



COMUNE DI RAPOLANO TERME



U. T. C.

AREA URBANISTICA

UFFICIO DEL PIANO STRUTTURALE

# PIANO REGOLATORE GENERALE

# P.S. 2014

(PRG - art. 24 LR n. 5/95)

## NORME ATTUATIVE

e criteri da seguire per la formazione del Regolamento Urbanistico  
(Approvazione)

## Elab. B2.1

Aggiornamento: febbraio 2015

Urbanistica  
Dott. Urb. Luigi Pucci

Coordinatore del Piano e Progettista Responsabile  
UTC - Funzionario Responsabile Area Tecnica

Collaboratori :  
Geom. Gabriele Giardini

UTC - istruttore tecnico Area Edilizia e Ambiente

Geologia/Usò del suolo/Idrologia  
Dott. Geol. A.M. Baldi  
Dott. Alessandro Civelli  
Dott. Filippo Ricci

Valutazione Ambientale Strategica / Restituzione cartografica e digitale  
Dott. Arch. Marco Vannocci

---

### COMUNE DI RAPOLANO TERME

Sindaco  
Emiliano Spanu

Responsabile del Procedimento  
UTC Dott. Urb. Luigi Pucci

Garante dell'informazione  
Geom. Maurizio Brogi

Il segretario comunale  
Dott. Giampaolo Brancati

## INDICE

<b>TITOLO I – GENERALITÀ</b>	Pag. 3
Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Strutturale ed efficacia delle norme	Pag. 3
Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Strutturale	Pag. 4
Art. 3 - Il Sistema Informativo Territoriale Comunale	Pag. 6
Art. 4 - Glossario: termini e definizioni specifiche	Pag. 7
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO</b>	Pag. 8
<b>CAPO A - DISCIPLINA ECOLOGICO-TERRITORIALE</b>	Pag. 8
Art. 5 - Disposizioni generali.	Pag. 8
Art. 6 - Le risorse naturali: aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e delle fauna	Pag. 8
<b>CAPO B - IL GRADO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE ALLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI</b>	Pag. 10
Art. 7 - Generalità	Pag. 10
Art. 8 - Modi d'intervento	Pag. 11
Art. 9 - Criteri funzionali	Pag. 12
<b>CAPO C - STATUTO DEI LUOGHI</b>	Pag. 13
Art. 10 - LE INVARIANTI: Disposizioni generali e specifiche	Pag. 13
Art. 11 - LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ: Disposizioni generali e specifiche	Pag. 20
<b>TITOLO III - NORME SPECIFICHE: SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI</b>	Pag. 32
Art. 12 - Disposizioni generali	Pag. 32
<b>CAPO D - IL SISTEMA TERRITORIALE ( ST )</b>	Pag. 33
Art. 13 - I caratteri morfologici, gli obiettivi strategici generali e l'articolazione del sistema	Pag. 33
Art. 14 - Subsistema delle Crete Senesi - SBT1	Pag. 34
Art. 15 - Ambito Colline argillose-sabbiose di Campiglia - SBT1.A1	Pag. 34
Art. 16 - Ambito Piani alluvionali dell'Ombrone - SBT1.A2	Pag. 35
Art. 17 - Ambito delle Crete di Rapolano - SBT1. A3	Pag. 36
Art. 18 - Ambito Piani del Bestina - SBT1. A2	Pag. 37
Art. 19 - Subsistema delle dorsale di Rapolano – Sinalunga -SBT2	Pag. 39
Art. 20 - Ambito dei Rilievi Collinari - SBT2. A5	Pag. 39
Art. 21 - Ambito delle Fasce Pedecollinari - SBT2.A6	Pag. 40
Art. 22 - Ambito Ripiani Travertinosi - SBT2.A7	Pag. 42
Art. 23 - Ambito Piani fluvio lacustri del Sentino - SBT2.A8	Pag. 43
<b>CAPO E - IL SISTEMA FUNZIONALE ( SF )</b>	Pag. 45
Art. 24 - I caratteri morfologici e gli obiettivi strategici generali del sistema funzionale - SF	Pag. 45
Art. 25 - Sistema delle aree naturali - SF1	Pag. 47
Art. 26 - Subsistema della naturalità - SBF1.1	Pag. 48
Art. 27 - Subsistema dei corridoi ecologici - SF1.2	Pag. 50
Art. 28 - Sistema delle aree agricole produttive - SF2	Pag. 51
Art. 29 - Ambito delle zone ad esclusiva funzione agricola - SF2.A1	Pag. 53
Art. 30 - Ambito delle zone a prevalente funzione agricola - SF2.A2	Pag. 56
Art. 31 - Sistema del termalismo - SF3	Pag. 65
Art. 32 - Sistema insediativo - SF4	Pag. 68
Art. 33 - Subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre - SBF4.1	Pag. 69
Art. 34 - Subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei - SBF4.2	Pag. 74
Art. 35 - Subsistema dei beni storico architettonici del territorio aperto - SBF4.3	Pag. 76
Art. 36 - Subsistema insediativo delle aree produttive - SBF4.5	Pag. 78
Art. 37 - Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi - SF5	Pag. 85
<b>CAPO F - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b>	Pag. 87
Art. 38 - Generalità	Pag. 87
Art. 39 - Disposizioni generali e specifiche (contiene n. 8 schede norma allegate formato A3)	Pag. 88
<b>TITOLO IV - SALVAGUARDIE</b>	Pag. 89
Art. 40 - Generalità	Pag. 89
<b>APPENDICE</b>	Pag. 90

## TITOLO I – GENERALITÀ

### Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Strutturale ed efficacia delle Norme

1. Il Piano Strutturale ha natura:
  - a) di quadro di riferimento per la formazione del Regolamento Urbanistico;
  - b) di strumento di disciplina urbanistico-ambientale per il territorio.
2. Il Piano Strutturale, come strumento di programmazione urbanistica, di salvaguardia e di disciplina, è esteso all'intero territorio comunale.
3. Il Piano Strutturale nei suoi contenuti descrittivi e di indirizzo per la salvaguardia delle risorse e la tutela del paesaggio, può essere integrato nel tempo a seguito di ulteriori studi, approfondimenti e disponibilità di nuovi dati e analisi.
4. Il Piano Strutturale ha contenuti di metodo e di merito.
5. Sul piano metodologico, esso tratta i temi relativi alle specificità paesistiche ed alle altre risorse essenziali del territorio di Rapolano Terme, alle sue articolazioni interne, alle strategie utili a conseguire gli obiettivi di tutela e di sviluppo sostenibile.
6. Nel piano del merito, esso propone, nel dettaglio, letture strutturate e articolate del paesaggio e delle funzioni territoriali, segnalando i valori ed i fattori di identità, di sensibilità e criticità del territorio.
7. Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 24 della LR n. 5/95 [8], contiene:
  - a) il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse essenziali e delle attività svolte sul territorio;
  - b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
  - c) la individuazione dei sistemi territoriali e funzionali, dei sottosistemi e degli ambiti;
  - d) gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
  - e) gli indirizzi ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG, inclusa l'individuazione di criteri ed indirizzi per la pianificazione successiva (Regolamento Urbanistico);
  - f) gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;
  - g) le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;
  - h) lo statuto dei luoghi, inclusa l'individuazione delle azioni di programmazione da promuovere al fine della migliore tutela del paesaggio;
  - i) il quadro conoscitivo delle attività svolte sul territorio al fine di un riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e della necessità di mobilità.
8. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
9. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla delimitazione dei sistemi, sottosistemi, ambiti di cui al successivo Titolo III, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione degli stati di fatto.
10. Le norme del Piano Strutturale:
  - hanno **efficacia prescrittiva** quando sono direttamente ed immediatamente applicabili ed esplicitamente dispongono e vincolano i contenuti del Regolamento Urbanistico. Sono altresì prescrittivi i contenuti dispositivi che, ancorché inseriti nel contesto di una norma di carattere programmatico e di indirizzo, vincolano la tipologia della normativa e/o strumentale dei livelli di pianificazione successiva, generale o particolare.
  - sono di **carattere programmatico, ordinatorio o di indirizzo** le disposizioni che individuano principi, criteri e direttive cui si debba ispirare la definizione successiva delle specifiche discipline; Il Piano Strutturale evidenzia tali norme con la terminologia di "indicazioni".
  - hanno funzione di **"salvaguardia"** le norme che sono espressamente così rubricate e qualificate ed espressamente richiamate come tali dal Piano Strutturale

11. La struttura della normazione del presente Piano Strutturale è organizzata, nei Capi da C (Titolo II) a F (Titolo III) secondo la seguente tripartizione:

- descrizione introduttiva ed illustrativa delle disposizioni con l'eventuale indicazione della funzione e/o degli obiettivi da perseguire (norma programmatica e di indirizzo);
- indicazione per il Regolamento Urbanistico a carattere precettivo per quanto riguarda l'obbligo di disciplinare la materia e a carattere di indirizzo e di principio per quanto riguarda il contenuto da disciplinare;
- norme di salvaguardia indicanti la tipologia e l'entità degli interventi ammessi "fino all'approvazione" del Regolamento Urbanistico.

12. Il Regolamento Urbanistico gli eventuali Programmi Integrati di Intervento, ed i Piani Attuativi, per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Piano Strutturale, sono tenuti a conformarsi ai contenuti del P.I.T. regionale ed al P.T.C. provinciale, sono tenuti ad attuare un aggiornamento della disciplina del P.R.G. comunale, in ragione della normativa nazionale, regionale e provinciale, nonché degli atti comunque sovraordinati emanati dalle competenti autorità, intervenuti successivamente all'approvazione del Piano Strutturale nelle more del suo aggiornamento.

## Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Strutturale

1. Costituiscono il quadro conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti elaborati:

A - QUADRO CONOSCITIVO	ELABORATI		N. ELABORATI	RAPPORTO GRAFICO
	TERR. NORD	TERR. SUD		
<b>A/1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>				
A1.1 - INQUADRAMENTO DI AREA VASTA	A/1		1	1/50.000
A1.2 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE – ESTRATTO DAL PIT (SISTEMI TERRITORIALI LOCALI – INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE – ( <i>estratto cartografico dal PIT</i> )	A/2		1	
A1.3 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE- ESTRATTO DAL PTC (P02 - IL GOVERNO DEGLI ECOSISTEMI: LE SERIE DELLA VEGETAZIONE - SISTEMI E SOTTOSISTEMI - ( <i>estratto cartografico dal PTC</i> )	A1.3	A1.3	2	1/10.000
A1.4 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE – ESTRATTO DAL PTC (P04 - IL GOVERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL PAESAGGIO: LE UNITÀ ED I TIPI DI PAESAGGIO - ( <i>estratto cartografico dal PTC</i> )	A1.4	A1.4	2	1/10.000
A1.5 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE- ESTRATTO DAL PTC ( <i>ESTRATTO CARTOGRAFICO DAL PTC: A26 ATLANTE COMUNALE DI RAPOLANO TERME – analisi delle componenti del sistema insediativo</i> )	A1.5	A1.5	2	1/10.000
<b>A/2 - QUALITÀ DEI SUOLI</b>				
A2.1A - CARTA GEOLOGICA	A2.1A	A2.1A	2	1/10.000
A2.1B - SEZIONI GEOLOGICHE	A2.1B		1	1/10.000
A2.2 - CARTA IDROGEOLOGICA	A2.2	A2.2	2	1/10.000
A2.3 - CARTA GEOMORFOLOGIA	A2.3	A2.3	2	1/10.000
A2.4 - CARTA LITOTECNICA	A2.4	A2.4	2	1/10.000
A2.5 - CARTA DELLE PENDENZE	A2.5	A2.5	2	1/10.000
A2.6 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA	A2.6	A2.6	2	1/10.000
A2.7 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	A2.7	A2.7	2	1/10.000
A2.8 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI E DELLE AREE DI SALVAGUARDIA	A2.8	A2.8	2	1/10.000
A2.9 - CARTA DELLA STABILITÀ POTENZIALE INTEGRATA DEI VERSANTI	A2.9	A2.9	2	1/10.000
A2.10 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ ALTA – CLASSE 4	A2.10	A2.10	2	1/10.000
A2.11 - RELAZIONE GEOLOGICA			1	
<b>A/3 – CARATTERI DEL TERRITORIO: USO E MORFOLOGIA DEI SUOLI</b>				
A3.1 - OROIDROGRAFIA	A3.1	A3.1	2	1/10.000
A3.2 - ESPOSIZIONE DEI VERSANTI	A3.2		2	1/10.000
A3.3 - STRUTTURA ANTROPICA DEL TERRITORIO: <i>gli insediamenti e la viabilità</i>	A3.3	A3.3	1	1/15.000
A3.4 - USO DEL SUOLO NEL TERRITORIO APERTO	A3.4	A3.4	2	1/10.000
<b>A/4 – EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO</b>				
A4.1 - SCHEMI DI TERRITORIALIZZAZIONE: LA MAGLIA DI FORMAZIONE STORICA DELLA VIABILITÀ E DEI PRESIDII UMANI SUL TERRITORIO	A4.1		1	
A4.2a - EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO: USO DEL SUOLO AL 1821	A4.2	A4.2	2	1/10.000
A4.2b - EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO: USO DEL SUOLO AL 1954	A4.3	A4.3	2	1/10.000

<b>A/5 - LE STRUTTURE URBANE E LA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>				
A5.1 - LA MORFOLOGIA DEI CENTRI STORICI PRINCIPALI:				
A5.1.1	Rapolano Terme	A5.1.1	1	1/1.000
A5.1.2	Serre	A5.1.2	1	1/1.000
A5.1.3	Armaiolo	A5.1.3	1	1/1.000
A5.1.4	Poggio S. Cecilia	A5.1.4	1	1/1.000
A5.1.5	Ficaiole	A5.1.5	1	1/1.000
A5.1.6	S. Gimignano	A5.1.6	1	1/1.000
A5.1.7	Modanella	A5.1.7	1	1/1.000
A5.1.8	Laticastelli	A5.1.8	1	1/1.000
A5.2 - USO DEL SUOLO PREVALENTE NELLE AREE URBANE - USO CARATTERISTICO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI DELLE AREE URBANE NON STORICIZZATE		A5.2	1	1/10.000
A5.3 - MORFOLOGIA DEGLI INSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EDILIZIO NELLE AREE APERTE :				
A.5.3.1 Edificato Sparso (valore paesaggistico e Architettonico)		A5.3.1	A5.3.1	2
A.5.3.2 Edificato Sparso (analisi destinazione d'uso e grado di utilizzazione)		A5.3.2	A5.3.2	2
A.5.3.3 Edificato Sparso (epoca presunta di costruzione e stato di conservazione)		A5.3.3	A5.3.3	2
A.5.3.4 Schede del patrimonio edilizio esistente delle aree aperte		A5.3.4		1
A5.4 - LE AREE E LA STRUTTURA PRODUTTIVA - a) Industriali - b) Termali - c) CO2 - d) Estrattive - e) Miste		A5.4	A5.4	2
A5.5 - I SERVIZI E GLI STANDARD		A5.5	A5.5	2
A5.6 - IL SISTEMA TECNOLOGICO DELLE INFRASTRUTTURE A RETE: FOGNATURA, ACQUEDOTTO, METANODOTTO, ENEL, TELEFONO (principali linee di distribuzione)		A5.6	A5.6	2
A5.7 - IL PRG VIGENTE		A5.7	A5.7	2
A5.8 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE		A5.8	A5.8	2
<b>A/6 - CARATTERI DEL TERRITORIO: LA STRUTTURA DEL TERRITORIO AGRICOLO PRODUTTIVO E LE RISORSE DEL MONDO FISICO</b>				
A6.1 - COPERTURA FORESTALE DEL SUOLO		A6.1	A6.1	2
A6.2 - CARTA DELLE RISORSE DEL MONDO FISICO - A6.2 Bis - CARTA DELLE RISORSE DEL MONDO FISICO		A6.2	A6.2	2
A6.3 - CARTA DELL'INTERAZIONE TRA AGRICOLTURA E AMBIENTE		A6.3		1
<b>A/7 - LIMITAZIONI E VINCOLI</b>				
A7.1A - QUADRO RIASSUNTIVO DEI VINCOLI - CARTA DEI VINCOLI STRUTTURALI E INFRASTRUTTURALI		A7.1A	A7.1A	2
A7.1B - QUADRO RIASSUNTIVO DEI VINCOLI - CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI		A7.1B	A7.1B	2
<b>B - PROGETTO DEL PIANO</b>				
B1.1 - VALUTAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO		B1.1		1
B1.1a - LA MAGLIA AGRARIA		B1.1a	B1.1a	2
B1.2 - LE PERMANENZE TERRITORIALI: PIANO PAESISTICO AMBIENTALE DEL PS (ART. 1BIS L. 431/85)		B1.2		1
B1.3 - LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ - B1.3 Bis - LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ		B1.3		1
B1.4 - IL GRADO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE ALLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI		B1.4	B1.4	2
B1.5 - IL SISTEMA TERRITORIALE (SUBSISTEMI ED AMBITI)		B1.5	B1.5	2
B1.6 - IL SISTEMI FUNZIONALI (SISTEMI, SUBSISTEMI, AMBITI)		B1.6	B1.6	2
B1.7 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI		B1.7		1
B1.8 - LA RETE VIARIA (ESISTENTE E DI PROGETTO)		B1.8		1
B2.1 - NORME ATTUATIVE DEL PIANO E CRITERI DA SEGUIRE PER LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO				1
B2.2 - RELAZIONE GENERALE COMPRESIVA DEI CONTRIBUTI SUI SINGOLI TEMI E DELLA VALUTAZIONE DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE:				
B2.2.1) Considerazioni generali				1
B2.2.2) Dati statistici				1
B2.2.3) Notizie storiche				1
B2.2.4) Relazione sul sistema insediativo storico				1
B2.2.5) Relazione sul sistema insediativo urbano e delle aree aperte				1
B2.2.6) Stato di attuazione del PRG e distribuzione della popolazione e dei servizi				1
B2.2.7) Relazione agronomo-forestale				1
B2.2.8) Relazione sui caratteri del territorio				1
B2.2.9) Relazione di sintesi sugli aspetti geologici del territorio				1
B2.2.10) Relazione sulla Valutazione degli Atti di Pianificazione				1
- ANALISI AMBIENTALE PRELIMINARE (ANNO 2000) [36]				
- RELAZIONE SULLO STATO DELL'AMBIENTE E POTENZIALITÀ DELLE RISORSE				
- ABACO DELLE FATTIBILITÀ DELLO SCENARIO STRATEGICO				
B2.3 - DOCUMENTO DI CUI AL COMMA 6 ART. 1 DEL PIT				1

4. Il quadro conoscitivo dovrà essere aggiornato qualora si riscontri la necessità di approfondire o completare gli elementi conoscitivi predisposti nel piano, tale aggiornamento comporta variante al Piano Strutturale.

