mq

**Slp nuova costruzione totale = 26.000 mq**

Servizi Pubblici aggiuntivi: Sf min = 28.200 mq

Il regolamento urbanistico indica la posizione delle urbanizzazioni primarie e delle aree per servizi pubblici, nonché le dimensioni per ogni tipo di servizio.

### **52.5 requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Le attività previste all'interno dell'UTOE sono soggette ai requisiti e alle verifiche di compatibilità ambientale previste dalla legislazione vigente per ogni settore produttivo. In ogni caso si applicano criteri di valutazione previsti dal precedente art.47 comma 4, primo e terzo alinea e quelli seguenti:

- Sicurezza idraulica: nel caso le nuove edificazioni previste interessino l'ambito B di rischio idraulico, definito dalla tavola 5 della Relazione Geologico Tecnica allegata, o le aree di Pericolosità idraulica di classe 4 e 3 ai sensi dell'art. 6.4, o le aree di Pericolosità Molto Elevata ed Elevata indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'art. 6.5 dello Statuto del territorio il regolamento urbanistico conterrà le valutazioni di cui agli stessi articoli.
- risorse idriche: per gli edifici e gli impianti che ricadono in aree classificate nella classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i requisiti previsti dall'art.7 comma. 1 e 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: nel corso della redazione del Piano Attuativo di cui al comma seguente, l'Amministrazione e i concessionari valutano l'opportunità di applicare i criteri di cui all'art.8 comma 2 e 3 del capo II Statuto del Territorio.
- Assetto visuale del paesaggio: per ridurre l'impatto visuale degli edifici produttivi, le aree destinate a verde pubblico sono sistemate con alberature d'alto fusto, le aree a parcheggio

pubblico sono alberate e la concessione di lotti edificabili è subordinata all'impianto di alberi d'alto fusto con funzione di schermatura per una superficie pari almeno al 10% della Superficie Fondiaria, da collocare di preferenza sui confini prospicienti aree esterne all'UTOE PG4.

#### **52.6 indirizzi programmatici di attuazione**

Per le aree già comprese nel Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. 102/1991 possono essere applicate le previsioni attuative vigenti; per la definizione di nuovi lotti edificabili e delle aree a servizi relative, le previsioni di Piano Strutturale sono attuate mediante la redazione di Piani Particolareggiati o Piani degli Insediamenti Produttivi, anche separati se inseriti in un Progetto Urbanistico Unitario. Tali piani attuativi, purché conformi al Piano Strutturale e al suo Statuto del Territorio, possono essere approvati anche in un tipico rispetto al Regolamento Urbanistico, in attuazione allo strumento urbanistico vigente.

## **Art. 53 UTOE PG5 Il Casone**

### **53.1 descrizione**

L'UTOE PG5 Il Casone comprende le aree idonee per la pianificazione di una nuova zona per artigianato e servizi nei pressi di Radicondoli, lungo la strada provinciale n.3. L'UTOE comprende anche gli edifici e gli impianti zootecnici oggetto di riqualificazione, realizzati di recente nei pressi dell'ex distilleria "La Fabbrica", le aree necessarie alla realizzazione di impianti tecnici di interesse comunale e ulteriori terreni di superficie sufficiente alla realizzazione di parcheggi e verde alberato destinato a ridurre l'impatto visuale degli edifici esistenti e previsti.

### **53.2 obiettivi di governo del territorio**

All'interno delle UTOE PG5 gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. recuperare gli edifici storici esistenti (podere la Fabbrica), destinandoli ad attività complementari alle attività artigianali previste: servizi alle persone e alle imprese, funzioni di custodia e di amministrazione delle attività presenti;
2. riqualificare i fabbricati zootecnici e industriali recenti, introducendo nella aree di pertinenza alberature d'alto fusto per ridurre l'impatto visuale;
3. trasferire in aree e fabbricati idonei i depositi e i servizi tecnici comunali incompatibili con il centro storico di Radicondoli e con le sue pertinenze visuali;
4. trasferire l'attività di distribuzione dei carburanti sita all'ingresso di via T. Gazzei, integrandola con i servizi e le attività collegate di vendita, ristoro, autoriparazione e autolavaggio previste dal D.lgs. 32/1998 e dalla L.R. 28/2005;
5. edificare un nuovo insediamento artigianale composto da unità immobiliari di piccole dimensioni, destinate ad accogliere nuove attività e attività artigianali e di vendita all'ingrosso trasferite dai centri storici, perché incompatibili.

### **53.3 dimensioni degli insediamenti e dei servizi**

In tutta l'UTOE, negli edifici esistenti sono ammesse destinazioni residenziali e compatibili, attività agricole, artigianato e servizi; il regolamento urbanistico definisce le aree destinate all'edificazione del nuovo insediamento artigianale e alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture collegate, secondo questi parametri urbanistici:

- insediamenti artigianato e servizi, slp max = 5.500 mq,
- servizi e verde alberato Sf min = 10.000 mq,
- unità produttive con Slp max = 1.000 mq,
- le aree per insediamenti artigianali e servizi sono individuate dal Regolamento Urbanistico in un unico comparto, contiguo alla viabilità provinciale e di minimo impatto visuale.
- all'interno del comparto è compresa un'area per Servizi Tecnologici comunali.