5. Gli elaborati sono distinti tra: "essenziali", cioè fondamentali e prescrittivi per le indicazioni in essi incluse e "complementari", cioè semplicemente illustrativi del progetto.

Sono da ritenere elaborati " complementari ":

- A1.1 - INQUADRAMENTO DI AREA VASTA
- A1.2 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE – ESTRATTO DAL PIT (SISTEMI TERRITORIALI LOCALI – INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE – ( *estratto cartografico dal PIT* )
- A1.3 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE- ESTRATTO DAL PTC (P02 - IL GOVERNO DEGLI ECOSISTEMI: LE SERIE DELLA VEGETAZIONE - SISTEMI E SOTTOSISTEMI - ( *estratto cartografico dal PTC vigente* )
- A1.4 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE – ESTRATTO DAL PTC (P04 - IL GOVERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL PAESAGGIO: LE UNITÀ ED I TIPI DI PAESAGGIO - ( *estratto cartografico dal PTC vigente* )
- A1.5 - INQUADRAMENTO ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE- ESTRATTO DAL PTC ( *ESTRATTO CARTOGRAFICO DAL PTC VIGENTE: A26 ATLANTE COMUNALE DI RAPOLANO TERME – analisi delle componenti del sistema insediativo* )
- B2.2 - RELAZIONE COMPRENSIVA DEI CONTRIBUTI SUI SINGOLI TEMI E DELLA VALUTAZIONE DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE:
- B2.2.1) *Considerazioni generali*
- B2.2.2) *Dati statistici*
- B2.2.3) *Notizie storiche*
- B2.2.4) *Relazione sul sistema insediativo storico*
- B2.2.5) *Relazione sul sistema insediativo urbano e delle aree aperte*
- B2.2.6) *Stato di attuazione del PRG e distribuzione della popolazione e dei servizi*
- B2.2.7) *Relazione agronomo-forestale*
- B2.2.8) *Relazione sui caratteri del territorio*
- B2.2.9) *Relazione di sintesi sugli aspetti geologici del territorio*
- B2.2.10) *Relazione sulla Valutazione degli Atti di Pianificazione*
- ~~ANALISI AMBIENTALE PRELIMINARE (ANNO 2000) [36]~~
  - RELAZIONE SULLO STATO DELL'AMBIENTE E POTENZIALITÀ DELLE RISORSE
  - ABACO DELLE FATTIBILITÀ DELLO SCENARIO STRATEGICO

Tutti gli altri elaborati sono da ritenere " **essenziali**" .

6. Gli elaborati grafici descrittivi ed illustrativi costituiscono il supporto conoscitivo del territorio e rappresentano, quando richiamati, rappresentazione grafica delle relative norme. In caso di difformità o di contrasto il contenuto letterale delle norme prevale sulla cartografia.

### Art. 3 - Il Sistema Informativo Territoriale Comunale

1. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è il riferimento informativo per le successive elaborazioni necessarie ad implementare e dettagliare con strumenti urbanistici appropriati il piano stesso.

2. Il Piano Strutturale si basa sull'archivio dati composto da un insieme di strati tematici che, in sintesi, può essere suddiviso in cinque filoni principali:

- dati vettoriali e raster per l'inquadramento topografico di base (CTR, carta topografica IGM 1:25.000, carta tecnica 1:5.000, mappe catastali, foto aeree, ortofoto digitali);
- dati storici, cartografici e di diversa natura, per la ricostruzione delle dinamiche evolutive del territorio;
- dati su tematismi specifici prodotti da altri studi ed enti, relativi a strumenti di pianificazione sovracomunale, reti tecnologiche, studi di settore, ecc.
- dati originali prodotti dagli studi che hanno portato alla stesura del quadro conoscitivo;
- dati prodotti con le attività di analisi urbanistica per la definizione degli elaborati progettuali del Piano.

3. L'insieme dei dati e delle procedure di elaborazione ed analisi acquisiti con il Piano Strutturale, costituisce un importante patrimonio conoscitivo in possesso del Comune e si configura sia come strumento necessario per proseguire gli obiettivi di politica territoriale comunale nella successiva fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico e gestione futura del PRG, che nel perseguire l'evoluzione di tale Sistema Informativo verso un SIT dedicato alle attività e funzioni dell'Ufficio, adottando in questa attività le norme e gli standard indicati dagli organi preposti presenti a livello provinciale e regionale.

4. Il Comune, attraverso l'ufficio preposto all'attuazione dello strumento urbanistico generale, garantisce la gestione del sistema informatico di pianificazione del proprio territorio e la permanenza di un'area tecnica specializzata nel S.I.T. comunale.

## Art. 4 - Glossario: termini e definizioni specifiche del piano

1. Il Glossario è composto dall'elenco dei termini, dei concetti, delle espressioni e delle denominazioni e indicazioni giuridico-urbanistico-edilizie utilizzate dalle norme o dalle tavole del P.R.G. e di ogni definizione di strumenti o contenuti normativi utilizzati o richiamati dalle disposizioni del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico. Esso ha la funzione di consentire ai cittadini, agli operatori tecnici, ai professionisti ed a quanti altri abbiano, anche per ragioni di studio, necessità di conoscere la disciplina urbanistico-edilizia del Comune, la più ampia, completa ed univoca comprensione dei contenuti sostanziali e formali delle norme. Ha altresì la funzione di assicurare una lettura ed una interpretazione univoca ed uniforme delle singole norme e dell'intero sistema normativo della strumentazione urbanistica generale e particolare.

2. Il Glossario, che potrà essere definito anche attraverso tabelle comparative e sinottiche, in relazione anche alle concorrenti espressioni terminologiche contenute ed adottate dalle Leggi dello Stato, dalle Leggi regionali, dalla Strumentazione Urbanistica sovraordinata (P.I.T. e P.T.C), dovrà essere obbligatoriamente redatto contestualmente all'elaborazione del Regolamento Urbanistico. Esso costituisce infine parametro di riferimento nell'elaborazione del Regolamento Edilizio e di ogni altra strumentazione particolare ed attuativa del sistema pianificatorio del Comune.

3. L'univocità esplicativa ed interpretativa della terminologia contenuta nel Glossario costituisce un fondamentale criterio metodologico che assolve precipuamente alla funzione di garantire una applicazione omogenea e coerente del complesso delle norme urbanistico-edilizie, in rapporto ai diversi livelli normativi e pianificatori, ed assolve anche alla funzione di assicurare un "pari trattamento di comportamenti dell'Amministrazione nei confronti del cittadino. La sopravvenienza di normazione derivante da Leggi Statali o regionali, o da varianti urbanistiche che potranno essere introdotte nella strumentazione urbanistica del Comune direttamente o per effetto di interventi modificativi del P.I.T. o del P.T.C. da parte della Regione e della Provincia, comportano l'obbligo di adeguare o integrare il Glossario".

### 4. Definizioni:

- **"Sistemi Territoriali" (ST)** gli ambiti geografici continui di articolazione del territorio comunale. Essi costituiscono un riferimento complesso per la definizione delle politiche territoriali.
- **"Subsistemi Territoriali" (SBT)** ambiti geografici continui, di eventuale ulteriore articolazione del sistema territoriale, che si ritiene necessario evidenziare per la definizione del piano strutturale.
- **"Ambito di Subsistema Territoriale" (SBT.A)** ambito geografico continuo di eventuale ulteriore articolazione del Subsistema territoriale.
- **"Sistemi Funzionali" (SF)** insieme di elementi territorialmente definiti e coordinati tra loro in un complesso organizzato e reso funzionale alle politiche territoriali che il Piano Strutturale intende perseguire.
- **"Subsistemi Funzionali" (SBF)** sub articolazione o porzioni necessarie a specificare e normare con maggior dettaglio il sistema funzionale di appartenenza.
- **"Ambito di Subsistema Funzionale" (SBF.A)** ambito omogeneo a funzioni territoriali, di eventuale ulteriore articolazione del Subsistema Funzionale.
- **"Unità Territoriale Organica Elementare" (UTOE)** articolazione elementare del territorio in ambiti continui, organici rispetto alle politiche territoriali, per le quali è necessario definire norme ulteriori rispetto a quelle di sistema e subsistema.

## TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO A - DISCIPLINA ECOLOGICO-TERRITORIALE

#### Art. 5 - Disposizioni generali.

1. Obiettivo generale del Piano Strutturale di Rapolano Terme è il raggiungimento di uno elevato standard qualitativo sia per quanto concerne le condizioni ambientali che insediative locali, a tale fine il piano tende a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio ed a tutelare e salvaguardare attivamente il proprio patrimonio storico e l'ambiente naturale.
2. Per garantire la tutela delle risorse essenziali e la fruibilità dei servizi del territorio, l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Programma Integrato d'Intervento e Piani Attuativi) con le direttive ed i vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale.
3. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, provvedere al "monitoraggio" del territorio, attraverso l'integrazione continua dei dati conoscitivi per la verifica periodica e costante nel tempo dello stato dell'ambiente.
4. Con l'approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale, si impegna a svolgere e favorire direttamente ed indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali e dei servizi del territorio, le seguenti azioni:
  - riduzione o, in sub ordine, mitigazione degli effetti di criticità ambientale e funzionale presenti sul territorio;
  - prevenzione in caso di possibili fenomeni di inquinamento ambientale;
  - protezione del paesaggio, delle risorse naturali e delle preesistenze ambientali;
  - mantenimento e miglioramento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali e dei servizi.
5. Il Regolamento Urbanistico deve prevedere norme operative e prescrizioni relative alle singole risorse naturali secondo gli indirizzi definiti nel successivo articolo 6.

#### Art. 6 - Le risorse naturali: aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna

1. **Aria** - Gli **obiettivi strategici generali** da perseguire, riferiti alla specifica risorsa, sono identificati come segue:
  - limitazione e mitigazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
  - limitazione e mitigazione dell'inquinamento acustico attraverso il "*Piano di classificazione acustica*" come previsto dalla LR n. 89/1998 [26] (Norme in materia di inquinamento acustico - DCR n. 77/2000) che dovrà essere approvato entro la data di adozione del Regolamento Urbanistico;
  - limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
  - limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria.
2. **Acqua** - Gli **obiettivi strategici generali** da perseguire, riferiti alla specifica risorsa, sono identificati come segue:
  - miglioramento dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico - biologica delle acque;
  - miglioramento della regimazione delle acque superficiali;
  - riqualificazione fluviale e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini;
  - mantenimento, miglioramento ed adeguamento delle sezioni idrauliche della rete scolante agraria;
  - mantenimento di un elevato grado di tutela dell'acquifero termale e delle manifestazioni presenti;
  - tutela degli acquiferi non termali e messa in sicurezza dei pozzi .
3. **Suolo e sottosuolo** - Gli **obiettivi strategici generali** da perseguire, riferiti alla specifica risorsa, sono identificati come segue:
  - riduzione dei fattori di pericolosità geomorfologica, idraulica e idrogeologica;

- stabilizzazione dei versanti collinari;
- verifica dei bacini di accumulo;
- contenimento degli sbancamenti, scavi e rinterri per le opere di urbanizzazione delle aree e per le infrastrutture a rete;
- valutazioni di compatibilità [36], in conformità ai contenuti del PTCP in merito alla disciplina delle aree sensibili degli acquiferi di classe 1 (art. 10.1.2) e dei classe 2 (art.10.1.3).

**4. Ecosistemi della flora e delle fauna ed Aree di particolare interesse ambientale** - Gli *obiettivi strategici generali* da perseguire, riferiti alla specifica risorsa, sono identificati nella:

- tutela ed alla conservazione della biodiversità faunistica e vegetazionale,
- tutela e conservazione del patrimonio boschivo;
- tutela e conservazione delle permanenze e delle preesistenze diffuse nel paesaggio agrario.

**5. Salvaguardia ambientale e smaltimento dei rifiuti** - Gli *obiettivi strategici generali* da perseguire, riferiti alla specifica risorsa, sono identificati come segue:

- azioni di tutela per garantire la salvaguardia ambientale nelle aree identificate nel PS come permanenze territoriali;
- le condizioni di smaltimento dei rifiuti in conformità a quanto stabilito dal piano provinciale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani della provincia di Siena.

## CAPO B - IL GRADO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE ALLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

### Art. 7 - Generalità

1. Il Piano Strutturale, attraverso la definizione del grado di compatibilità ambientale alle trasformazioni territoriali, stabilisce la disciplina urbanistica del territorio e delle sue risorse, così come individuate all'interno dell'ambito dei Sistemi Funzionali di cui alla tavola grafica B1.4.
2. Il grado di compatibilità ambientale definisce, per tutto il territorio comunale, i modi d'intervento ed i criteri funzionali, secondo il seguente schema:

Art. 9	ART. 8 – CATEGORIE D'INTERVENTO SULLA RISORSA		
	C : conservazione	R : riqualificazione	T : trasformazione
<i>conservazione: c</i>	C c	R c	T c
<i>Miglioramento: m</i>	C m	R m	T m
<i>Trasformazione: t</i>	C t	R t	T t

3. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle limitazioni definite dal grado di compatibilità ambientale, in relazione alle prescrizioni individuate per ogni Sistema, Subsystema ed Ambito e nei limiti previsti per ogni UTOE, dovrà specificare, con maggior dettaglio, i tipi di intervento ammessi per le aree ed i singoli edifici, secondo un criterio di adeguamento di scala ed in relazione ad una maggiore conoscenza puntuale dei luoghi, al fine dare attuazione agli obiettivi generali espressi nelle presenti norme.
4. Relativamente alle aree da sottoporre ad interventi di trasformazione, il Regolamento Urbanistico, verifica la fattibilità degli interventi previsti, valutando gli effetti ambientali delle trasformazioni e specificando le eventuali e necessarie misure di mitigazione. La verifica delle trasformazioni rispetto all'aumento, al mantenimento o alla crescita del carico ambientale e l'individuazione delle misure di mitigazione necessarie, è condizione indispensabile e vincolante per la conferma e l'attuazione delle previsioni degli interventi trasformativi.
5. *Nuovi impegni del suolo ai fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; essi dovranno comunque concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.* Per ogni intervento che preveda nuovi insediamenti e per quelli di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio, comunque dovrà essere garantito:
  - l'approvvigionamento idrico e la depurazione;
  - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o/e di frana;
  - lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la disponibilità dell'energia e la mobilità.
6. Il Regolamento Urbanistico e i successivi strumenti urbanistici attuativi, devono documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative in merito alla adeguatezza delle reti acquedottistica, fognaria ed agli impianti di depurazione ed alla dotazione di risorsa ed in merito alla adeguatezza del servizio e degli impianti di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti attraverso la certificazione delle competenti Autorità di ATO per la risorsa idrica e per i rifiuti.
7. Il Regolamento Urbanistico deve essere redatto nel rispetto degli articoli 10.1.2 del PTCP – Disciplina delle aree sensibili di classe 1 e 10.1.3 del PTCP - Disciplina delle aree sensibili di classe 2.

## Art. 8 - Risorsa: modi d'intervento -

### 1. La CONSERVAZIONE della risorsa ( C ) :

Il Piano Strutturale indica, quali aree della conservazione, le parti del territorio in cui si rendano necessari interventi volti al **mantenimento ed al recupero** di una risorsa.