### **53.4 requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Il regolamento urbanistico dovrà contenere in forma esplicita le valutazioni di compatibilità delle trasformazioni previste, rispetto alle risorse e essenziali del territorio soggette a modifica:

- Per tutte le aree incluse nell'UTOE il Regolamento Urbanistico indica altresì la classe di pericolosità sismica locale ai sensi del Reg. 26R/2007, e definisce le classi di fattibilità per gli interventi edilizi previsti.

I piani attuativi del comparto per attività artigianali dovranno rispondere a questi requisiti:

- risorse idriche: si applicano i criteri di cui all'art. 8 commi 2, 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: per gli edifici e gli impianti che ricadono in aree classificate nella classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi, si applicano i requisiti previsti dall'art.7 comma 1 del capo II Statuto del Territorio;
- Pericolosità geologica: per le aree classificate in classe 3 ai sensi dell'art. dell'art. 6.6.2, in classe di Pericolosità per Frana Elevata ai sensi dell'art. 6.7.2, e secondo la classe di fattibilità di cui al precedente primo alinea, il regolamento urbanistico prescrive gli studi dettagliati di cui agli stessi commi.

- Qualità delle acque: deve comunque essere dimostrata la capacità degli impianti previsti di mantenere la qualità delle acque indicata all'art.8 comma 1.
- Assetto visuale del paesaggio: la posizione e la dimensione della zona di espansione artigianale deve essere valutata secondo i criteri di cui all'art.14 comma 3.
- Assetto visuale del paesaggio: schermatura visuale dei fabbricati produttivi per mezzo di alberature di alto fusto, impiantate sulle aree a verde pubblico di cui al comma precedente, lungo la viabilità, nei parcheggi e nelle aree di pertinenza aziendali;
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto e dalle future norme di Regolamento Urbanistico. Per gli edifici classificati di valore paesaggistico gli interventi di conservazione, considerate le destinazioni d'uso prevalenti nell'Unità Territoriale, le trasformazioni del paesaggio agrario e delle pertinenze già avvenute, possono comprendere anche nel periodo di salvaguardia opere di ristrutturazione edilizia sulle parti esterne, di accorpamento del volume di annessi crollati, senza incremento di slp e rispettando le caratteristiche architettoniche e materiche dell'immobile. Sono ammesse variazioni della linea di gronda senza incremento del numero di piani fuori terra e delle aperture purchè sia mantenuta la conformazione del tetto originaria e per quanto possibile l'allineamento delle finestre esistenti.

### **53.5 indirizzi di attuazione**

L'attuazione della zona di espansione per attività artigianali e servizi è oggetto di progetto urbanistico unitario, eventualmente articolato in più strumenti attuativi o fasi temporali.

## **Art.54 UTOE PG6 Cava di S. Pierino**

### **54.1 Descrizione**

L'UTOE PG1 comprende il sito di San Pierino, indi viduato come area per una nuova cava del settore materiali industriali dal Piano Regionale delle Attività Estrattive approvato con D.C.R. 200/1995; la previsione è stata assunta dal Comune di Radicondoli con variante al P.d.F. approvata con D.C.C. 27 del 30.9.98, che ha recepito le indicazioni dell'Ufficio Vincolo Idrogeologico della Provincia di Siena, che con D.G.P. 662/1997 chiede la riduzione da due a uno dei siti di cava previsti.

### **54.2 Obiettivi di governo del territorio**

Gli obiettivi per la pianificazione urbanistica e la programmazione delle attività di cava seguono questo ordine di priorità:

1. nella configurazione ripristinata, riportare all'uso boschivo il fronte di cava e all'uso agricolo il piazzale sottostante;
2. adottare misure di contenimento dell'impatto ambientale delle attività di escavazione e trasporto, evitando effetti negativi sulle altre attività economiche, con particolare riferimento all'agricoltura e alle strutture agrituristiche; in particolare il trasporto utilizza la strada parallela al torrente Vetrialla fino al ponte di Cecina;
3. programmare l'attività di cava come trasformazione controllata del territorio, attuata per fasi, in cui siano coordinati la coltivazione e il ripristino.

### **54.3 Prescrizioni per il progetto di coltivazione**

Sono ammesse le attività agricole e le attività estrattive.

Ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.R. 5/1995 e della L.R. 78/1998, l'autorizzazione del progetto di coltivazione è subordinata alle seguenti prescrizioni immediatamente vigenti dalla data di approvazione del Piano Strutturale:

- gli edifici costruiti per le attività di coltivazione devono essere demoliti alla loro conclusione;
- l'escavazione dovrà consentire in ogni sua fase, l'ultimazione immediata dei lavori di ripristino, in caso di abbandono dell'attività e prevedere, al termine di ogni fase biennale, il ripristino dei lotti funzionali esauriti;
- deve essere prevista una fascia di rispetto dal torrente Vetrialla;
- la quota del piano di coltivazione è compresa tra 312 m nel settore nord orientale e 209 m nel settore nord occidentale;
- al termine dell'attività la conformazione dell'area comprenderà un fronte gradonato e un piazzale alla quota 212 – 209m;
- il terreno superficiale dovrà essere accantonato per l'utilizzo nelle fasi di ripristino;
- durante l'escavazione i gradoni avranno altezza max 10 m e pedata min. 3 m;
- l'intervento di ripristino deve prevedere rimosizione dei gradoni, regimazione idraulica perimetrale, rimboschimento del fronte e inerbimento del piazzale.

### **54.4 Indirizzi programmatici di attuazione**

L'avvio delle attività di escavazione è soggetto ad autorizzazione comunale ai sensi della L.R. 78/1998, e agli impegni di realizzazione di infrastrutture e di ripristino ambientale indicati dal provvedimento autorizzativo.

## Art. 55 Sistema funzionale della viabilità

### 55.1 Descrizione

Il sistema funzionale della viabilità comprende le strade statali, provinciali, comunali e vicinali che attraversano il territorio comunale. La rete stradale conserva tratti di percorsi consolidati storicamente e rimasti inalterati; il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dei percorsi e il miglioramento dell'accessibilità esterna ed interna sono indispensabili per la qualità della vita dei cittadini, per la gestione delle imprese e per l'attrazione del turismo.

### 55.2 Obiettivi di governo

Per i tra cciati inclusi nel Sistema Funzionale della Viabilità gli obiettivi della pianificazione urbanistica e di settore sono stabiliti in questo ordine di priorità:

1. assicurare la percorribilità e l'accessibilità di tutto il territorio comunale, prevedendo l'incremento del numero di strade vicinali aperte al pubblico come indicato nella tavola 1 Piano Strutturale, affiancando alle strade transittibili ai mezzi meccanici una rete di percorsi escursionistici e venatori, definiti nel Regolamento Urbanistico, percorribili a piedi, a cavallo e con biciclette da montagna.
2. migliorare la mobilità interna, al fine di ridurre i tempi di accesso dalle abitazioni rurali e dalle attrezzature agrituristiche e ricettive ai servizi pubblici, commerciali e turistici siti nei centri abitati, con interventi di manutenzione e riqualificazione sulle strade comunali e vicinali.
3. migliorare l'accessibilità esterna con interventi sulle strade provinciali di supporto ai sistemi locali e sulle strade provinciali locali, verso la Val d'Elsa, la Maremma e la costa tirrenica, la Val di Cecina, e la Val di Merse.

### 55.3 Indirizzi per la pianificazione

Gli interventi sulle strade incluse nel sistema funzionale attuano questi indirizzi:

- **Strada d'interesse regionale extraurbana secondaria** : il territorio comunale è attraversato alla sua estremità occidentale da un breve tratto della SS 439, gli interventi previsti su questa strada, eventuali modifiche di sezione o di tra cciato sono definiti dalla pianificazione della Regione Toscana e dai programmi dell'Azienda A.N.A.S. ; le modifiche di tra cciato possono essere assunte dalla pianificazione del Comune di Radicondoli mediante variante al Regolamento Urbanistico;
- **Strade provinciali di supporto ai sistemi locali**: il Regolamento Urbanistico indica gli interventi di rettifica del tra cciato e di ampliamento delle sezioni previsti, le fasce di rispetto prescritte dal Codice della Strada, le pertinenze di servizio necessarie, quali stazioni di distribuzione dei carburanti, parcheggi e punti di sosta; nel caso gli interventi previsti contemplino la dismissione di un tratto stradale indicato come percorso di interesse storico dalla tavola 2 Statuto del Territorio, il progetto viabilistico dovrà garantire la manutenzione e la percorribilità escursionistica come indicato dall'art. 19 comma 3 dello Statuto del Territorio;
- **Strade provinciali locali**: le modalità di intervento sono analoghe all'alinea precedente;
- **Strade comunali locali**: per migliorare la percorribilità della strada sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi tratti di pavimentazione, e le modifiche di tra cciato necessarie per migliorare la sicurezza, per la realizzazione di ponti e guadi per l'attraversamento di corsi d'acqua;
- **Strade vicinali aperte al transito**: le modalità di intervento sono analoghe all'alinea precedente; per le strade vicinali la cui apertura al transito è proposta ex novo dal Piano Strutturale sono ammessi anche modifiche di tra cciato e ampliamenti di sezione se indispensabili per garantire la transitabilità alle autovetture e ai mezzi non fuoristrada.
- **Distributori di Carburante**; è ammessa la localizzazione di stazioni di servizio per la vendita dei carburanti e servizi connessi entro le fasce di rispetto di tutte le strade regionali, provinciali e comunali, previo parere dell'ente gestore dell'infrastruttura e con queste esclusioni indicate nelle tavole di Piano Strutturale:
  - Aree ad esclusiva funzione agricola e aree a prevalente funzione ambientale;

- Aree incluse nelle Riserve naturali e nel SiC di cui agli articoli 31, 32 nonché nelle aree contigue e nelle aree protette locali proposte di cui agli art. 27 e 30;
- Aree incluse nelle UTOE del Sistema Funzionale ST di cui agli art. da 38 a 49;
- Aree incluse nelle pertinenze di crinale e nelle pertinenze visuali degli edifici storici di cui all'art. 14;
- Aree incluse nei centri storici di cui all'art. 12;
- Aree con caratteristiche di pericolosità idraulica o geomorfologica di cui alla tav. 10 o aree di pericolosità per frana o idrogeologica molto elevata di cui al Piano di Bacino come ripartito nella tav. 12 della perizia geologica tecnica allegata.
- Aree di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi e delle sorgenti idropotabili o termali di uso pubblico di cui all'art. 7 o alla tav. 11 della perizia geologica tecnica allegata, e aree sensibili di classe 1 identificate dagli stessi elaborati citati.

Il regolamento urbanistico definisce in dettaglio le caratteristiche dimensionali, funzionali e costruttive degli impianti e dei servizi collegati, secondo la normativa nazionale e regionale in materia, quest'ultima si applica comunque nelle more della sua approvazione.