### 2. La RIQUALIFICAZIONE della risorsa ( R ):

Il Piano Strutturale indica, quali aree della riqualificazione, le parti del territorio in cui si renda necessaria una **azione innovativa e migliorativa** di una risorsa .

### 3. La TRASFORMAZIONE della risorsa ( T ):

Il Piano Strutturale indica, quali aree della trasformazione, le parti del territorio in cui si renda necessaria una **azione di trasformazione dell'assetto morfologico, tipologico, fisico** degli edifici e delle aree rispetto allo stato originario.

### 4. Quadro sintetico di riferimento delle categorie d'intervento e delle destinazioni d'uso compatibili:

CATEGORIE D'INTERVENTO SULLA RISORSA		DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI
<b>C</b> : conservazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento</li> <li>- recupero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cambio di destinazione all'interno della stessa classe di destinazione prevalente</li> </ul>
<b>R</b> : riqualificazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innovazione</li> <li>- riconversione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche nelle destinazioni d'uso solo in quanto capaci di riqualificare la risorsa</li> <li>- Passaggio da condizioni d'uso monofunzionali a condizioni plurifunzionali (<i>limitatamente al sistema funzionale insediativo - SF4 - ed all'Ambito della aree a prevalente uso agricolo SBF2A2</i>)</li> </ul>
<b>T</b> : trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trasformazione dell'assetto morfologico, tipologico, fisico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche alle destinazioni d'uso</li> </ul>

### 5. Indicazioni per formazione del RU :

Il Regolamento Urbanistico dovrà operare una maggiore articolazione e specificazione delle diverse categorie d'intervento secondo un criterio di adeguamento di scala ed in relazione ad una maggiore conoscenza puntuale dei luoghi, al fine dare attuazione agli obiettivi generali espressi nelle presenti norme per ogni Sistema, Subsystema ed Ambito.

## Art. 9 - Criteri funzionali

### 1. Il criterio della conservazione funzionale ( C ):

Il Piano Strutturale individua gli ambiti all'interno dei quali è consentito o si rende auspicabile la conservazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto.

### 2. Il criterio del miglioramento funzionale ( m ):

Il Piano Strutturale individua gli ambiti all'interno dei quali è consentito o si rende auspicabile il miglioramento delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto.

### 3. Il criterio della trasformazione funzionale ( t ):

Il Piano Strutturale individua gli ambiti all'interno dei quali è consentito o si rende auspicabile la trasformazione delle destinazioni d'uso in atto, ovvero in cui, possono essere previste modifiche alle funzioni ed alle destinazioni d'uso in atto.

### 4. Quadro sintetico di riferimento dei criteri d'indirizzo e sulle categorie d'intervento sulle componenti fisiche:

CRITERI D'INDIRIZZO SULLE FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO		CATEGORIE D'INTEVENTO COMPATIBILI SULLE AREE E SUGLI EDIFICI
<b>C</b> : conservazione	Conservazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle aree</li> <li>- Recupero con ristrutturazione funzionale degli assetti edilizi esistenti finalizzati al mantenimento del presidio sul territorio ed alla riqualificazione paesaggistica</li> <li>- Nuova edificazione solo se legate al mantenimento della risorsa</li> <li>- Adeguamento e miglioramento del sistema infrastrutturale</li> </ul>
<b>m</b> : miglioramento	Miglioramento delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonifica delle aree anche attraverso l'introduzione di nuove colture</li> <li>- Adeguamento tecnologico e dell'assetto infrastrutturale</li> <li>- Recupero e riconversione funzionale degli assetti edilizi esistenti</li> <li>- Integrazione di strutture, di impianti e servizi finalizzati alla valorizzazione ed al mantenimento della risorsa</li> <li>- Nuova edificazione solo se compatibile con l'uso della risorsa e/o finalizzata al miglioramento delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto (<i>limitatamente al sistema funzionale agricolo produttivo SF2 e termale SF3</i>)</li> <li>- Completamento edilizio ed urbanistico (<i>limitatamente al sistema funzionale insediativi SF4</i>)</li> </ul>
<b>T</b> : trasformazione	Trasformazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riorganizzazione dell'assetto morfologico e fisico del territorio</li> <li>- Trasformazione dei preesistenti rapporti urbanistici</li> <li>- Trasformazione e/o sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente</li> <li>- Nuova edificazione e/o nuovo assetto urbanistico delle aree</li> </ul>

### 5. Indicazioni per formazione del RU :

Il Regolamento Urbanistico dovrà operare una maggiore articolazione e specificazione delle diverse categorie d'intervento compatibili sulle aree e sugli edifici secondo un criterio di adeguamento di scala ed in relazione ad una maggiore conoscenza puntuale dei luoghi, al fine dare attuazione agli obiettivi generali espressi nelle presenti norme per ogni Sistema, Subsistema ed Ambito.

## CAPO C - Lo STATUTO DEI LUOGHI

### Art. 10 - LE INVARIANTI : Disposizioni generali e specifiche

1. Lo Statuto dei Luoghi, ai sensi dell'art. 5 della LR n. 5/1995 [8], definisce le norme generali per la tutela e l'uso del territorio in modo "che nessuna risorsa naturale del territorio possa essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente". Esso tende a garantire "una corretta distribuzione delle funzioni [14] al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra sistema di organizzazione degli spazi ed il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una funzione di servizi pubblici e privati di utilità generale, che non induca necessità di mobilità".

2. Tale norma, come previsto dell'art. 81 del P.I.T., costituisce superamento della DCRT n. 296/88 ed assume valore di salvaguardia delle categorie dei beni di particolare "interesse paesaggistico" ai sensi (art. 2 e art. 146) del D.Lgs 29/10/1999 N. 490. [9]

3. Il Piano Strutturale identifica come risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del PIT ovvero gli elementi essenziali (invarianti) per garantire uno sviluppo sostenibile e conservare l'identità culturale dei luoghi, le parti del territorio che per valore storico, ambientale, paesaggistico, agricolo, costituiscono caratterizzazione strutturale dell'ambiente e del paesaggio toscano ed in particolare del territorio di Rapolano Terme .

Tali risorse comprendono: la risorsa suolo, ovvero l'individuazione di aree aventi connotazioni di ecosistemi di particolare o di esclusiva rilevanza ambientale, la risorsa idrica di rilevanza ambientale o interessata da investimenti pubblici finalizzati all'irrigazione a scopi agricoli, la dotazione complessiva delle superfici boscate, le azioni e le condizioni per la tutela della fauna selvatica - sia migratoria che stanziale - (identificazione dei corridoi ecologici), il contesto del paesaggio, la qualità del patrimonio edilizio rurale (schedatura), gli elementi ambientali, storici morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale secondo la specifica normativa di cui al presente articolo ed al successivo art. 11.

4. Sono considerate invarianti strutturali del Piano:

- a) le funzioni e le prestazioni ad esse associate relative alle diverse tipologie delle risorse del territorio comunale definite all'art. 5 della LR n. 5/95 [8], e descritte al Titolo IV, artt. 14, 15 e 16, del Piano di Indirizzo Territoriale regionale [6];
- b) le prestazioni e le funzioni riferite alle diverse tipologie delle risorse naturali del territorio comunale definite al art. 6, Capo A, Titolo II, delle presenti norme;
- c) gli obiettivi funzionali definiti nelle presenti norme al del Titolo III, per ogni sistema, subsistema ed ambito;
- d) le permanenze territoriali definite nell'elenco di cui al successivo punto P3) del presente articolo, come meglio rappresentate graficamente nella tavola B1.2 - "Le permanenze Territoriali" e nella tavola B1.2 Bis - "Le permanenze territoriali", le quali costituiscono parte integrante dell'art. 10, Capo C, Titolo II delle presenti norme;

Al fine di garantire l'identità storico-culturale-paesaggistica del territorio comunale, il Piano Strutturale intende tutelare la loro permanenza ed il loro naturale processo evolutivo attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela. Salvo quanto prescritto al successivo punto P4) relativamente al "Le permanenze Territoriali", il Regolamento Urbanistico potrà ulteriormente precisare norme specifiche ed appropriate.

5. Elenco delle permanenze territoriali del piano:

- P1. La maglia storica degli insediamenti: edificato presente al 1950
- P2. Il sistema viario strutturante
- P3. I segni e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale
- P4. Le aree boscate persistenti e le vegetazioni di ripa
- P5. La maglia idrografica
- P6. La qualità del paesaggio: le aree di Particolare Pregio Ambientale;
- P7. La Maglia-Tessitura agraria.
- P8. I geositi individuati dal PTCP

#### 6. Prescrizioni specifiche:

I beni e le aree individuate graficamente nell'elaborato B1.2: "Le permanenze Territoriali" sono da ritenersi risorsa essenziale con particolare valenza paesistico ambientale, in quanto come aree di interesse storico architettonico, paesaggistico, ambientale e naturalistico presentano connotazioni di esclusiva rilevanza

ambientale e storico-culturale per il territorio.

Negli ambiti di applicazione della L.R. n. 64/95 [4], il Piano Paesistico Comunale, indirizza le opere di miglioramento agricolo e ambientale di prioritaria importanza.

L'insieme di *situazioni tipologiche e le categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme* come permanenze territoriali, formano, ai sensi beni di "*interesse paesaggistico ai sensi ( art. 2 e art. 146) del D.Lgs 29/10/1999 N. 490 [9]*", il **PIANO PAESISTICO COMUNALE** e, salvo diverse e più restrittive indicazioni definite per i singoli sistemi, sottosistemi e ambiti, e/o ulteriori specifiche che verranno introdotte dal Regolamento Urbanistico, gli unici interventi ammessi, a partire dalla data di adozione del Piano Strutturale, sono quelli rivolti alla conservazione attiva ed alla salvaguardia della specifica risorsa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**P1) LA MAGLIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI: EDIFICATO PRESENTE AL 1950**

Il Piano Strutturale identifica, all'interno del territorio comunale di Rapolano Terme, la maglia storica degli insediamenti costituita dalle preesistenze edificate antecedentemente al 1950, tali strutture insediative corrispondono ai Centri Storici, agli Aggregati ed ai Nuclei, alle Ville ed agli Edifici Specialistici, agli appoderamenti del territorio aperto. L'obiettivo generale del piano consiste nella definizione dei parametri necessari a garantire la salvaguardia degli elementi architettonico-formali e dei valori paesaggistici che la caratterizzano.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- con riferimento all'elaborato A5.3.4 "SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE " ed elaborato A5.1 - LA MORFOLOGIA DEI CENTRI STORICI PRINCIPALI (elaborati da A5.1.9 a 5.1.16) e A5.3 - MORFOLOGIA DEGLI INSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EDILIZIO NELLE AREE APERTE (elaborati da A5.3.5 a 5.3.8) il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto specificatamente definito della presente normativa, dovrà precisare, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi riguardanti il singolo immobile, norme specifiche ed appropriate al fine di definire il livello di compatibilità degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sui singoli edifici.
- in generale gli interventi ammessi dovranno essere limitati a quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con eccezione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", la quale potrà essere effettuata solo se specificatamente prevista dal Regolamento Urbanistico attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457);
- sugli edifici identificati all'interno della "MAGLIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI: EDIFICATO PRESENTE AL 1950" non potranno comunque essere collocate antenne e/o manufatti di alcun genere che siano in contrasto con i caratteri tipologico-estetici dell'immobile.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente e relative aree di pertinenza, classificato negli elaborati grafici di Piano dal n° 5.1.1 al n° 5.1.8 "*Morfologia dei centri storici*" e n° 5.3.1 *Edificato sparso - valore paesaggistico e architettonico*, di "*particolare valore architettonico ed ambientale*", gli interventi ammessi sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", la quale potrà essere effettuata solo se specificatamente prevista dal P.R.G. vigente ed attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) se non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.);
- per le aree e gli edifici ricadenti all'interno di zone agricole [17] ( E ) dello S.U.G. vigente (appoderamenti del territorio aperto), oltre agli interventi del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", la quale potrà essere effettuata solo se specificatamente prevista dal P.R.G. vigente ed attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) se non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.), sono altresì ammessi quelli previsti dall'art. 5/bis e 5/ter della LR n. 64/95, con le limitazioni dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale [14].
- Sugli edifici identificati all'interno della "MAGLIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI: EDIFICATO PRESENTE AL 1950" non potranno comunque essere collocate antenne e manufatti di alcun genere che siano in contrasto con i caratteri tipologico-estetici dell'immobile.

**P2) IL SISTEMA VIARIO STRUTTURANTE**

Il Piano Strutturale identifica, all'interno del territorio comunale di Rapolano Terme, il sistema viario

strutturante, tale sistema assume un ruolo di invariante per le particolari connotazioni storiche, panoramiche e di rilevanza ambientale, esso è da ritenersi risorsa essenziale.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- per le strade vicinali e/o comunali dovrà precisare norme specifiche ed appropriate in relazione alle diverse tipologie di interventi di trasformazione o di modificazione ai tracciati storici esistenti;
- eventuali modifiche ai tracciati viari esistenti, anche se di iniziativa pubblica, potranno essere realizzati solo se rivolti al miglioramento ed alla riqualificazione viaria, essi non dovranno comportare alterazioni di rilievo alle specifiche situazioni tipologiche tenendo conto del particolare contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi; il progetto dovrà comunque essere oggetto di parere da parte della Commissione Edilizia Integrata.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- è fatto divieto di modificare i tracciati della viabilità ( strade vicinali e/o comunali) esistente, gli unici interventi ammessi sono quelli rivolti alla manutenzione ed al restauro conservativo.

**P3) I SEGNI E GLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRICOLO TRADIZIONALE**

Il Piano Strutturale identifica i segni e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, essi sono da ritenersi risorsa essenziale in quanto rappresentano i caratteri persistenti della tipicità e identità del territorio rurale di Rapolano Terme. Tali *situazioni tipologiche e categorie di beni definite per il loro valore specifico ed aggregativo*, sono identificati alla lettera P3 nell'elaborato B1.2: "*Le permanenze Territoriali*", e corrispondono ai seguenti elementi: muri a secco, ciglionamenti, terrazzamenti, coltivazioni di oliveti che hanno mantenuto una sistemazione agricola tradizionale, sistemazioni promiscue vigneto-oliveto persistenti ed i vigneti che hanno mantenuto una sistemazione agraria tradizionale.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- nelle aree esterne al Sistema Funzionale Insediativo (SF4) gli unici interventi ammessi dovranno essere quelli rivolti alla conservazione attiva ed alla salvaguardia delle situazioni tipologiche degli elementi e dei segni che formano la tipicità del paesaggio rurale, mediante la definizione di prescrizioni differenziate ed in relazione al diverso livello di tutela da applicare sulle singole emergenze territoriali.
- nelle aree incluse all'interno del Sistema Funzionale Insediativo (SF4) sono consentiti interventi di trasformazione alle seguenti casi ed alle condizioni:
  - a) che si rendano necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o in attuazione di programmi e/o previsioni urbanistiche comunali (PRG / RU);
  - b) siano rendano necessarie per il miglioramento ed la riqualificazione di aree degradate,
  - c) che non comportino alterazioni di rilievo alle specifiche situazioni tipologiche identificate alla lettera P3 nell'elaborato B1.2,
  - d) che in fase di progettazione sia tenuto conto dell'inserimento nel particolare contesto ambientale e paesaggistico,
  - e) a condizione che il progetto (urbanistico e/o edilizio) dovrà essere oggetto di parere da parte della Commissione Edilizia Integrata.
- per le colture in fase di rinnovo, dovrà essere rispettata la sistemazione ed impostazione attuale.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- è fatto divieto assoluto di modificare gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale individuati nell'elaborato B1.2, gli unici interventi ammessi sono quelli di conservazione rivolti alla manutenzione ed al restauro conservativo o al recupero degli elementi del paesaggio agrario.

**P4) LE AREE BOScate PERSISTENTI E LE VEGETAZIONI DI RIPa**

Ferma restando la tutela assoluta di tutte le superfici boscate, il Piano Strutturale identifica, all'interno del territorio comunale di Rapolano Terme, le aree boscate persistenti e le vegetazioni di ripa. Tali situazioni tipologiche e categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme, sono da ritenersi risorsa essenziale sia per la loro valenza naturalistica (boschi di specie autoctone) che per l'esclusiva rilevanza ambientale. Esse comprendono: i boschi di latifoglie, di castagno e la macchia mediterranea etc.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- dovrà precisare norme specifiche ed appropriate finalizzate alla salvaguardia ed al mantenimento del patrimonio boschivo autoctono;
- dovranno essere definiti criteri specifici per regolamentare il taglio dei boschi ed in generale per le attività forestali, il mantenimento della sentieristica e la raccolta dei funghi.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- è fatto divieto assoluto di modificare l'impianto vegetazionale esistente, gli unici interventi ammessi sono quelli selvicolturali e quelli rivolti alla conservazione del patrimonio boschivo.
- non è consentita la realizzazione di nuove strade o sentieri a meno di una comprovata esigenza finalizzata alla gestione delle superfici boscate e di misure antincendio che dovranno avvalorare gli Enti competenti in materia anche se necessari all'attività forestale.