La realizzazione di stazioni di servizio aventi caratteristiche dimensionali e funzionali incompatibili con le fasce di rispetto stradale di cui sopra è ammessa esclusivamente nelle UTOE del sistema funzionale PG, secondo le relative specifiche azioni di destinazione d'uso di cui all'art. 56.

#### **55.4 Requisiti e criteri di valutazione ambientale**

Gli interventi sul sistema funzionale della viabilità sono soggetti ai requisiti ambientali che seguono:

- risorse del paesaggio: gli interventi di rettifica di tracciato e di realizzazione di pertinenze stradali previsti dagli alinea secondo e terzo del precedente comma sono subordinati allo studio dell'impatto visuale mediante modellazione tridimensionale o fotomontaggio;
- risorse del paesaggio: per la realizzazione di nuovi tratti di pavimentazione sulle strade comunali e vicinali di cui al precedente articolo sono utilizzati di preferenza, ove consentito dalle caratteristiche della strada e delle condizioni di traffico, prodotti aggreganti drenanti, incolori o bianchi e inerti di colore chiaro, anche per ridurre l'effetto di albedo percepito da escursionisti e ciclisti; gli interventi di pavimentazione devono applicare le norme di cui all'art. 19 del Capo I statuto del territorio.
- risorse idriche: gli interventi sulla viabilità assicurano con opportune opere di attraversamento e canalizzazione la continuità e la portata della rete idrografica minore, mantenendo la posizione del letto originario salvo le deviazioni necessarie per rendere più breve l'attraversamento della sede stradale;
- rischio idraulico: ove le opere stradali interessino gli ambiti A e B definiti dall'art. 6.4.1 e 6.4.2, dovrà essere verificata la sicurezza delle soluzioni previste secondo i criteri definiti dall'art. 6 dello Statuto del Territorio;
- inquinamento luminoso: l'illuminazione stradale non dovrà superare l'intensità di emissione nell'emisfero superiore di 30 candele/chilolumen.
- I progetti concernenti nuove strade extraurbane secondarie; sono comunque soggetti a verifica di impatto ambientale di competenza dell'Amministrazione Provinciale in quanto compresi nell'allegato B2 della L.R. 79/1998.

#### **55.5 Indirizzi programmatici di attuazione**

Gli interventi sulle strade incluse nel sistema funzionale sono attuati mediante progetti di opera pubblica o anche da progetti esecutivi proposti da privati o loro consorzi, limitatamente alle strade vicinali; per le categorie di strade su cui sono ammesse rettifiche di tracciato, nel caso il tracciato previsto sia differente da quello indicato dal Regolamento Urbanistico, contestualmente al progetto è approvata la variante di Regolamento Urbanistico ai sensi del comma 5 art.1 L. 1/1978, se necessario attraverso le procedure di accordo di programma di cui alla L.R. 76/1995 e dell'art.24 della L.R. 88/1998.

Il Regolamento Urbanistico contiene la rappresentazione aggiornata della rete delle strade vicinali aperte al pubblico, a partire dalla rete minima individuata dalla tav. 1 di Piano Strutturale e da ulteriori tratti individuati dall'Amministrazione Comunale mediante atto deliberativo ai sensi del Codice della Strada.

### **Capo III. Definizioni dei parametri e delle funzioni per il regolamento urbanistico**



## **Art.56 Definizione dei gruppi di funzioni ammesse dal piano strutturale**

### **56.1**

Il piano strutturale riunisce le funzioni ammesse per ogni Sistema e Subsistema e UTOE in gruppi, coerenti con l'esigenza di dotare ogni parte del territorio dei servizi e delle attrezzature accessorie ai tipi di attività che costituiscono la sua destinazione principale, e con l'esigenza di valutare complessivamente gli effetti che gli insiemi di attività hanno sul territorio e sugli insediamenti; l'organizzazione nello spazio delle funzioni all'interno dei Sistemi e Subsistemi e delle UTOE è contenuta nel Regolamento Urbanistico e nei piani attuativi, dove previsti.

il presente articolo è applicazione dell'art. 7 c. 1 del regolamento approvato con D.P.R.T. 5r/2007, a tal fine sono indicate come riferimento all'inizio di ogni comma le lettere di riferimento utilizzate nell'elenco di cui all'art. citato, riassunto di seguito:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita, esclusa dall'art. 59.1;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione, esclusa dall'art. 59.1; e) turistico - ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio; le poche strutture terziarie di servizio presenti non costituiscono una categoria funzionale autonoma, toccando prevalentemente porzioni di unità immobiliari ed edifici residenziali;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

### **56.2**

**A Residenza, funzioni compatibili e servizi:** comprende la residenza, collegi, convitti e pensionati, il commercio al minuto salvo la media e grande distribuzione (s.l.p. max <150 mq per ogni unità di vendita), i pubblici esercizi, le attività terziarie quali uffici, studi professionali, agenzie bancarie, servizi alle imprese, le attrezzature ricettive per l'ospitalità collettiva di cui al Titolo II Cap. II Sez. II della L.R. 42/2000, quali Case per ferie e ostelli, e le attrezzature ricettive con caratteristiche di civile abitazione di cui alla sez. III dello stesso capo II della legge citata, quali affittacamere case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, l'artigianato purché privo di effetti ambientali e acustici negativi per gli insediamenti residenziali, gli impianti sportivi e i parcheggi privati; i servizi ammissibili sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, gli edifici per il culto e le attività sociali collegate, i cimiteri, le attrezzature scolastiche, sanitarie, gli edifici per le attività culturali e museali e per lo spettacolo, le sedi di associazioni, gli impianti sportivi, il verde pubblico e i parcheggi pubblici.

### **56.3**

**B Artigianato e servizi:** comprende le attività produttive di piccole dimensioni, fino alla dimensione massima per unità immobiliare definita al Capo III, inclusi l'artigianato di servizio, la riparazione di beni di consumo e veicoli, la vendita all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura e l'edilizia, i distributori di carburante, i parcheggi privati. Sono ammesse come funzioni accessorie solo se collegate all'attività principale, magazzini e depositi coperti o scoperti, uffici, spazi espositivi e commerciali, pubblici esercizi. I servizi pubblici ammessi sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, il verde pubblico e i parcheggi pubblici.

### **56.4**

**B Attività produttive e servizi:** comprende fabbriche, officine, laboratori di sperimentazione, magazzini e depositi coperti o scoperti, distributori di carburante. Sono ammesse come funzioni accessorie solo se funzionali all'attività principale, residenza di custodia e foresteria, uffici, spazi espositivi e commerciali, pubblici esercizi. I servizi pubblici ammessi sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, il verde pubblico e i parcheggi pubblici.

#### 56.5

**E Attività ricettive e servizi per il turismo** : comprendono tutte le categorie di attrezzature ricettive previste dalla L.R. 42/2000, nonché i pubblici esercizi per la ristorazione, gli edifici per le attività culturali e museali e per lo spettacolo, gli impianti sportivi e i parcheggi privati. Sono ammessi come funzioni accessorie solo se collegate e proporzionate all'attività principale, uffici, residenza di servizio e di custodia e spazi espositivi e commerciali. I servizi ammissibili sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, gli edifici per il culto e le attività sociali collegate, i cimiteri, le attrezzature scolastiche, sanitarie, gli edifici per le attività culturali, museali e per lo spettacolo, le sedi di associazioni, gli impianti sportivi il verde pubblico e i parcheggi pubblici.

#### 56.6

**G Attività agricole e attività collegate**: sono le attività agricole definite come tali dall'art. 2135 del Codice Civile, da altre disposizioni normative comunitarie, nazionali o regionali, l'agriturismo come definito dall'art.2 della L.R. 76/1994, le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione, le attività faunistico-venatorie, e per quanto disposto dall'art. 39 c. 1 della L.R. 1/2005 circa le attività di supporto all'attività agricola nelle zone montane, anche le attività di promozione e ricerca scientifica a servizio delle scienze naturali, e attività agricole di allevamento finalizzate alla ricerca scientifica, se esercitate in attuazione di progetti di ricerca promossi da istituzioni universitarie e di ricerca. I servizi ammissibili sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, gli edifici per il culto e le attività sociali collegate, i cimiteri.

#### 56.7

**B Coltivazione delle risorse geotermiche, produzione di energia e attività produttive collegate** : comprende le attività di ricerca, la coltivazione, gli usi energetici, l'iniezione e reiniezione delle risorse geotermiche come definiti dall'art. 1 del D.P.R. 395/1991, la produzione di energia elettrica da altre fonti rinnovabili e altre attività produttive, che utilizzino le risorse geotermiche per il recupero di sostanze associate al fluido, o per lo sfruttamento dell'energia termica del fluido in misura superiore al 20% del loro fabbisogno termico globale; sono ammesse anche attività produttive, sperimentali, di servizio, di ricerca e di studio collegate con le attività e le attrezzature per la ricerca e la coltivazione delle risorse geotermiche e alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Sono ammessi come funzioni accessorie solo se collegate all'attività principale, uffici, residenza di custodia e foresteria e spazi espositivi e commerciali. I servizi pubblici ammessi sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, il verde pubblico e i parcheggi pubblici.

#### 56.8

**B Attività estrattive**: comprende le attività estrattive di cui agli art. 1 e 2 della L.R. 78/1998, Sono ammessi come funzioni accessorie solo se collegate e all'attività principale, residenza di custodia, uffici.

## **Art. 57 Definizione di Servizi Pubblici, impianti tecnici e arredo urbano.**

### **57.1**

Per l'attuazione e la verifica delle quantità minime di servizi pubblici per ogni Sistema, Subsistema e UTOE previste al capo III delle presenti norme, e ai sensi del DM 1444/1968 e dell'art. 3 c. 2 del regolamento approvato con D.P.R.T. 2r/2007, si definiscono servizi pubblici all'interno dei gruppi di funzioni definite dall'articolo precedente:

- gli uffici delle amministrazioni pubbliche purché aperti al pubblico,
- gli edifici per il culto e le attività sociali collegate,
- asili nido, scuole di ogni ordine e grado,
- gli edifici per i servizi sanitari e assistenziali, le case di riposo e le residenze protette,
- gli edifici per le attività culturali e museali, per l'informazione e la promozione turistica e per lo spettacolo, le biblioteche.
- le sedi di associazioni,
- gli impianti sportivi coperti e i campi sportivi;
- i parcheggi pubblici, quando gli stalli di parcheggio sono esterni alla sede stradale.