**P5) LA MAGLIA IDROGRAFICA**

Il Piano Strutturale identifica, all'interno del territorio comunale di Rapolano Terme ad eccezione per le aree identificate nel Sistema Funzionale Insediativo (SF4) e della Mobilità (SF5), *il reticolo idrografico*, come individuate graficamente nell'elaborato B1.2: "*Le permanenze Territoriali*", esse sono da ritenersi risorsa essenziale in quanto presentano connotazioni di particolare o di esclusiva rilevanza.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- dovrà precisare norme specifiche ed appropriate in relazione alla compatibilità di interventi di recupero idrogeologico e/o di manutenzione;
- dovrà precisare norme specifiche ed appropriate in relazione alla compatibilità di interventi di trasformazione o modifica ai tracciati fluviali storici esistenti;
- all'esterno del Sistema Funzionale del Termalismo (SF3) ed Insediativo (SF4), gli unici interventi ammessi sono comunque quelli rivolti all'adeguamento del reticolo idraulico scolante alle nuove portate di deflusso e ciò anche in relazione alle nuove zone urbanizzate;
- per l'area del Sentino interessata da trasformazioni finalizzate alla realizzazione di nuove attività produttive (SF4.4), dovrà essere di nuovo definita la rete scolante in relazione alle trasformazioni operate nella zona già urbanizzata.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- è fatto divieto assoluto di modificare gli assetti idrologici esistenti, gli unici interventi ammessi sono quelli rivolti all'adeguamento ed alla risagomatura delle sezioni idrauliche .

**P6) AREE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE :**

Il Piano Strutturale, all'interno del territorio comunale di Rapolano Terme, individua le aree che per la loro spiccata vocazione agraria con particolare tipicità ambientale e paesistica e/o per le particolari sistemazioni agrarie con rilevante identità del paesaggio, assumono una connotazione di "*particolare pregio ambientale*".

Tali *situazioni tipologiche e categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme*, sono da ritenersi risorsa essenziale in quanto presentano connotazioni di ecosistemi di particolare o di esclusiva rilevanza ambientale.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

Sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, se necessario, definirà in dettaglio per ogni area i contenuti delle salvaguardie da applicare, la tipologia degli interventi ammissibili articolando la normativa secondo i seguenti limiti:

- tutti i progetti dovranno essere preventivamente approvati dalla Commissione Edilizia Integrata;
- qualsiasi tipo di intervento tendente a modificare gli assetti esterni degli immobili dovrà essere vincolato alla rimozione degli elementi o dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica presenti nel sito;
- particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione e/o nella trasformazione delle aree, ogni intervento di modifica orografica o di integrazione delle alberature esistenti, dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale conservando, migliorando o ricostruendo gli elementi che identificano la tipicità dei luoghi e la tessitura della maglia agraria (Elab. B1.1a), le piante autoctone, sistemazioni a terra tradizionali (ciglinamenti, terrazzamenti con muri a secco, reti di scolo etc) i manufatti ed materiali tipici della tradizione etc.;
- al fine di adeguare e migliorare la dotazione di standard urbanistici sono consentiti i seguenti interventi che comportino la trasformazione anche in via permanente di suolo inedificato:
  1. di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati dal comune;
  2. le infrastrutture e gli impianti, anche per pubblici servizi, tipo e.3) (1) ;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere finalizzati a migliorare, adeguare e riqualificare le condizioni abitative esistenti, sono ammessi quelli:

1. del tipo: a), b), c) come descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] ;
2. di "ristrutturazione edilizia" ovvero del tipo: d) [1] , con esclusione degli interventi consistenti nella demolizione e «*ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*» per gli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. n. A5.3.4 del P.S.) non sono stati classificati con VALORE ARCHITETTONICO pessimo;
3. di "ristrutturazione urbanistica", ovvero del tipo f) [1] , solo su edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. n. A5.3.4 del PS) sono stati classificati con VALORE ARCHITETTONICO: pessimo;

- la realizzazione di nuovi volumi tecnici e/o autorimesse, è consentita, solo se sia dimostrata l'effettiva necessità ed alla sola condizione che essi siano realizzati totalmente interrati senza alterare i caratteri e gli elementi puntuali (colture e sistemazioni ambientali a terra) che caratterizzano la tessitura della maglia agraria (Elab. B1.1a).;
- fatta eccezione per le sole zone ricadenti: **a)** all'interno del Sistema Funzionale Insediativo SF4, **b)** del Sistema del Termalismo SF3, **c)** delle sole zone territoriali omogenee identificate all'interno del PRG vigente con destinazione ad Attività Turistico Ricettive poste in località Castello di Modanella, per le quali si rimanda alle norme specifiche del Sistema di appartenenza, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **è vietata** l'ampliamento o la costruzione di nuovi edifici - ovvero interventi del tipo e) [1] -, di strutture o di manufatti precari, di attrezzature per il tempo libero e lo sport come piscine, campi da tennis, bocciodromi, campi da golf etc.;
- salvo diverse e più restrittive indicazioni definite per i singoli sistemi, sottosistemi o ambiti e/o ulteriori prescrizioni e salvaguardie introdotte da Piani Sovraordinati, il Regolamento Urbanistico, sulla base di valutazioni paesaggistiche e/o ambientali di maggior dettaglio, definisce:
  - i parametri architettonici e le norme d'intervento finalizzate alla regolamentazione degli interventi di restauro e/o ristrutturazione degli assetti estetici e tipologici dei singoli edifici e delle aree di pertinenza, in relazione alle classificazioni di valore architettonico ed ambientale definite nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. n. A5.3.4 del PS);
  - le condizioni e le prescrizioni per la conservazione e la manutenzione delle infrastrutture esistenti, le tipologie culturali ammesse in caso modifica all'uso agricolo in atto dei terreni.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- per le aree ricadenti in zone territoriali omogenee con destinazione urbanistica del tipo "E" dello SUG vigente alla data di adozione del Piano Strutturale, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, la modifica agli assetti colturali e orografici dei suoli (nuovi edifici di qualunque tipo, modifiche alla viabilità esistente, ai terrazzamenti ed alle colture salvo la sostituzione fisiologica delle colture legnose poliennali a fine ciclo), la realizzazione di infrastrutture ed impianti tecnologici del tipo aerei (linee aeree ENEL, telefonia – antenne e ripetitori radio-televisivi ed antenne telefoniche);
- gli unici interventi ammessi sono quelli finalizzati alla riqualificazione ambientale, al recupero ed alla conservazione dei suoli, con la sola eccezione per i progetti e/o piani approvati prima dell'adozione del Piano Strutturale, ovvero:
  - 1) progetti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di iniziativa pubblica, infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi;
  - 2) Piani Attuativi (P.di L., PP e P.diR. ) e P.M.A.A. ([4] art. 4 LR n. 64/95).
- sugli edifici e sulle aree non potranno essere collocate antenne e manufatti di alcun genere che siano in contrasto con i caratteri tipologico-estetici dell'immobile e gli aspetti panoramici dei luoghi;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c),d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con le prescrizioni dettate dal PRG vigente, ed con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento e degli interventi consistenti nella demolizione e «*ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*» per gli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. n. A5.3.4 del P.S.) non sono stati classificati con VALORE ARCHITETTONICO pessimo;

è assolutamente vietata la realizzazione di annessi agricoli o manufatti di servizio alla residenza ( salvo autorimesse completamente interrate) anche del tipo precario o mobile.

**P7) LA MAGLIA-TESSITURA AGRARIA [36]**

1. Il P.S. considera come Maglia-Tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali, anche quelli più

minuti, che presenti in modo diffuso compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:

- sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
  - forma e dimensione dei campi;
  - rete scolante, solcature;
  - colture arboree;
  - piante arboree non colturali e siepi vive
  - viabilità campestre.
2. Il P.S. assume la Maglia-Tessitura agraria come risorsa, Emergenza del paesaggio agrario, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, e quindi propone la sua tutela e il controllo delle sue trasformazioni, anche ai fini di nuovi assetti urbanistici, come obiettivo da cui dovrà discendere una specifica disciplina del nuovo P.R.G. (P.S. e R.U.). Tale disciplina considera la maglia-tessitura agraria non solo come struttura del paesaggio ma in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa della risorsa suolo, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso della rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva) e come condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.).
  3. Il P.S. individua la esatta perimetrazione delle Maglie-Tessiture agrarie nella Tavola B1.1a (in scala 1:10.000) e ne prevede la gestione tramite indirizzi, contenuti nelle presenti norme, ed una specifica disciplina che dovrà essere contenuta nel R.U., che dovranno costituire riferimento, unitamente alla restante disciplina inerente le aree agricole, per la redazione e la valutazione dei programmi di miglioramento agricolo ed ambientale (PMAA) di cui alla LR 64/95 e successive modificazioni.
  4. Il P.S. disciplina la Maglia-Tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga), corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di capacità decrescente, soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque.
  5. Si intendono per tessiture agrarie:
    - *a maglia fitta* quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;
    - *a maglia media* quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;
    - *a maglia larga* quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità poderale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.
  6. Nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.
  7. Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi del PTCP.
  8. Nelle zone a maglia media deve essere garantita la tutela nella condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.
  9. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

10. Nelle zone a maglia larga, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria riconsiderano gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). Eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.
11. I PMAA che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse dai punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.
12. Indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), da individuare e perimetrare all'interno del R.U. anche per quanto attualmente non riportato negli elaborati del P.S., sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
13. Per tutti gli ambiti dei seminativi disciplinati, la conservazione delle piantate residue è oggetto privilegiato dei PMAA, che dovranno individuare quelle esistenti di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

#### a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico

:

Nel P.S., in conformità ai contenuti del **PTCP** sono state individuate le seguenti tipologie di emergenze del paesaggio agrario:

- Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo.
- Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento periurbano
- Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
- Seminativi di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica, tessuti agrari a maglia fitta e Tessuti agrari a mosaico delle aree di piana
- Seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite
- Tessuto agrario a maglia fitta a coltura mista dei ripiani travertinosi
- Insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi, isolati o a gruppi, e di resti di promiscuo
- Seminativi e pascoli a maglia fitta e a campi chiusi
- Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
- Pascoli e arbusteti dei crinali principali
- Vigneti meccanizzati di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria
- Seminativi a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva

Il R.U. dovrà prevedere una specifica disciplina relativa alla tutela, al recupero, alla valorizzazione, alle possibili trasformazioni, delle Maglie-Tessitura agraria, in conformità ai contenuti del **PTCP**, ed eventuali approfondimenti del quadro conoscitivo.

#### b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:

Gli elementi costituenti le Maglie-Tessiture agrarie censite dal P.S. sino all'approvazione del R.U. non potranno subire significative trasformazioni, fatte salve quelle che si configurano come interventi di ripristino di elementi di cui è documentabile la preesistenza.

## Art. 11 - LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ: Disposizioni generali e specifiche

### 1. Il Piano Strutturale individua

come:

- **Le Aree Sensibili** identificano gli ambiti in cui si è rilevata la presenza di funzioni e destinazioni particolarmente sensibili e che non sono in grado di sopportare pressioni non coerenti o in contrasto con la loro specifica valenza; l'obiettivo del piano è quello finalizzato alla salvaguardia funzionale delle risorse.

- **Le Criticità** indicano gli elementi negativi introdotti sull'ambiente fisico ed il conseguente deficit ambientale o prestazionale della risorsa ed identificano gli ambiti, i corridoi, i nodi territoriali in cui sono stati rilevati aspetti o elementi di criticità ambientale, infrastrutturale ed insediativi; l'obiettivo del piano è quello di indirizzare azioni mirate al superamento o alla mitigazione di tali condizioni.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di valutazioni funzionali, ambientali e/o paesaggistiche di maggiore dettaglio, dovrà ulteriormente precisare norme specifiche al fine di raggiungere gli obiettivi di salvaguardia e/o superamento dei fattori di criticità.

## 2. Elenco delle aree

Sensibili:

- S1) aree ad alta sensibilità archeologica
- S2) aree sensibili alle onde elettromagnetiche
- S3) aree ad alta sensibilità idrica e termale (*sensibilità degli acquiferi – artt. 10.1.2 e 10.1.3 del PTCP*)
- S4) elementi del paesaggio ad alta sensibilità panoramica (*la sentieristica e punti panoramici – alberature monumentali*)
- S5) aree sensibili a vocazione tartufigena

## 3. Elenco delle Criticità:

- C1) gli ambiti di criticità insediativa (*residenziale e produttiva*)
- C2) i corridoi di criticità infrastrutturale (*viabilità meccanizzata e ferrovia*)
- C3) i nodi di criticità per la presenza di inquinamento ambientale (*discarica gomme*)
- C4) i nodi di criticità per la presenza di degrado ambientale (*cave, accumuli di residui di coltivazione e lavorazione del travertino*)
- C5) gli ambiti di criticità idraulica (*ambiti di difesa da fenomeni alluvionali DCR 230/94*)

- Tali aree sono identificate negli elaborati grafici B1.3 " *Le aree sensibili e le criticità*", B1.3 Bis – "*Le aree sensibili e le criticità*" e A6.2 Bis – "*Carta delle risorse del mondo fisico*" del piano.

**4. Prescrizioni specifiche:** Al fine di salvaguardia degli aspetti ambientali e delle risorse essenziali del territorio, di eliminare o mitigare i fattori di criticità ambientali, il Piano Strutturale attraverso le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela e alle azioni superamento degli elementi di crisi definisce per alcune aree, le seguenti limitazioni e salvaguardie:

## S – Aree Sensibili

### S1) AREE AD ALTA SENSIBILITÀ ARCHEOLOGICA

:

Il Piano individua, all'interno dell'elaborato grafico B1.3, le aree ad "*alta sensibilità archeologica*", esse corrispondono ai siti che hanno restituito segni o tracce di insediamenti di epoche antiche. Tali aree sono state individuate su specifica segnalazione dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana. L'obiettivo generale è quello di salvaguardare l'integrità del sito ed accertare la reale presenza di reperti o testimonianze archeologiche.

#### a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico

:

- All'interno di tali aree, salvo che per scavi archeologici, è fatto assoluto divieto a dare inizio a lavorazioni agricole dei suoli che prevedono rippature profonde del terreno, di scavi e sbancamenti di terreni o attuare qualsiasi tipo di intervento finalizzato alla modifica degli assetti orografici dei luoghi, senza la preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica della Toscana.
- Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, potrà ulteriormente dettagliare maggiori e più appropriate salvaguardie sulle singole aree, rivedere il loro perimetro (ampliare o diminuire l'estensione dell'area), o in caso di campagne archeologiche di scavo che dimostrino l'assenza di reperti o strutture storiche e/o archeologiche all'interno del sito, deperimetrare l'area.

#### b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:

- salvo che per scavi archeologici, è fatto assoluto divieto a dare inizio a lavori di scavo e sbancamento di terreni o attuare qualsiasi tipo di intervento finalizzato alla modifica degli assetti orografici dei luoghi, anche se necessarie allo svolgimento di attività agrarie, senza la preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica della Toscana. Tale autorizzazione dovrà essere richiesta dall'interessato della pratica all'Ufficio competente della Soprintendenza Archeologica successivamente dovrà essere depositata in copia all'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme.

**S2) AREE SENSIBILI ALLE ONDE ELETTROMAGNETICHE:**

Il Piano Strutturale individua graficamente nell'elaborato B1.3 le *aree* definite "sensibili alle onde elettromagnetiche", tali aree presentano aspetti di sensibilità in relazione alla presenza di funzioni e destinazioni di particolare rilevanza sociale in quanto luoghi frequentati da soggetti sociali particolarmente sensibili ad effetti di inquinamento alle onde elettromagnetiche. Tali aree comprendono edifici con destinazione pubblica o di uso pubblico come scuole, palestre, uffici pubblici e servizi, aree sportive e ricreative di interesse comune.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico**

:

- Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sui singoli siti identificati dal piano, potrà precisare, incrementare e, se necessario, ulteriormente ampliare o restringere i raggi di salvaguardia prescritti per le singole aree.
- Se necessario, potranno essere elaborate norme più dettagliate e appropriate, inserendo anche nuovi siti non previsti tra le aree individuate dal Piano strutturale.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- E' fatto assoluto divieto, entro un raggio di salvaguardia di 100,00 mt. dal perimetro dei siti individuati "sensibili alle onde elettromagnetiche", installare nuovi impianti o antenne che determinino inquinamento elettromagnetico di qualsiasi tipo.
- Nei casi in cui si riscontri la presenza di tali impianti all'interno del raggio di salvaguardia (ml. 100,00) delle aree sensibili è comunque prescritta la loro dismissione ed il relativo allontanamento.