### **57.2**

Si definiscono verde pubblico, come indicato dagli art. da 11 a 14 del reg. 2R/2007 citato : a) il verde urbano;

b) il verde di connettività urbana;

c) il verde attrezzato, compresi gli impianti sportivi coperti e i campi sportivi, nonché i parcheggi pubblici al servizio di impianti sportivi.

### **57.3**

I servizi di cui ai commi precedenti sono computabili come servizi pubblici se sono di proprietà pubblica e di uso pubblico, i servizi di proprietà privata sono computabili come servizi pubblici purché l'uso pubblico sia garantito da specifiche convenzioni stipulate con le Amministrazioni Pubbliche competenti sugli orari di apertura e/o i prezzi applicati; la computabilità di servizi privati di uso pubblico è comunque definita nel Regolamento Urbanistico, secondo criteri a discrezione dell'Amministrazione, a partire dai bisogni di servizi rilevati e dalla tipologia di servizio privato offerto.

### **57.4**

Le quantità minime di servizi, indicate per ogni UTOE dal capo III di queste norme, sono da intendere come minimi inderogabili, salvo i trasferimenti di superfici a servizi tra diverse UTOE previsti dal Regolamento Urbanistico. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di elevare tali minimi nella redazione del Regolamento Urbanistico; i minimi sono stati definiti considerando sia il flusso turistico stagionale che la popolazione insediata come previsto dall'art. 6 c. 1 a del regolamento approvato D.P.R.T. 2r/2007.

### **57.5**

Gli Impianti tecnici sono costituiti dall'insieme delle opere, delle aree e delle reti destinate a fornire agli insediamenti l'acqua, l'energia elettrica e il calore, la connessione alle telecomunicazioni e il corretto smaltimento delle acque reflue, dei rifiuti solidi e del materiale di risulta inerte. Su tutto il territorio comunale, fatte salve eventuali esclusioni previste dai piani di gestione e dai regolamenti delle riserve naturali (art. 31 e 32), è ammessa la realizzazione di Impianti Tecnici di interesse comunale; In ogni Sistema, Subsistema e UTOE è obbligatoria la realizzazione di impianti tecnici proporzionati ai tipi di insediamenti e attività previsti.

In particolare nel corso della redazione del regolamento urbanistico e nella fase di avvio del Programma Complesso di Intervento di cui al precedente art. 33, l'Amministrazione Comunale verifica la coerenza delle previsioni di Piano Strutturale cui intende dare attuazione, con la disponibilità di risorse idriche e la capacità di depurazione attivabili, secondo i criteri definiti dall'art. 8 dello Statuto del Territorio e dalla pianificazione triennale dell'Autorità di Ambito Territoriale Omogeneo, e considerata anche la stima delle fabbisogni derivante dalle tendenze demografiche in atto e da processi di recupero e cambio di destinazione del patrimonio edilizio esistente verificati sulla base delle tendenze rilevate negli anni precedenti.. Tale verifica si attua

mediante la partecipazione dell' Autorità e del gestore del Servizio Idrico Integrato alla formazione degli strumenti urbanistici.

#### **57.6**

Il Piano Strutturale indica il dimensionamento e i requisiti ambientali degli Impianti Tecnici che hanno effetti rilevanti sulle risorse ambientali. I regolamenti urbanistico ed edilizio definiscono gli altri criteri di realizzazione degli Impianti tecnici di interesse comunale e individuano aree per la loro localizzazione. Impianti tecnici di interesse sovracomunale sono ammessi se previsti dal Piano Strutturale o da atti di pianificazione territoriale o settoriale approvati dall' Amministrazione Provinciale e dall' Amministrazione Regionale con la partecipazione del Comune di Radicondoli; le reti e gli impianti per la coltivazione dei fluidi geotermici sono oggetto di norme specifiche (art.51, 52 e 53).

#### **57.7 Arredo urbano**

L'arredo urbano è costituito dal complesso delle opere strutturali, formali e funzionali atte a garantire la fruibilità ed il decoro dello spazio urbano, quali:

- a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
- b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
- c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;
- d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
- e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

Come prescritto dall'art. 15 del Regolamento approvato con D.P.R.T. 2r/2007 il Regolamento Urbanistico, i piani attuativi ed i regolamenti edilizio comunale definiscono una disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano di cui al comma 1, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

## **Art. 58 Dimensione degli insediamenti, definizione dei parametri urbanistici**

### **58.1**

Il Piano Strutturale definisce le dimensioni minime richieste per i servizi pubblici e le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti all'interno delle UTOE e nel resto del territorio comunale; il Regolamento Urbanistico e il regolamento edilizio definiscono i metodi per il calcolo dei parametri urbanistici, a partire da questi indirizzi:

- applicazione delle definizioni stabilite dalla normativa regionale e dalle istruzioni tecniche conseguenti;
- incentivare l'uso di strutture e spazi interrati per tutte le attività di servizio e deposito che non richiedono illuminazione naturale, compresi i parcheggi ai sensi della L. 122/1989, allo scopo di ridurre l'impatto visuale delle nuove costruzioni;

### **58.2**

Le dimensioni massime degli insediamenti indicate per ogni UTOE dal capo III di queste norme, sono da intendere come massimi inderogabili. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ridurre tali massimi nella redazione del Regolamento Urbanistico, o di suddividere tali dimensioni massime in più fasi di attuazione attraverso l'approvazione di successive revisioni del Regolamento stesso, anche attraverso l'avviso pubblico e il programma complesso di cui al precedente art. 33, in applicazione dell'art. 8 del regolamento approvato con D.P.R.T. 5r/2007; in tutto il resto del territorio comunale la capacità insediativa derivante dai cambi di destinazione e dalla ristrutturazione edilizia, sostituzione o ristrutturazione urbanistica con trasferimento degli annessi agricoli recenti di cui al precedente art. 16 comma 2 è soggetta alle limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 44 comma 1 della L.R. 1/2005 e dall'art. 12 c. 1 e 2 del reg. 5r/2007.