**S3) AREE AD ALTA SENSIBILITÀ IDRICA E TERMAL:**

Il Piano Strutturale individua graficamente negli elaborati A 2.8 "CARTA DELLA SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI E DELLE AREE DI SALVAGUARDIA" e B 1.3 "LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ" le aree con elevato grado di sensibilità degli acquiferi e delle aree di salvaguardia delle concessioni termali e dei pozzi e sorgenti captati a scopo idropotabile, coerentemente con gli obiettivi ed i contenuti delle Norme del PTCP. definisce le condizioni per tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei e superficiali. [36]

Nelle zone identificate come aree sensibili in classe 1 e 2 per la sensibilità degli acquiferi e come aree di salvaguardia delle concessioni termali e di sorgenti, pozzi ed opere di captazione, destinate al consumo umano, come individuate nell'elaborato grafico A2.8, valgono anche le disposizioni contenute nelle Norme del PTCP, agli artt. 10.1.2, 10.1.3 e 10.1.5 del PTCP [6] [36].

Per i pozzi di emungimento e la captazione di sorgenti, valgono inoltre le seguenti limitazioni e prescrizioni specifiche:

**a. per ACQUE TERMALI:**

- nelle aree definite "zona di rispetto" ed individuate nell'elaborato grafico A2.8, sono vietate le attività e destinazioni elencate nella normativa regionale vigente (LRT 38/2004);
- nelle aree definite "zona di protezione ambientale" individuate ai sensi della legge regionale vigente (LRT 38/2004) nell'elaborato grafico A2.8, sono vietate le attività o destinazioni elencate nella normativa regionale vigente (LRT 38/2004);

**b. per le ACQUE AD USO POTABILE:**

- nelle zone di tutela delle captazioni a scopo idropotabile (Quercioni, Stitelli e Adegia) e pozzo in località Podere Tallurino, individuate nell'elaborato grafico A2.8, valgono le disposizioni e limitazioni previste dal DLGS n. 152/2006

**Indicazioni generali per il Regolamento Urbanistico:**

- individuare misure di bilanciamento dei prelievi dalle falde idriche in relazione all'andamento climatico e della ricarica per i vari acquiferi (nelle aree ricadenti in classe 1, 2 e 3 di sensibilità degli acquiferi);
- definire, per le varie aree di sensibilità degli acquiferi le tipologie minime con le quali debbano essere perforati e completati i pozzi nella salvaguardia igienica ed idrologica dell'acquifero;
- definire, per le varie aree di sensibilità degli acquiferi le profondità minime di cementazione superficiale dei pozzi al fine di evitare l'infiltrazione dalle zone superficiali di sostanze estranee all'acquifero.

Il Piano Strutturale identifica, secondo un criterio di disciplina differenziata, tendo conto del loro grado di vulnerabilità, della diversa tipologia ed della loro collocazione sotterranea, le seguenti tipologie di corpi idrici:

e1 - AMBITI DI ALIMENTAZIONE E CIRCOLAZIONE DELLE FALDE IDRICHE TERMALI CHE FORMANO IL SISTEMA IDROTERMALE PROFONDO a cui è stata attribuita la classe 1 di sensibilità degli acquiferi.

All'interno di tali ambiti del Piano Strutturale è escluso [6] *qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire – ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti – il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante* conformemente a quanto disposto dall' art. 10.1.5 delle norme del PTCP, al fine di conservare la risorsa idrica termale.

#### **a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sulle singole aree, dovrà precisare e ulteriormente dettagliare la disciplina con norme più appropriate e differenziate in relazione alle singole casistiche:

- 1) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **contesti insediativi esistenti** (SF3 - SF4.1.A1 - SF4.1.A2 - SF4.2.A1- SF4.3.A1 - SF4.4.A1 - SF4.4.A3 ) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni atte a superare i fattori di criticità presenti ed in generale tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - adeguare le reti tecnologiche (fognature), i depuratori pubblici (sistema di smaltimento delle fognature pubblica e privata) e le fosse biologiche esistenti, agli indirizzi di tutela previsti dal P.T.C.P. in materia di acquiferi;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 1;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;
  - confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);
  - nelle aree definite di "*salvaguardia*" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare le attività elencate nella normativa.
- 2) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **nuovi insediamenti** (SF3 - SF4.1.A3 - SF4.4.A2) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate le seguenti *prescrizioni atte ad escludere qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti* [6] ed in generale tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - la realizzazione di nuove reti tecnologiche (fognature pubbliche e private), depuratori pubblici (sistema di smaltimento delle fognature pubblica e privata) ed eventuali fosse biologiche, *dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezione come previsto* dal P.T.C.P. in materia di acquiferi;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 1;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;
  - confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);  
nelle aree definite di "*salvaguardia*" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare tutte le attività elencate nella normativa;
  - in generale dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni e gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti, effettuando in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi) " appositi e specifici studi-valutazioni di compatibilità, ai sensi delle Norme del PTCP e dette previsioni dovranno essere subordinate all'esito positivo delle stesse".
- 3) in queste aree sensibili, dovranno essere adottate tutte le prescrizioni necessarie atte alla loro tutela da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - per gli insediamenti sparsi, a qualunque destinazione d'uso, presenti nel territorio, sono da applicare prescrizioni analoghe a quelle riferite ai *contesti insediativi esistenti* e dei *nuovi insediamenti* di cui sopra;
  - le pratiche colturali agricole sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti, fitofarmaci, ed altre sostanze in grado di contaminare, alterare od inquinare gli acquiferi superficiali e sotterranei, pertanto devono conformarsi alla normativa vigente in materia (D.lgs.n.152/2006;
  - nei corpi idrici superficiali ricadenti in 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. n.152/2006. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

**e2b – AMBITI IN CUI SONO PRESENTI CORPI IDRICI INCLUSI NEL SISTEMA IDRICO SUPERFICIALE** a cui è stata attribuita la **classe 1 di sensibilità degli acquiferi**. All'interno di tali ambiti del Piano Strutturale è

escluso [6] qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sulle singole aree, dovrà precisare e ulteriormente dettagliare la disciplina con norme più appropriate e differenziate in relazione alle singole casistiche:

- 1) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **contesti insediativi esistenti** (SF3 - SF4.1.A1 - SF4.1.A2 - SF4.2.A1- SF4.3.A1 - SF4.4.A1 - SF4.4.A3 ) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni atte a superare i fattori di criticità presenti ed in generale tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - adeguare le reti tecnologiche (fognature), i depuratori pubblici (sistema di smaltimento delle fognatura pubblica e privata) e le fosse biologiche esistenti, agli indirizzi di tutela previsti dal P.T.C.P. in materia di acquiferi;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 1;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;
  - confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);
  - nelle aree definite di "salvaguardia" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare le attività elencate nella normativa.
- 2) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **nuovi insediamenti** (SF3 - SF4.1.A3 - SF4.4.A2) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate le seguenti *prescrizioni atte ad escludere qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti [6]* ed in generale tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - la realizzazione di nuove reti tecnologiche (fognature pubbliche e private), depuratori pubblici (sistema di smaltimento delle fognatura pubblica e privata) ed eventuali fosse biologiche, *dovranno essere alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezione come previsto* dal P.T.C.P. in materia di acquiferi;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 1;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;
  - confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);
  - nelle aree definite di "salvaguardia" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare tutte le attività elencate nella normativa;
  - in generale dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni e gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti, effettuando in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi) " appositi e specifici studi-valutazioni di compatibilità, ai sensi delle Norme del PTCP e dette previsioni dovranno essere subordinate all'esito positivo delle stesse".
- 3) in queste aree sensibili dovranno essere adottate tutte le prescrizioni necessarie atte alla loro tutela da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - per gli insediamenti sparsi, a qualunque destinazione d'uso, presenti nel territorio, sono da applicare prescrizioni analoghe a quelle riferite ai *contesti insediativi esistenti* e dei *nuovi insediamenti* di cui sopra;
  - le pratiche colturali agricole sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti, fitofarmaci, ed altre sostanze in grado di contaminare, alterare od inquinare gli acquiferi superficiali e sotterranei, pertanto devono conformarsi alla normativa vigente in materia (D.lgs.n.152/1999 Allegato 7 parte A, norme emanate dalle Autorità di Bacino, ecc.) ed assumere come riferimento le proposte tecniche dei disciplinari predisposti dall'ARSIA (Codice di buona pratica agricola, ecc.) coerentemente a quanto disposto dal PTCP [36]
  - nei corpi idrici superficiali ricadenti in 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. n.152/2006.Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.[36]le pratiche

colturali agricole sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti, fitofarmaci, ed altre sostanze in grado di contaminare, alterare od inquinare gli acquiferi superficiali e sotterranei, pertanto devono assumere come riferimento le proposte tecniche dei disciplinari predisposti dall'ARSIA (Codice di buona pratica agricola, ecc.) coerentemente a quanto disposto dal c. 5 dell'art. A2, Capo A del PTC [36][6].

#### **b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

Salvo maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- All'interno dell'area termale valgono le limitazioni già presenti in base alla normativa vigente:
  - nelle aree definite "zona di rispetto" ed individuate nell'elaborato grafico A2.8 sono vietate le attività e destinazioni elencate nella normativa regionale vigente;
  - nelle aree definite "zona di protezione ambientale" individuate ai sensi della normativa regionale vigente [23] nell'elaborato grafico A2.8, sono vietate le attività o destinazioni elencati nella disciplina vigente (*modificato il 15 aprile 2004 a seguito degli accordi intercorsi durante la conferenza dei servizi*);
- Si applicano le limitazioni del PTCP per la classe 1.

AMBITI IN CUI SONO PRESENTI CORPI IDRICI INCLUSI NEL SISTEMA IDRICO SUPERFICIALE a cui corrisponde la **classe 2 di sensibilità** ai sensi delle Norme del PTCP. *All'interno di tali ambiti le attività antropiche dovranno essere orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.*

#### **a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sulle singole aree, dovrà precisare e ulteriormente dettagliare la disciplina con norme più appropriate e differenziate in relazione alle singole casistiche:

- 1) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **contesti insediativi esistenti** (SF3 - SF4.1.A1 - SF4.1.A2 - SF4.2.A1 - SF4.3.A1 - SF4.4.A1 - SF4.4.A3 ) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni atte a superare i fattori di criticità presenti ed in generale tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - adeguare le reti tecnologiche (fognature), i depuratori pubblici (sistema di depurazione e smaltimento delle fognature pubblica e privata) e le fosse biologiche esistenti, agli indirizzi di tutela previsti dal PTCP in materia di acquiferi;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 2;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;
  - confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);
  - nelle aree definite di "salvaguardia" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare le attività elencate nella normativa.
  - verificare i perimetri delle zone di protezione ed eventualmente adeguarli alla salvaguardia igienica della risorsa ( pozzo Pod. Tallurino) ai sensi delle disposizioni e limitazioni previste dal DL n. 152/2006.
- 2) nelle aree sensibili incluse all'interno dei **nuovi insediamenti** (SF3 - SF4.1.A3 - SF4.4.A2) e nelle zone idrologicamente interagenti con esse, dovranno essere adottate tutte le prescrizioni atte a tutelare tali aree da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
  - la realizzazione di nuove reti tecnologiche (fognature pubbliche e private), depuratori pubblici (sistema di smaltimento delle fognature pubblica e privata) ed eventuali fosse biologiche, *dovranno essere alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezione come previsto dal P.T.C.P. in materia di acquiferi (Norme del PTCP)*;
  - confermare le limitazioni previste per la classe 2;
  - individuare misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale ed impedire l'uso improprio dello stesso in ordine a prelievi dalla risorsa per usi irrigui o domestici;

- confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" per le falde idriche termali captate (L.R.T. n° 38/2004);
  - nelle aree definite di "salvaguardia" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 [25], come individuate nell'Elab. A2.8 vietare tutte le attività elencate nella normativa;
  - in generale dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni e gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti, effettuando in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi) " appositi e specifici studi-valutazioni di compatibilità, ai sensi delle Norme del PTCP e dette previsioni dovranno essere subordinate all'esito positivo delle stesse".
- 3) in queste aree sensibili, dovranno essere adottate tutte le prescrizioni necessarie atte alla loro tutela da possibili infiltrazioni e/o inquinamenti:
- per gli insediamenti sparsi, a qualunque destinazione d'uso, presenti nel territorio, sono da applicare prescrizioni analoghe a quelle riferite ai *contesti insediativi esistenti* e dei *nuovi insediamenti* di cui sopra;
  - le pratiche agricole devono assumere come riferimento le proposte tecniche dei disciplinari predisposti dall'ARSIA coerentemente a quanto disposto dalle Norme del PTCP [36].
  - Nei corpi idrici superficiali ricadenti in 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. n.152/2006. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali. [36]

#### **b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

Salvo maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme (PTCP) e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e coerentemente con l'obiettivo di tutela in maniera diffusa degli acquiferi, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi per uso domestico ed irriguo nelle seguenti aree:
  - zone di rispetto e protezione ambientale delle sorgenti termali delimitate ai sensi della L.R. vigente;
  - zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti utilizzate per scopi idropotabili ai sensi delle disposizioni e limitazioni previste dal DL n. 152/2006.

#### **S4) ELEMENTI DEL PAESAGGIO AD ALTA SENSIBILITÀ PANORAMICA :**

Il Piano Strutturale individua graficamente nell'elaborato grafico B1. 3 gli "elementi del paesaggio ad alta sensibilità panoramica", essi sono rappresentati dalla sentieristica, dai punti panoramici e dalle alberature monumentali. L'obiettivo generale è quello di valorizzare l'immagine del paesaggio tipico mediante azioni finalizzate alla salvaguardia delle tipologie di beni, puntuali e lineari, particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico ed alla conservazione degli effetti panoramici in cui permane un'immagine d'insieme del territorio tradizionale.

##### **a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sulle singole tipologie di beni, potrà precisare ed introdurre nuovi elementi e dettagliare maggiori e più appropriate norme.
- gli unici interventi ammessi dovranno essere rivolti alla conservazione della permanenza dei beni, attraverso prescrizioni differenziate, in relazione al livello di tutela sulle singole emergenze territoriali.

##### **b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- E' fatto assoluto divieto di modificare e/o alterare i caratteri morfologici, gli arredi e gli elementi storico-tipologici dei percorsi panoramici (sentieristica), gli unici interventi ammessi sono quelli finalizzati alla manutenzione ed al recupero finalizzato alla valorizzazione del singolo bene.
- Gli alberi monumentali non possono essere abbattuti senza specifica autorizzazione comunale, dovranno altresì essere salvaguardati e mantenuti, non potranno essere effettuati interventi che possano pregiudicare il loro stato di salute.

#### **S5) AREE SENSIBILI A VOCAZIONE TARTUFIGENA:**

- Il Piano Strutturale individua graficamente negli elaborati grafici B1.3, B1.3 Bis e A6.2 Bis le aree ritenute sensibili per "vocazione tartufigena".

##### **a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- Gli unici interventi ammessi sono quelli rivolti alla salvaguardia degli ecosistemi e degli abitat naturali delle aree, non sono ammessi interventi che siano in contrasto con la salvaguardia, la protezione e l'incremento della produzione di Tartufi, in specifico:
  1. cambio di destinazione d'uso del soprassuolo boschivo,
  2. movimenti di terreno che non siano strettamente necessari alla riapertura e/o pulitura dei corsi d'acqua o alla realizzazione di drenaggi e fossette laterali sempre dei corsi d'acqua.
  3. realizzazione di strade anche in terra battuta con esclusione di quelle che contribuiscono alla prevenzione dei fenomeni d'incendi. Dovranno in ogni caso permettere per quanto possibile, la continuità della vegetazione, la protezione del suolo dall'erosione, la regimazione delle acque superficiali.
  4. le arature profonde oltre cm. 30, sempre e solo comunque nei terreni per i quali sono già in atto coltivazioni che richiedono tale opera.
  5. l'uso assoluto dei diserbanti.
  6. l'uso di concimi e trattamenti antiparassitari al di sopra delle soglie ammesse dalle schede regionali di tecniche agricole ecocompatibili.

Dette aree dovranno inoltre essere soggette alle seguenti prescrizioni:

7. Nel caso di rimboscimento con nuove piantagioni dovranno essere utilizzate specie arboree, idonee all'ambiente, fra quelle di seguito elencate: Quercus petraea (rovere), Quercus cerris (cerro), Quercus robur (farnia), Ostrya carpinifolia (carpino nero), Carpinus betulus (carpino bianco), Colylus vellana (nocciolo), Salix alba (salice bianco), Salix caprea (salicone), Tilia platyphyllos (tiglio nostrano), Tilia cordata (tiglio selvatico), Populus alba (pioppo bianco), Populus nigra (pioppo nero), Pinus pinea (pino domestico).
8. Nel caso di recinzioni queste dovranno essere realizzate con pali di legno, reti zincate o filo di ferro verniciato nero, lasciando passaggi o scalette in legno per il superamento della recinzione in corrispondenza di percorsi di accesso esistenti ed in ogni caso a distanza non superiore a 200 metri l'uno dall'altro.

#### Norme per il taglio del bosco e della vegetazione riparia

In queste aree, anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, nell'effettuare qualunque tipo di intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dalle LR n. 39/2000 [10] e LR n. 50/1995 [11], turni di utilizzazione, controllo del diradamento ed altre prescrizioni specifiche.

Non sono ammessi, nello stesso anno, interventi di utilizzazione del soprassuolo, accorpatis con superficie superiore ad ettari uno. Fra l'area tagliata o diradata ed un'altra dovrà essere lasciato un intervallo di almeno 500 metri lineari.

Non possono essere utilizzate due porzioni di soprassuolo boschivo qualora non siano trascorsi almeno quattro anni dal taglio della porzione contigua di soprassuolo.

In caso di sfoltimento, diradamento o avviamento a fustaia, dovranno essere rilasciate prioritariamente le essenze di cui al punto 7 del precedente articolo.

In caso di interventi di ripulita, sfoltimento od altro dovrà essere curata l'asportazione e l'eventuale abbruciamento in altro luogo idoneo del materiale di risulta con le modalità prescritte da disposizioni vigenti.

Nella realizzazione di interventi di ripulita e di taglio in genere è vietato l'uso di mezzi pesanti e l'intervento dovrà essere effettuato a suolo asciutto.

Fa obbligo al proprietario il taglio periodico della vegetazione arbustiva del sottobosco in particolare lungo le strade e sulle rive dei corsi d'acqua.

#### Autorizzazione degli interventi

Gli interventi consentiti dai punti 2, 3, 7, 8, sono ammessi previa autorizzazione.

L'istanza di autorizzazione dovrà contenere:

- Relazione Tecnica Illustrativa dell'Intervento;
- Planimetria Ubicativa dell'area di intervento;
- Documentazione fotografica.

Gli interventi consentiti sono ammessi previa comunicazione con la sottoscrizione e dell'impegno a rispettare tutte le norme previste dalla normativa vigente

Il regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sui singoli elementi, potrà precisare e, se necessario, ulteriormente dettagliare maggiori e più appropriate norme attraverso

prescrizioni differenziate, in relazione al livello di tutela sulle singole aree.

#### **b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- è fatto assoluto divieto modificare e/o alterare gli ecosistemi ed i caratteri morfologici, dei luoghi;
- non è consentita la realizzazione di edifici, strutture e infrastrutture che possano alterare lo stato naturale dei luoghi.

## C – Le Criticità:

### C1) AMBITI DI CRITICITÀ INSEDIATIVA

Il Piano individua nell'elaborato grafico B1.3 "LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ", *gli ambiti di criticità insediativa*, ovvero le aree in cui si riscontra un'insufficienza degli standard e delle infrastrutture, dove la maglia urbanistica non risulta compiutamente strutturata o non rispondente ai livelli di qualità richiesti per lo svolgimento di rapporti umani, sociali ed economici. Tali criticità sono riscontrate sia in ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale che all'interno di insediamenti produttivi. Gli ambiti sono visualizzati all'interno della cartografia di piano secondo un criterio di individuazione puntuale del luogo lasciando, ovvero segnalando la criticità senza definire graficamente i confini dell'area, lasciando perciò ad un successivo approfondimento la loro effettiva consistenza planimetrica.

#### a. **Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi rileverà i diversi livelli di criticità insediativi, indicherà le condizioni tecniche e temporali per attuare la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area ed definirà le dotazioni minime di servizi e di infrastrutture necessarie ad elevare lo standard della vita e garantire la qualità ambientale.
- Gli interventi riqualificazione, di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture all'interno degli ambiti di criticità sono prioritari rispetto ai nuovi impegni di suolo ai fini insediativi.

#### b. **Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- Sono ammessi gli interventi previsti dal PRG vigente ed in particolare quelli rivolti alla riqualificazione urbanistica e salvaguardia ambientale dell'area;
- Sono ammesse varianti allo SUG vigente purché finalizzate alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area.

### C2) CORRIDOI DI CRITICITÀ INFRASTRUTTURALE

Il Piano individua nell'elaborato grafico B1.3 *i corridoi di criticità infrastrutturale*, ovvero i tratti di viabilità meccanizzata e ferroviaria in stretto contatto con il sistema insediativo esistente ed in cui si riscontrano fattori di elevata criticità dovuti ad inquinamento acustico ed atmosferico e/o con aree particolarmente sensibili sotto l'aspetto idrogeologico per la presenza o la vicinanza a sorgenti idro-termali. Tali corridoi si evidenziano, in alcuni casi, anche per le condizioni di discontinuità che hanno causato all'interno del tessuto urbano.

#### a. **Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- Dovrà essere predisposto il "*Piano di classificazione acustica*" come previsto dalla LR n. 89/1998 [26] (Norme in materia di inquinamento acustico – DCR n. 77/2000) che dovrà essere approvato entro la data di approvazione del Regolamento Urbanistico.
- Il regolamento Urbanistico dovrà indicare criteri ed indirizzi per elaborare una disciplina specifica finalizzata a tutelare le sorgenti idro-termali da possibili azioni inquinanti provenienti da eventi accidentali che potrebbero verificarsi lungo i corridoi di criticità identificati sulla viabilità meccanizzata e ferroviaria.

#### b. **Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- Qualsiasi modifica agli assetti viari esistenti interni ai corridoi di criticità, dovrà essere opportunamente valutata sia in relazione al contesto ambientale ed urbano in cui è collocata che in relazione a possibili incrementi di emissioni inquinanti in atmosfera (acustiche e aeree) o eventuali percolazione sotterranea di liquidi inquinanti.
- Nuove infrastrutture o modifiche agli assetti viari esistenti potranno essere realizzate solo dopo la Verifica degli Effetti Ambientali (art. 32 della LR n.5/95 [8]) .
- Dovranno essere messe in atto azioni di monitoraggio al fine di valutare gli effettivi livelli di inquinamento acustico sulle zone residenziali e conseguentemente di limitare e compensare le emissioni inquinanti in atmosfera.

### C3) NODI CRITICITÀ PER LA PRESENZA DI INQUINAMENTO AMBIENTALE

Il Piano individua nell'elaborato grafico B1.3 *i nodi criticità per la presenza di Inquinamento Ambientale*; ovvero le aree che hanno subito nel tempo processi di degrado ed alterazioni paesaggistiche, ambientali e

funzionali dovute allo svolgimento di attività inquinanti e per le quali si assume come obiettivo strategico il recupero e la bonifica ambientale del sito.

In particolare si evidenzia il degrado ambientale causato dall'inquinamento dovuto alla discarica di pneumatici in località Villa dei Boschi, tale area è soggetta a bonifica ai sensi dell'art. 17 del DLgs n. 22 del 05/02/1997 [19] e successiva rinaturalizzazione dei luoghi.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- Sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, il Regolamento Urbanistico dovrà definire le condizioni per la realizzazione del risanamento ambientale del sito al fine di garantire la bonifica del sottosuolo e l'eliminazione dei fattori di criticità ambientale allo scopo di ricondurre l'area all'uso agricolo dei suoli.
- dovrà inoltre definire eventuali usi diversi da quello agricolo.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- Dovranno essere effettuate azioni di monitoraggio al fine di valutare gli effettivi livelli di inquinamento sotterraneo delle falde;
- Fino all'avvenuta certificazione di bonifica, è fatto assoluto divieto, in armonia con la normativa vigente, di qualsiasi uso dell'area;
- In caso di avvenuta bonifica del sito sarà consentito solo l'uso agricolo.

**C4) NODI CRITICITÀ PER LA PRESENZA DI DEGRADO AMBIENTALE**

Il Piano individua, in conformità con l'Art. 10.6.4 del PTCP - Obiettivi del PTCP in materia di attività estrattive nell'elaborato grafico B1.3 le aree "di criticità con presenza di degrado ambientale", ovvero quelle aree che hanno subito nel tempo trasformazioni ambientali e processi di alterazioni paesaggistiche dovute allo svolgimento di attività estrattive (travertino o materiali inerti) o all'interno delle quali sono presenti ravaneti e/o scarti dell'escavazione del travertino e della sua lavorazione.

L'obiettivo strategico è quello finalizzato, in forma transitoria allo sfruttamento della risorsa estrattiva, in forma definitiva al recupero e/o alla riconversione funzionale delle aree degradate e degli edifici industriali dismessi mediante un insieme sistematico di interventi di riqualificazione ambientale indirizzata alla creazione di parchi ambientali all'interno dei quali gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi dovranno essere quelli che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi generali individuati per il SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO e risponderanno alla logica di valorizzazione e commercializzazione delle risorse estrattive e alla creazione di attività integrative al parco.

**a. Indicazioni per formazione del RU :**

- il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, dovrà definire, per ogni singola area, la destinazione urbanistica futura e le condizioni per la realizzazione del risanamento ambientale del sito al fine di garantire una riqualificazione delle aree e l'eliminazione o la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
- è consentito il recupero ambientale delle zone estrattive dismesse mediante la riconversione funzionale delle aree e degli insediamenti produttivi esistenti, definendo parametri edilizi e urbanistici, destinazioni d'uso specifiche e standard.
- relativamente alle aree elencate successivamente, il Regolamento Urbanistico, dovrà prevedere norme specifiche per il recupero urbanistico e infrastrutturale:

C4.1 - SERRE-QUERCIOAIA - area localizzata in prossimità del centro urbano di Serre (zona sud est confine con il Comune di Asciano). Ha un'estensione totale di circa 90 Ha e si sviluppa ininterrottamente sulla dorsale della collina che da Serre prosegue verso Sinalunga. E' caratterizzata sia dalla presenza delle ultime attività estrattive, essendo ormai alla conclusione del banco, da cumuli e depositi di materiali di lavorazione (Corrispondono alle zone storicamente utilizzate a cave di travertino ed attualmente in fase di dismissione) e da capannoni industriali finalizzati alla lavorazione della pietra. Le attività in esse svolte hanno fortemente trasformato l'orografia dei luoghi apportando modifiche all'ecosistema originario. Le condizioni ed i limiti alla trasformabilità sono definiti nel successivo art. 36.

C4.2 - SAN GIOVANNI - area localizzata in prossimità del complesso termale di San Giovanni, zona su di Rapolano Terme. Si colloca all'interno di uno scorcio di territorio particolarmente interessante sia per la presenza di sorgenti termali e le preesistenze archeologiche di rilievo (Antico insediamento termale etrusco-romano), che per il contesto naturalistico ecologico dell'intera area. Le condizioni ed i limiti alla trasformabilità sono definiti nel successivo art. 36.

C4.3 - LA RICCIA - ex cava di materiale inerte da recuperare e riconvertire. Le condizioni ed i limiti alla trasformabilità sono definiti nel successivo art. 30.

C4.4 - EX FORNACE "POGGETTI" - ex edifici industriale dismesso da recuperare e riconvertire a funzioni e destinazioni turistico ricettivo. Le condizioni ed i limiti alla trasformabilità sono definiti nel successivo art. 30.

**C5) AMBITI DI CRITICITÀ IDRAULICA (AMBITI DI DIFESA DA FENOMENI ALLUVIONALI DCRT 230/94 [12] )**

Il Piano individua nell'elaborato grafico B1.3 "LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ", *gli ambiti di criticità idraulica*, ovvero le aree in cui si riscontra un elevato rischio di esondabilità. Coerentemente con il PIT ed il PTC, il Piano Strutturale, identifica i seguenti obiettivi:

- attenuare il rischio idraulico, regolando gli usi delle aree di esondazione ed adeguando, ove necessario, le sezioni idrauliche di deflusso, coerentemente con la logica che informa la DCRT n. 230/90 [12];
- promuovere, in caso di rilevata necessità, coerentemente con il disposto della LR n. 91/98 [13] e della DGR n. 709/99, il riassetto idraulico attraverso l'adeguamento delle sezioni idrauliche ed opere di difesa passiva e attiva.

La valutazione del rischio idraulico (DCR n. 230/1994 [12]), per gli interventi recanti ambito B, individuato nell'elaborato grafico A2.6 "*Pericolosità idraulica*", è richiesta per tutte le nuove previsioni, siano questi di natura edificatoria per la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura, che di trasformazione morfologica di aree pubbliche o private. Tali interventi dovranno essere corredati da uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad esondazione valutati sulla base della piena con tempi di ritorno duecentennali. Qualora venga verificata la presenza del rischio idraulico (classi 3 e 4 della carta di pericolosità idraulica) si dovrà operare al fine della riduzione del rischio in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa regionale vigente ed in accordo con le disposizioni emanate, in relazione alle zone, dall'Autorità di Bacino dell'Arno e dell'Ombrone. Le opere di regimazione idraulica dovranno essere progettate e realizzate senza aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti per i quali sono posti a protezione.

**a. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi sulle singole aree, potrà precisare e, se necessario, ulteriormente dettagliare maggiori e più appropriate norme.

Dovrà comunque:

- confermare le limitazioni previste da norme e regolamenti vigenti in ottemperanza alle disposizioni dell'Autorità di Bacino dell'Arno e dell'Ombrone;
- confermare le limitazioni previste per le "aree di salvaguardia" previste dalla DCR n. 230/94 [12];
- ridefinire le "aree di salvaguardia" previste dal PIT e definire le opere idrauliche idonee all'eliminazione del rischio di esondazione.

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

Salvo maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- nelle aree definite di "*salvaguardia*" nel PIT (art. 74 - 75 - 76 - 77), sono vietate le attività elencate nella normativa in vigore.

Nei casi in cui si riscontri la presenza di attività non compatibili alla data di adozione del Piano Strutturale e prescritta la loro dismissione ed allontanamento ad altro sito.

## TITOLO III - NORME SPECIFICHE: SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI

### Art. 12 - Disposizioni generali

1. Al fine di conseguire gli obiettivi generali individuati nel presente Piano Strutturale ed in ottemperanza a quanto definito al punto c), 2° comma dell'art. 24 della LR n. 5/95 [8], il territorio comunale di Rapolano Terme è suddiviso in SISTEMI, SUBSISTEMI ed AMBITI al cui interno si attuano le previsioni del Piano Strutturale per le rispettive finalità specifiche.

2. All'interno del territorio comunale di Rapolano Terme sono stati individuati i seguenti SISTEMI:

- SISTEMA TERRITORIALE (ST)
- SISTEMA FUNZIONALE (SF)

ogni sistema è stato a sua volta suddiviso in SUBSISTEMI ed AMBITI.

3. Il Sistema Territoriale ed i Sistema Funzionale, pur rispondendo a finalità e obiettivi strategici di natura diversa, interagiscono tra loro definendo le condizioni di trasformabilità del territorio, le invarianti di sistema e gli indirizzi per uno sviluppo economico compatibile con le risorse del territorio.

4. Il SISTEMA TERRITORIALE individua le azioni per la salvaguardia dei caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi e definisce vincoli e prescrizioni che interagiscono con le condizioni di trasformabilità dettate dal Sistema Funzionale.

5. Il SISTEMA FUNZIONALE descrive le trasformazioni e le azioni di conservazione del territorio in funzione agli obiettivi individuati per ogni sistema, subsistema e ambito, e definisce i limiti e le condizioni per l'uso delle risorse, interagisce con le condizioni paesaggistico-ambientali, i vincoli e le prescrizioni previste dal Sistema Territoriale.

6. Per ognuno dei SISTEMI, SUBSISTEMI e/o AMBITI individuati, sono specificati:

	ST - SISTEMA TERRITORIALE	SF - SISTEMA FUNZIONALE
SISTEMI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. caratteri morfologici</li> <li>2. obiettivi strategici generali</li> <li>3. articolazione del sistema</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. descrizione</li> <li>2. obiettivi strategici generali / funzionali singolo sistema</li> <li>3. articolazione del sistema</li> <li>4. prescrizioni</li> </ol>
SUBSISTEMI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. caratteri morfologici</li> <li>2. prescrizioni</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. descrizione</li> <li>2. attività ed usi compatibili</li> <li>3. indicazioni specifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- indicazioni per il Regolamento Urbanistico</li> <li>- salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico</li> </ul> </li> </ol>
AMBITI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. caratteri morfologici</li> <li>2. obiettivi prestazionali</li> <li>3. valore ambientale</li> <li>4. permanenze strutturali</li> <li>5. elementi di criticità</li> <li>6. azioni da perseguire</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. descrizione</li> <li>2. articolazione</li> <li>3. attività ed usi compatibili</li> <li>4. indicazioni specifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni compatibili / prescrizioni e limitazioni</li> <li>- indicazioni per il Regolamento Urbanistico</li> <li>- salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico</li> </ul> </li> </ol>

7. Il territorio comunale, in relazione alle specifiche finalità definite per ognuno dei due sistemi così come articolati nel presente PS, è soggetto a quanto prescritto nei seguenti articoli, in riferimento alla specifica appartenenza.

8. Il Piano Strutturale si attua mediante la formazione del Regolamento Urbanistico, il quale stabilisce per finalità gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica e dettaglia le condizioni tipologico-formali, i limiti, le caratteristiche delle azioni ammesse in relazione agli **obiettivi strategici generali** del sistema, alle **permanenze territoriali**, alle attività ed agli usi in esso compatibili secondo le prescrizioni definite dagli articoli successivi per ogni subsistema e ambito.