## **Art. 59 Criteri per la redazione di piani e programmi di settore comunali**

### **59.1 Programmazione del settore commerciale**

L'amministrazione comunale, nella redazione dei piani inerenti il settore commerciale, di cui alla

L.R. 28/2005, persegue gli obiettivi stabiliti dal piano strutturale e applica le prescrizioni in esso contenute:

- nella redazione del piano del commercio su aree pubbliche di cui all'art. 40 della L.R. 28/2005, degli atti di programmazione relativi alla somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 47 della stessa legge, del piano di localizzazione dei punti vendita della stampa di cui all'art. 28 della stessa legge, eventualmente integrati nello studio sulla vulnerabilità commerciale nei centri storici o nel programma di qualificazione della rete commerciale di seguito descritti, si applicano gli obiettivi definiti all'articolo 34 ai punti 3, 4, 5, per le U.T.O.E. IN1 e IN2,
- nella redazione del piano di razionalizzazione e ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui all'art. 59 c. 1 della L.R. 28/2005, si applicano gli obiettivi, le prescrizioni e i requisiti relativi alle Unità Territoriali PG4 Fiumarello (art. 52), PG5 Casone (art. 53), e le definizioni di cui al precedente art. 56.

In particolare, l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita come definite all'art. 4 comma 1 lett. e del D.lgs. 114/1998 e dall'art. 15 c.1 lett. e L.R. 28/2005 è limitata ai sensi dell'art. 96 della L.R. 28/2005 e dell'art. 10 comma 4 dello stesso Decreto Legislativo 114/1998, allo scopo di salvaguardare le presenze di esercizi di vicinato, secondo gli esiti del programma di rivitalizzazione del commercio nel centro storico: l'autorizzazione di nuove medie strutture di vendita non è ammessa se non mediante l'approvazione di un nuovo piano di rivitalizzazione che dimostri il superamento delle criticità individuate da quello approvato.

### **59.2 Piano di classificazione acustica**

Il Comune di Radicondoli ha predisposto il Piano di classificazione acustica ai sensi della L.R. 89/98 da approvarsi entro la data di adozione del Regolamento Urbanistico, adeguando di conseguenza i contenuti dello strumento urbanistico, come richiesto dalla DCR 77/2000. Nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione può rivedere la classificazione delle zone, considerando le caratteristiche di destinazione d'uso attribuite dal piano strutturale alle U.T.O.E. dei sistemi funzionali IN, ST e PG, e le caratteristiche produttive delle aree agricole come individuate nei sistemi e sottosistemi territoriali di cui al capo II titolo I nonché alla tav. 3 del Piano Strutturale.

### **59.3 Regolamento urbanistico ed edilizio, sostenibilità.**

Il regolamento urbanistico ed edilizio, in applicazione dei principi di governo del territorio di cui all'art. 1 delle presenti norme, dell'art. 4.3 della disciplina del P.I.T. adottato con D.C.R. 45/2007 e degli art. da 20 a 24 del regolamento 2r/2007 citato, nonché delle linee guida ai sensi degli articoli 145 e seguenti della L.R. 1/2005, promuovono con opportuni strumenti normativi, grafico-progettuali, parametrici o incentivanti la differenziazione delle reti idriche e fognarie, la sostenibilità dei tipi e delle tecniche edilizie, il contenimento del fabbisogno energetico.

COMUNE DI RADICONDOLI PIANO STRUTTURALE DIMENSIONAMENTO E SERVIZI

tutti i dati riportati sono stime di massima finalizzate al calcolo della capacità insediativa di Piano Strutturale, nella pianificazione attuativa e ai fini concessori devono essere verificati sulla base delle risultanze catastali e di un rilievo dettagliato.