## CAPO D - IL SISTEMA TERRITORIALE (ST)

### Art. 13 - I caratteri morfologici, gli obiettivi strategici generali e l'articolazione del sistema

**1. Caratteri morfologici:** Come "SISTEMA TERRITORIALE" (ST) si intende l'insieme delle parti del territorio comunale che, pur avendo avuto processi di antropizzazione diversi, formano organicamente il carattere e l'immagine del paesaggio tipico del luogo. Il Sistema Territoriale è costituito dall'aggregazione dei subsistemi (SBT), ogni subsistema costituisce a sua volta un'entità geografica omogenea identificata in relazione ad aspetti di tipo geografico-fisico, per formazione geologica, litologica e geomorfologica, per forma del paesaggio, di uso e di atteggiamento umano rispetto alle sistemazioni del suolo, per la specificità degli dell'ecosistema e dalla maglia idrologica territoriale.

**2. Obiettivi:** Gli *obiettivi strategici generali* da perseguire, riferiti all'intero SISTEMA TERRITORIALE, sono identificati:

- nella valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche al fine di preservare l'identità storico-culturale del paesaggio (genius loci) e della sua configurazione iconografica (otium);
- nella conservazione e tutela dell'ecosistema delle biodiversità,
- nella salvaguardia degli habitat di interesse naturalistico per presenza di specie vegetali ed animali di particolare valore ,della permanenza, della sopravvivenza e della riproduzione delle specie animali stanziali e migratorie nonché di un mosaico di elementi diversi all'interno dell'ecosistema del luogo ;

**3. Articolazione:** Il Sistema Territoriale del Comune di Rapolano Terme è strutturato, rispetto alla suddivisione in sistemi e subsistemi ambientali effettuata nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, secondo un metodo eteroriferito.

Il quadro conoscitivo comunale e le successive scelte progettuali sono finalizzate alla individuazione ed alla articolazione di un sistema territoriale comunale di dettaglio con il quale si tende ad approfondire ed ulteriormente definire i margini dei subsistemi e ad individuare, secondo una logica di omogeneità ed organicità, gli aspetti e le specificità per ogni singolo ambito.

Il SISTEMA TERRITORIALE, si articola nei seguenti subsistemi ed ambiti (elaborato grafico B1.1 del PS):

SISTEMA TERRITORIALE ST	SUBSISTEMI SBT	AMBITI SBT.A
SISTEMA DELLE COLLINE PLIOCENICHE	SBT1 SUBSISTEMA DELLE CRETE SENESI	SBT1.A1- AMBITO COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA
		SBT1.A2 - AMBITO PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE
		SBT1.A3 – AMBITO DELLE CRETE DI RAPOLANO
		SBT1.A4 - AMBITO PIANI DEL BESTINA
SISTEMA DEI RILIEVI DELL'APPENNINO	SBT2 SUBSISTEMA DELLA DORSALE DI RAPOLANO - SINALUNGA	SBT2.A5 - AMBITO DEI RILIEVI COLLINARI
		SBT2.A6 - AMBITO DELLE FASCE PEDECOLLINARI
		BT2.A7 - AMBITO RIPIANI TRAVERTINOSI
		SBT2.A8 - AMBITO PIANI FLUVIO LACUSTRI DEL SENTINO

## Art. 14 – (SBT.1) Subsistema delle Crete Senesi

1. **Caratteri morfologici:** Il SUBSISTEMA DELLE CRETE SENESI del Comune di Rapolano Terme corrisponde al *Circondario 4: Crete Senesi Val d'Arbia* di cui al *Capo II sistemi territoriali - Art. 6 I Sistemi territoriali - I Circondari* del PTCP.
2. **Prescrizioni:** All'interno delle aree di cui al presente subsistema (STB1) gli interventi di trasformazione ammessi sono quelli compatibili con gli **obiettivi strategici generali** indicati al precedente art. 8 e/o quelli che si dimostreranno compatibili e non in contrasto con gli **indirizzi specifici** individuati dal PTCP.  
A tale fine il Piano **Strutturale recepisce gli indirizzi del PTCP** e li traduce nelle seguenti prescrizioni:
  - a) non è ammesso lo spianamento delle biancane e rimodellamento di calanchi;
  - b) tutela dei popolamenti a carpinella (*Carpinus orientalis*);
  - c) non è ammessa la ricostruzione o la costruzione di formazioni arbustive sulle geomorfe a biancane di riconosciuto valore paesistico.

## Art. 15 – (SBT1.A1) Ambito Colline argillose-sabbiose di Campiglia

1. **Caratteri morfologici:** E' compreso tra il confine comunale nord-ovest località "Fortilizio di Campiglia" fino al Torrente Chiusella. Il paesaggio è quello tipico dei seminativi e colture erbacee delle zone argillose, il bosco si afferma nelle aree non coltivabili caratterizzate da maggiore pendenza. La tessitura agraria a maglia larga tipica dei seminativi intensivi fortemente meccanizzati. Dal punto di vista geomorfologico si riscontra la presenza di alcuni fenomeni erosivi. Dal punto di vista insediativo è caratterizzato per la presenza di un appoderamento rado posto all'apice delle formazioni collinari, con aree pertinenziali coltivate a vite ed olivo.
2. **Obiettivi prestazionali:** Sono considerati **obiettivi** da perseguire:
  - a) la riqualificazione del territorio in relazione ai problemi emergenti dall'assetto fisico: rischio idraulico, tutela delle acque sotterranee, instabilità e rischio per incremento dell'erosione calanchiva;
  - b) la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio tipico nelle sue forme naturali, antropiche, iconografiche ed insediative;
  - c) la conservazione ed il potenziamento della produzione agricola indirizzata alla valorizzazione delle colture tradizionali e la corretta gestione dei terreni agrari introducendo o mantenendo sistemi che consentano una buona regimazione delle acque superficiali contenendo il più possibile l'erosione dei suoli nel rispetto delle aree in fase di rinaturalizzazione anche introducendo siepi arbustive ed arboree;
  - d) la tutela del patrimonio edilizio e dei segni puntuali costituiti;
3. **Valore ambientale:** L'ambito delle COLLINE ARGILLOSE E SABBIOSE è da considerarsi di Particolare Valore Ambientale così come individuate negli elaborati grafici *B1.2 "Le permanenze territoriali"* e *B1.7 "Valutazione dei caratteri del paesaggio"*. Particolare rilevanza, da questo punto di vista, assumono le zone ecotonali e in generale le aree di transizione tra il bosco ed i seminativi, dove l'habitat si arricchisce di specie sia animali che vegetali. Sotto l'aspetto paesaggistico è di particolare interesse il contrasto che si crea tra lo sfondo boscato ed i seminativi che caratterizzano le colline plioceniche, con appoderamento rado spesso posti in posizione dominante. Sono presenti alcuni fenomeni erosivi (*ELAB. GRAF. A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto"*) che non raggiungono in questa zona, l'intensità che si rileva nell'Ambito Crete di Rapolano.
4. **Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici *A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto"* e *B1.2 "Le permanenze territoriali"* del P.S., soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:
  - le aree calanchive;
  - la maglia idrologica e la vegetazione riparia ovvero le "aree di collegamento ecologico funzionale" come descritte al c. 1 dell'art. 2 della LR 06/04/2000 N. 56) [2];
  - le formazioni lineari arboree quali viali di cipressi (Viale di accesso al borgo di Laticastelli) e le alberature segnaletiche;
  - i tracciati storici della viabilità vicinale e poderalo, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco di delimitazione della viabilità, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione o pietre miliari, i pozzi, i fontoni etc.);
5. **Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità:

- presenza di condizioni di instabilità idrogeologica;
- presenza di strutture edilizie incoerenti con le preesistenze insediative storiche esistenti e/o di elevato impatto sui caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi;
- effetti di impatto acustico ed ambientale nelle aree percorse dalla SGC E 78;

**6. Azioni da perseguire:** dovranno essere rivolte a

- :
- favorire i processi di rinaturalizzazione delle aree a minore vocazione agricola e a maggior rischio di erosione;
  - limitare le attività agricole alle zone più vocate ed al minor rischio di erosione;
  - conservare e dove necessario ripristinare i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale;
  - valorizzare e ripristinare l'uso dei percorsi di antico impianto individuati nel sistema della sentieristica comunale, per funzioni di tempo libero (trekking e sport motori);
  - recupero architettonico, strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti, edifici storici e nuclei) a condizione che siano eliminate le superfetazioni incongrue, che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo e siano conservate o ricostituite le coltivazioni arboree che storicamente caratterizzavano l'intorno dei poderi (colture promiscue di vite, olivo e fruttiferi)

## Art. 16 – (SBT1.A2) Ambito Piani alluvionali dell'Ombrone

**1. Caratteri morfologici:** Sono costituiti da depositi alluvionali a giacitura pianeggiante delimitati ad ovest dal fiume Ombrone (limite Comunale), a Nord dal sottosistema pedecollinare di Armaiolo e dei Ripiani travertinosi di Rapolano, a Ovest dal bosco di San Paterno e a Sud dal torrente Canatoppa. La densità insediativa è bassa lungo l'Ombrone, tende ad aumentare risalendo il corso della Chiusella ed del Temperone verso il capoluogo. Anche le colture, esclusivamente erbacee lungo l'Ombrone, risalendo il corso dei torrenti Chiusella e Temperone risultano alternate alle arboree con piccoli vigneti, oliveti, orti ed impianti di arboricoltura da legno.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati *obiettivi* da perseguire:

- a) la riqualificazione del territorio in relazione ai problemi emergenti dall'assetto fisico: rischio idraulico di esondazione, tutela delle acque sotterranee;
- b) il miglioramento ambientale lungo il corso dell'Ombrone e dei suoi affluenti;
- c) la conservazione attiva della paesaggio agrario nelle sue forme naturali, antropiche e iconografiche;
- d) la salvaguardia e la valorizzazione della produzione agricola;
- e) il recupero funzionale e architettonico degli appoderamenti e delle infrastrutture viarie nel rispetto dei caratteri storici e tipologici originari.

**3. Valore ambientale:** L'ambito dei PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE è da considerarsi di Particolare Valore Ambientale così come individuate negli elaborati grafici *B1.2 "Le permanenze territoriali"* e *B1.1 "Valutazione dei caratteri del paesaggio"* sia per la presenza del fiume Ombrone che di una ampia fascia di territorio a bassa densità insediativa con un sistema di appoderamento rado. La tessitura agraria è a maglia larga, siepi e scoline delimitano gli appezzamenti. Sotto l'aspetto paesaggistico si caratterizza per la bellezza del contesto territoriale d'insieme; si evidenzia la particolarità paesaggistica della parte sud a confine con la zona delle colline delle Crete di Rapolano e di Asciano.

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze strutturali*, così come individuate negli elaborati grafici *A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto"* e *B1.2 "Le permanenze territoriali"* del Piano Strutturale, soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali :

- i corridoi ecologici ovvero le "aree di collegamento ecologico funzionale" come descritte al c. 1 dell'art. 2 della LR 06/04/2000 N. 56) [2];
- tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica:

- presenza di edifici con tipologie edilizie in contrasto con i caratteri dei luoghi ed incoerenti alle preesistenze insediative storiche;
- effetti di degrado ambientale e del paesaggio agrario in prossimità del centro urbano di Rapolano Terme (area periurbana nord-ovest in località "I Piani");

**6. Azioni da perseguire** dovranno essere rivolte:

- alla conservazione e miglioramento del territorio sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico;
- al mantenimento della tessitura agraria esistente incentivando il mantenimento o la ricostituzione di siepi e corridoi vegetazionali. In particolare per l'agricoltura devono essere incentivati metodi ecocompatibili per preservare il buon livello ambientale del territorio ed evitare l'inquinamento del Fiume Ombrone con pesticidi e residui. La scarsa presenza di strade carrabili consente di valorizzare percorsi pedonali o ippovie in quanto l'area è in rapporto, da un lato con le crete senesi, territorio di particolare valore ambientale e paesaggistico, dall'altro con uno degli accessi a Rapolano Terme paesaggisticamente più rilevanti.
- conservare e dove necessario ripristinare i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale;
- valorizzare e ripristinare l'uso dei percorsi di antico impianto individuati nel sistema della sentieristica comunale, per funzioni di tempo libero (trekking, escursioni naturalistiche e sport motori);
- recupero architettonico, strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti, edifici storici e nuclei) a condizione che siano eliminate le superfetazioni incongrue, che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo.

**Art. 17 – (SBT.1. A3) Ambito delle Crete di Rapolano**

**1. Caratteri morfologici:** Comprende i rilievi collinari costituiti da argille plioceniche. Al proprio interno si evidenzia la presenza di calanchi e, in corrispondenza dei compluvi e dei torrenti, di aree riparie ad elevata connotazione ecologica, il bosco è presente principalmente sul versante nord dei calanchi. Esso si caratterizza per la particolare specificità del paesaggio, ormai assunto come uno dei simboli della Toscana meridionale, e per la vocazione agropastorale del territorio.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati *obiettivi* da perseguire:

- a) la riqualificazione del territorio in relazione ai problemi emergenti dall'assetto fisico: rischio idraulico, instabilità e rischio per incremento dell'erosione calanchiva;
- b) la salvaguardia e la valorizzazione della produzione agricola
- c) la protezione delle aree di produzione del tartufo bianco;
- d) la valorizzazione degli allevamenti ovini e delle produzioni derivate e delle altre forme di allevamento compatibili;
- e) la conservazione attiva della paesaggio tipico nelle sue forme naturali, antropiche e iconografiche;
- f) la tutela dell'ecosistema naturale ed in particolare dei calanchi e della vegetazione riparia;
- g) il recupero funzionale e architettonico degli appoderamenti e delle infrastrutture viarie nel rispetto dei caratteri storici e tipologici originari.

**3. Valore ambientale:** L'ambito delle CRETE RAPOLANESI è da considerarsi di Particolare Valore Ambientale così come individuate negli elaborati grafici *B1.2 "Le permanenze territoriali"* e *B1.7 "Valutazione dei caratteri del paesaggio"* per la notevole estensione delle zone calanchive, che costituisce una vera e propria oasi per specie animali e vegetali. Sotto l'aspetto paesaggistico oltre alla rilevanza delle tipiche forme erosive a calanco si evidenzia la presenza di molti punti panoramici, di una viabilità poderale di crinale e di un patrimonio edilizio rurale storico di particolare pregio architettonico e tipologico.

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici *A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto"* e *B1.2 "Le permanenze territoriali"* del P.S., soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- le formazioni calanchive;
- il reticolo idrografico e i corridoi ecologici ovvero le "aree di collegamento ecologico funzionale" come descritte al c. 1 dell'art. 2 della LR 06/04/2000 N. 56) [2] ;
- formazioni lineari arboree, le alberature tipiche che caratterizzano l'intorno di alcuni poderi e le alberature segnaletiche;
- tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica:

- presenza di alterazioni sul sistema viario rurale dovute alla modifica all'originario tracciato storico;
- presenza di strutture edilizie incoerenti con le preesistenze insediative storiche esistenti e/o ad elevato

- impatto sui caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi (in particolare gli annessi agricoli recenti);
- effetti di degrado ambientale e del paesaggio agrario in prossimità del Podere Treno;

**6. Azioni da perseguire** dovranno essere rivolte a:

- valorizzare le produzioni agricole tipiche e mantenere l'assetto territoriale esistente;
- valorizzare l'intorno dei poderi eliminando prioritariamente situazioni di degrado visivo e trovando soluzioni costruttive idonee alla gestione degli allevamenti e compatibili con la rilevanza paesaggistica dei luoghi;
- favorire i processi di rinaturalizzazione delle aree a minore vocazione agricola e a maggior rischio di erosione;
- limitare le attività agricole alle zone più vocate ed a minor rischio di erosione;
- conservare e dove necessario ripristinare i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale di crinale;
- valorizzare e ripristinare l'uso dei percorsi di antico impianto individuati nel sistema della sentieristica comunale, per funzioni di tempo libero (trekking e ciclismo);
- recupero architettonico, strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti, edifici storici e nuclei) a condizione che siano eliminate le superfetazioni incongrue, che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo.