Destinazioni	Agricola e Residenza extraurbana		Residenza							Turismo					Produttivo		Servizi pubblici			
	abitanti	vani non utilizzati	abitanti	vani utilizzati per vacanza*	Vani non utilizzati	Vani Recuperabili	vani nuova costruzione	sip nuova costruzione mq	Posti letto esistenti **	Posti letto recupero	Posti letto nuova costruzione	Sip recupero	Sip nuova costruzione	Sip n.c. interrata	sip esistente	sip nuova-recupero	sf esistente	sf prevista	sf trasf.	sf tot
1a	32	37		75		33			-	20		672		-	-					
IN1			532	208	70		312	10'300	67		62		2'060			69'500	12'870	15'930	98'300	
IN3	60	10		52		5	30	4'770	22	29	11	945	363	-	-	-	-	-	-	
STa1		43		40	-	40			-	335	61	11'053	2'000	4'800	-	-	9'493	8'504	989	
STa2		12								64		2'100	1'500	1'800			1'527		1'527	
PG5		3													630	5'500	-	10'000	-	
<b>1A TOT</b>	<b>91</b>	<b>105</b>	<b>532</b>	<b>375</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>342</b>	<b>15'070</b>	<b>89</b>	<b>448</b>	<b>134</b>	<b>14'770</b>	<b>5'923</b>	<b>6'600</b>	<b>630</b>	<b>5'500</b>	<b>69'500</b>	<b>33'890</b>	<b>7'426</b>	<b>100'816</b>
1b	43	35		15		32				10		336		-	-					
IN2			210	126	59		103	3'400			21		680			15'500	3'720	4'780	24'000	
IN4	16	3		-		3	8	1'260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RN1	4	14		7																
<b>1B TOT</b>	<b>63</b>	<b>52</b>	<b>210</b>	<b>148</b>	<b>59</b>	<b>35</b>	<b>111</b>	<b>4'660</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>336</b>	<b>680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15'500</b>	<b>3'720</b>	<b>4'780</b>	<b>24'000</b>	
<b>1 TOT</b>	<b>154</b>	<b>157</b>	<b>742</b>	<b>524</b>	<b>129</b>	<b>33</b>	<b>453</b>	<b>19'730</b>	<b>89</b>	<b>458</b>	<b>155</b>	<b>15'106</b>	<b>6'603</b>	<b>6'600</b>	<b>630</b>	<b>5'500</b>	<b>85'000</b>	<b>37'610</b>	<b>12'206</b>	<b>124'816</b>
2A	4	28		35		25				15		504		-	-					
2B	20	50		42		45				28		912		-	-					
STb7	12	7	-	60	-	60			-	209	-	6'890		-	-	-	5'011	4'489	522	
STb8	23			37	-	20			-	57		1'890		-	-	-	1'663	1'489	173	
PG3		19												***	***					
<b>2B TOT</b>	<b>54</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>9'692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6'673</b>	<b>5'978</b>	<b>695</b>	
<b>2 TOT</b>	<b>58</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>309</b>	<b>-</b>	<b>10'196</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6'673</b>	<b>5'978</b>	<b>695</b>	
3		38		15		34				21		693		-	-					
STa5	5	13		-					-	69	-	2'280		-	-	-	1'658	-	2'240	
RN2	12	-	-	22										-	-	-	-	-	-	
RN2	4	3		7										-	-	-	-	-	-	
<b>3 TOT</b>	<b>21</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>2'973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1'658</b>	<b>-</b>	<b>2'240</b>	
4A	8	10				9				6		189		-	-					
PG1 PG2														***	***					
PG4														7'500	26'000	-	28'200	-	28'200	
RN3	19	-	-	-										-	-	-	-	-	-	
<b>4A TOT</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>7'500</b>	<b>26'000</b>	<b>-</b>	<b>28'200</b>	<b>-</b>	<b>28'200</b>	
4B	12	113		30		81				48		1'592		-	-					
STa4	4	7		15		7				0	0	0	0	-	-	-	9'360	-	9'360	
STa3				-					34		66		2'000	500	-	-	2'400	-	2'400	
STb9		9								187		6'160		-	-	-	4'480	4'013	467	
STb9/RNP	6	41				21				103		3'400		-	-	-	2'473	2'215	258	
RNP		7																		
<b>4B TOT</b>	<b>22</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>335</b>	<b>66</b>	<b>11'152</b>	<b>2'000</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18'713</b>	<b>6'228</b>	<b>12'484</b>	
<b>4 TOT</b>	<b>49</b>	<b>188</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>343</b>	<b>66</b>	<b>11'341</b>	<b>2'000</b>	<b>500</b>	<b>7'500</b>	<b>26'000</b>	<b>-</b>	<b>46'913</b>	<b>6'228</b>	<b>40'684</b>
<b>TOT TOT RAD</b>	<b>282</b>	<b>504</b>	<b>742</b>	<b>787</b>	<b>129</b>	<b>177</b>	<b>453</b>	<b>19'730</b>	<b>123</b>	<b>1.200</b>	<b>221</b>	<b>39'616</b>	<b>8'603</b>	<b>7'100</b>	<b>8'130</b>	<b>31'500</b>	<b>85'000</b>	<b>83'020</b>	<b>-</b>	<b>168'436</b>
TOT x SF	IN	75	14	742	386	129	8	453	19'730	89	29	94	945	3'103	-	-	85'000	16'590	20'710	122'300
ST	50	119	-	152	-	92	-	-	34	959	127	31'673	5'500	7'100	-	-	36'537	20'710	16'408	
PG	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8'130	31'500	-	38'200	-	-	
<b>TOT UTOE</b>	<b>125</b>	<b>163</b>	<b>742</b>	<b>538</b>	<b>129</b>	<b>84</b>	<b>453</b>	<b>19'730</b>	<b>123</b>	<b>988</b>	<b>221</b>	<b>32'618</b>	<b>8'603</b>	<b>7'100</b>	<b>8'130</b>	<b>31'500</b>	<b>85'000</b>	<b>83'020</b>	<b>-</b>	<b>168'436</b>

\* comprende i posti letto in strutture di tipo abitativo agriturismo o residenziale (affittacamere, case per vacanze) censite come tali da ISTAT  
 \*\* comprende i posti letto in strutture di tipo collettivo alberghiero o conventuale (alberghi, residence, case per ferie)  
 \*\*\* dimensionamento secondo progetto di coltivazione geotermica

abitanti permanenti	1'654	122'300	mq	servizi res
abitanti temporanei	2'498	16'378	mq	servizi tur
Totale abitanti	4'153	138'678	mq	servizi tot
Servizi /ab		33,40	mq/ab	