## Art. 18 – (SBT.1. A2) Ambito Piani del Bestina

**1. Caratteri morfologici:** E' costituito dal sistema originato dal luogo e diversificato dal processo geomorfologico di distribuzione del substrato originario delle colline plioceniche e di fasi alterne di sedimentazione di depositi fluviali e fluviolacustri del torrente Bestina. Tale ambito si colloca come area di cerniera tra il sistema delle crete senesi ed i rilievi collinari della dorsale Rapolano-Sinalunga. Geologicamente simile ai *Piani del Sentino*, a parte una modesta porzione costituita da argille plioceniche, sono stati considerati a parte per la diversa geomorfologia del territorio circostante. Infatti questa pianura non risente dell'effetto climatico di fondovalle che caratterizza il Sentino. L'ambito è delimitato a ovest dalla S.P. 26, a est dalla strada sterrata pedecollinare che collega podere san Martino a Serre di Rapolano. A sud dal limite comunale che corre lungo il borro della Puzzola. L'altitudine media è di 270 mt slm con escursione altimetrica minima. Si tratta di pianure coltivate con prevalenza di seminativi, è presente un grosso impianto di arboricoltura da legno tra torrente Adegia e SP 64. Sono assenti formazioni boschive di rilievo. Nel tratto superiore del Bestina e a valle della strada pedecollinare sono presenti diversi oliveti promiscui e specializzati. La vegetazione ripariale interessa quasi esclusivamente il corso del Bestina.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati *obiettivi* da perseguire:

- a) la conservazione attiva della paesaggio agrario di pianura nelle sue forme naturali, antropiche e iconografiche;
- b) miglioramento ed ampliamento dei corridoi ecologici;
- c) la salvaguardia e la valorizzazione della produzione agricola predominante (olivicoltura e seminativi);
- d) la salvaguardia delle sorgenti di acque termali e potabili (Sorgente Fontelucio);
- e) la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture;

**3. Valore ambientale:** L'ambito dei PIANI DEL BESTINA, relativamente alla scala di valutazione di cui alla *"Tabella di Valutazione ambientale e paesaggistica"*, così come individuato nell'elaborato grafico B1.1 *"Valutazione dei caratteri del paesaggio"*, assume un *medio valore ambientale* e si classifica come area di recupero ambientale e paesaggistico. L'ambito si caratterizza sostanzialmente per l'uso agricolo dei suoli con una marcata presenza di infrastrutture (viarie, ferroviarie) e impianti tecnologici a rete. La vicinanza dell'insediamento urbano di Serre e di alcune attività di estrazione e lavorazione del travertino, fa dei piani del Bestina una zona "cuscinetto" particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Relativamente al patrimonio edilizio rurale storico si evidenzia la presenza di aggregati di particolare pregio architettonico e tipologico (Podere Fontelucio).

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici A3.4 *"Uso del suolo nel territorio aperto"* e B1.2 *"Le permanenze territoriali"* del Piano Strutturale, soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- le coltivazioni specialistiche a oliveto;
- la maglia idrologica del torrente Bestina e corpi idrici ad esso confluenti;
- i corridoi ecologici ovvero le "aree di collegamento ecologico funzionale" come descritte al c. 1 dell'art. 2 della LR 06/04/2000 N. 56) [2];
- tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada,

- i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);
- la sorgente di acqua potabile in località Pod. Fontelucio e le strutture edilizie storiche ad essa connesse;
- le alberature segnaletiche di confine e quelle di particolare pregio paesaggistico lungo la viabilità storica;
- il contesto edificato e le sistemazioni ortive del Podere Fontelucio.

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica ed ambientale:

- presenza di strutture edilizie e manufatti di recente costruzione inseriti disorganicamente ed incoerentemente rispetto alle preesistenze insediative storiche ed i caratteri paesaggistici del luogo;
- la forte presenza di infrastrutture viarie (ferrovia e carrabile) ed impianti tecnologici a rete (linee alta tensione ENEL);
- effetti di degrado idrologico dovuti alla realizzazione di un pozzo (sorgente di acque termali);
- presenza un complesso industriale dismesso (ex Fornace in loc. Poggetti) con evidenti segni di degrado fisico, architettonico ed ambientale.

**6. Azioni da perseguire** dovranno essere rivolte a:

- incentivare il mantenimento della maglia agricola attuale con l'eventuale inserimento di ulteriori siepi e corridoi vegetazionali e, nelle zone più vocate, prestare particolare attenzione all'eventuale espansione urbana curandone un adeguato inserimento anche in relazione col buon livello paesaggistico dell'area;
- salvaguardare le sorgenti di idriche (acque termali e potabili) e del sistema ideologico nel suo complesso;
- conservare e dove necessario ripristinare i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale;
- valorizzare e ripristinare l'uso dei percorsi di antico impianto individuati nel sistema della sentieristica comunale, per funzioni di tempo libero (trekking);
- recupero architettonico, strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti, edifici storici e aggregati) a condizione che siano eliminate le superfetazioni incongrue, che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo.

## Art. 19 – (SBT2) SUBSISTEMA DELLE DORSALE DI RAPOLANO - SINALUNGA

**1. Caratteri morfologici:** Il SUBSISTEMA DELLA DORSALE DI RAPOLANO - SINALUNGA del Comune di Rapolano Terme corrisponde al *Circondario 4: Crete Senesi Val d'Arbia* di cui al *Capo II sistemi territoriali - Art. 6 I Sistemi territoriali - I Circondari del PTCP*.

**2. Prescrizioni:** All'interno delle aree di cui al presente subsistema (STB2) gli interventi di trasformazione ammessi sono quelli compatibili con gli **obiettivi strategici generali** indicati al precedente art. 8 e/o comunque quelli che si dimostreranno compatibili con gli **indirizzi specifici** individuati dal PTC [6].

A tale fine il Piano Strutturale [recepisce gli indirizzi PTCP](#) e li traduce nelle seguenti prescrizioni

- a) favorire l'avviamento all'alto fusto e gestione con diradamenti dei soprassuoli misti di cerro e rovere;
- b) tutela dei popolamenti a carpinella (*Carpinus orientalis*).

## Art. 20 – (SBT2. A5) Ambito dei Rilievi Collinari

**1. Caratteri morfologici:** Corrisponde alle zone di alta collina della Dorsale del Chianti e della Dorsale Rapolano Cetona, è caratterizzato, tutta la Dorsale del Chianti e la Dorsale a est di Rapolano fino a Serre è caratterizzata dal paesaggio del bosco che impegna oltre il 90% del suolo. Procedendo oltre Serre la sommità delle colline si fa più dolce e nella zona di Scannano e Onnina il bosco lascia spazio a vigneti ed oliveti (20-30% della superficie complessiva. Dal punto di vista insediativo si riscontra la presenza di un appoderamento rado con una viabilità che spesso si sovrappone o corrisponde agli antichi percorsi di crinale; al proprio interno sono presenti insediamenti di particolare valore tipologico, storico ed ambientale.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati **obiettivi** da perseguire:

- a) la salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna e della loro biodiversità;
- b) la conservazione della varietà di paesaggio boscato, delle specie arboree autoctone e dei prodotti del bosco;
- c) la conservazione della maglia costituita da piccoli appezzamenti di terreno agricolo a produzione specialistica (oliveti e vigneti);
- d) la conservazione della sentieristica;

- e) la salvaguardia dei caratteri tipologici ed architettonici degli insediamenti e degli appoderamenti sparsi e dei loro contesti ambientali.

**3. Valore ambientale:** L'ambito dei RILIEVI COLLINARI, relativamente alla scala di valutazione della "Tabella di Valutazione ambientale e paesaggistica", così come individuato nell'elaborato grafico B1.7 "Valutazione dei caratteri del paesaggio", assume uno dei valori più elevati riscontrati sull'intero territorio comunale. Esso è da considerarsi ad alto valore ambientale in quanto costituisce la riserva di naturalità del territorio comunale di Rapolano. Degli oltre 40 Km<sup>2</sup> di bosco oltre 30 ricadono in questa ambito.

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto" e B1.2 "Le permanenze territoriali" del P.S., soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- i boschi di leccio, di cerro e roverella, la macchia mediterranea;
- i tracciati storici della viabilità vicinale e podereale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);
- i terrazzamenti agrari incluse le coltivazioni specialistiche in atto.

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica:

- presenza di specie vegetali non autoctone (pinete mediterranee e/o coniferamenti);
- effetti di degrado ambientale dovuti al taglio del bosco ed alla realizzazione di nuova viabilità forestale;
- effetti di degrado ambientale dovuti alla mancanza di apposita normativa finalizzata a regolamentare la raccolta dei prodotti del sottobosco (funghi);
- effetti di degrado ambientale e paesaggistico nelle aree all'interno delle quali si rileva la presenza di cave dimesse;
- elevato rischio ecologico dovuto a possibile inquinamento del sistema idrologico dovuto alla presenza di un sito da sottoporre a bonifica ambientale [29] (ex deposito di pneumatici) in località Villa dei Boschi.

**6. Azioni da perseguire** dovranno essere rivolte:

- al ripristino delle aree naturali degradate (ex cave o aree inquinate) attraverso interventi di bonifica, di recupero ambientale, riconversione funzionale e/o rinaturalizzazione dei luoghi;
- alla definizione di una specifica normativa finalizzata a regolamentare la raccolta dei prodotti del sottobosco (funghi) ed in generale alla gestione di tutte le attività e coltivazioni agro-forestali;
- alla messa in coltura delle aree agricole produttive abbandonate con il ripristino delle coltivazioni tipiche del luogo nel rispetto delle sistemazioni idraulico-agrarie e di eventuali terrazzamenti e sistemazioni agrarie tipiche di particolare valenza paesaggistica e/o ambientale;
- valorizzare e ripristinare l'uso dei percorsi di antico impianto individuati nel sistema della sentieristica comunale, per funzioni di tempo libero (trekking e sport motori);
- al recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti ed edifici storici, nuclei ed insediamenti) a condizione che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo.
- alla salvaguardia dei caratteri del paesaggio: nel caso di nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti- Serre di Rapolano -, le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo estensivo limitando il numero dei piani (massimo due fuori terra), gli sbancamenti e il taglio di piante autoctone, rinaturalizzando le aree aperte con piante locali (olivi, querce etc.); il Regolamento Urbanistico definirà i parametri, i materiali e le tecnologie esecutive in relazione alla localizzazione geomorfologica dei nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti.

## Art. 21 - (SBT2.A6 ) Ambito delle Fasce Pedecollinari

**1. Caratteri morfologici:** Comprende le zone mesocollinari, fasce di transizione tra i piani ed il sistema collinare vero e proprio. Si tratta di una fascia di ampiezza variabile, più intensamente coltivata ed appoderata con pendenze più contenute che consentono lo sviluppo della viticoltura e dell'olivicultura. Al suo interno sono presenti sia aree agricole produttive, che i maggiori insediamenti urbani, le infrastrutture storiche principali, piccoli boschi (copertura forestale intorno al 20% dell'intera estensione) e corridoi ecologici con spiccata caratterizzazione di naturalità. Le fasce pedecollinari rappresentano quello che a volte viene definito i paesaggio costruito ovvero la sommatoria di interazioni tra uomo e territorio che è un elemento caratterizzante dell'iconografia

storica del territorio Senese.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati *obiettivi* da perseguire:

- a) la conservazione della varietà di paesaggio;
- b) la salvaguardia e la valorizzazione delle produzioni agricole specialistiche di pregio (vite e olivo);
- c) il ripristino delle aree degradate;
- d) la protezione delle sorgenti idriche;
- e) il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie storiche, delle alberature segnaletiche e di arredo e degli alberi monumentali;
- f) la salvaguardia del patrimonio e degli insediamenti storici esistenti;
- g) la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture.

**3. Valore ambientale:** L'ambito DELLE FASCE PEDECOLLINARI, relativamente alla scala di valutazione della *"Tabella di Valutazione ambientale e paesaggistica"*, così come individuato nell'elaborato grafico B1.1 *"Valutazione dei caratteri del paesaggio"*, assume in generale un Elevato Valore Ambientale che si evidenzia con particolare rilevanza per le aree comprese tra Villa Boninsegna, Poggio S. Cecilia e il Castello di Modanella. Sotto l'aspetto dei valori architettonici e tipologico-formali delle preesistenze insediative si evidenzia il particolare pregio di Villa Buoninsegna ed dell'aggregato di Modanella, i casali isolati di San Martino e Solferino (vedi Sistema Funzionale Insediativo ed elaborato grafico A5.3 *"Morfologia degli insediamenti e del patrimonio edilizio nelle aree aperte"*).

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici A3.4 *"Uso del suolo nel territorio aperto"* e B1.2 *"Le permanenze territoriali"* del P.S., soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- le coltivazioni specialistiche di olivi e viti;
- i terrazzamenti agrari incluse le coltivazioni specialistiche in atto;
- i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);
- le alberature segnaletiche di confine e quelle di particolare pregio paesaggistico;
- i corridoi ecologici [2];
- gli appoderamenti di epoca ottocentesca di San Martino e Solferino;
- i resti architettonici e tipologici degli impianti originari del Podere "Le Pievi" e degli antichi tracciati viari;
- l'area ad alta sensibilità archeologica in prossimità del *"Podere Tallurino"*;
- Villa Boninsegna incluso il viale di accesso e la *"ragnaia"*;
- gli insediamenti storici, i nuclei, gli aggregati e gli edifici specialistici (ville e pievi) identificati [agli artt. 13.12, 13.13, 13.14 e nell'Atlante del PTCP](#) e dalla schedatura effettuata dal P.S.;
- il Parco prospiciente l'aggregato di Poggio S. Cecilia;
- il Parco prospiciente il Cassero di Serre;
- l'area pedecollinare e le relative sistemazione agrarie sul lato ovest del centro storico di Serre di Rapolano;

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica ed ambientale:

- effetti di degrado ambientale dovuti alla presenza di aree estrattive, sia dimesse che attive;
- effetti di degrado paesaggistico e di inquinamento acustico dovuti alla presenza di attività di estrazione della CO2 in prossimità di Poggio S. Cecilia;
- elementi di degrado paesaggistico dovuti alle strutture tecnologiche ed agli immobili destinati a impianti di essiccazione in prossimità di Poggio S. Cecilia;
- effetti di degrado paesaggistico dovuti ad inurbamenti in aree panoramiche di salvaguardia del centro storico di Serre (area pedecollinare lato ovest del centro storico);
- effetti criticità dovuti al carico veicolare pesante su Via di Circonvallazione (tratto interno all'abitato di Serre) per transito di veicoli pesanti legati alle attività estrattive ed alla presenza di aree industriali nel Comune di Asciano;

**6. Azioni da perseguire,** dovranno essere rivolte:

- al ripristino delle aree naturali degradate (ex cave o aree inquinate) attraverso interventi rinaturalizzazione dei luoghi, di recupero ambientale e/o riconversione funzionale;
- alla messa in coltura delle aree agricole produttive abbandonate con il ripristino delle coltivazioni tipiche del luogo nel rispetto delle sistemazioni idraulico-agrarie e di eventuali terrazzamenti o condizioni morfologiche antropizzate tipiche di particolare valenza paesaggistica e/o ambientale;
- al ripristino e la conservazione della sentieristica e della viabilità vicinale e poderale storica;
- al recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (appoderamenti, edifici storici e nuclei) a condizione che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo.

- alla salvaguardia dei caratteri del paesaggio: nel caso di nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti, le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo estensivo limitando il numero dei piani (massimo due fuori terra), gli sbancamenti e il taglio di piante autoctone, rinaturalizzando le aree aperte con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, querce etc.) e sistemazioni coerenti con gli interventi proposti; il Regolamento Urbanistico definirà i parametri, i materiali e le tecnologie esecutive in relazione alla localizzazione geomorfologica dei nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti

## Art. 22 – (SBT2.A7) Ambito Ripiani Travertinosi

**1. Caratteri morfologici:** sono formazioni pianeggianti che degradano a ovest verso l'Ombrone/Temperone, il nucleo di Rapolano limita questo sistema a est mentre a sud il limite fisiografico è costituito dal torrente Canatoppa. Le aree boscate sono limitate alle zone a maggiore acclività sui ripiani i seminativi si avvicendano a mosaico a oliveti, piccoli vigneti anche promiscui, orti.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerati *obiettivi* da perseguire:

- a) la conservazione dei caratteri agricoli dei luoghi;
- b) il ripristino delle aree degradate attraverso interventi di rinaturalizzazione dei luoghi;
- c) la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture

**3. Valore ambientale:** L'ambito DEI RIPIANI TRAVERTINOSI, relativamente alla scala di valutazione della "Tabella di Valutazione ambientale e paesaggistica", così come individuato nell'elaborato grafico B1.1 "Valutazione dei caratteri del paesaggio", assume un Basso Valore Ambientale per la presenza, accanto a realtà di pregio anche notevole, di forti elementi di degrado paesaggistico legati allo sviluppo urbano ed alle forte pressione esercitata sul territorio dalle attività produttive artigianali, estrattive, dallo sviluppo dell'edilizia residenziale e dalla forte frammentazione del territorio agricolo; inoltre, il susseguirsi caotico di piccoli orti ed annessi in prossimità delle aree residenziali urbane perturbano e degradano il contesto paesaggistico dei luoghi.

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto" e B1.2 "Le permanenze territoriali" del Piano Strutturale, soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- il bosco di "San Paterno" in località I Piani;
- il bosco "La Puzzola" in località San Giovanni;
- le conformazioni calcaree delle sorgenti in località San Giovanni;
- l'antico tracciato di deflusso delle acque termali che dalle sorgenti di S.Giovanni raggiungono il Torrente Canatoppa;
- i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);
- le alberature segnaletiche di confine e quelle di particolare pregio paesaggistico;
- i corridoi ecologici [2] ;
- le sorgenti termali;
- i siti e le aree ad alta sensibilità archeologica;
- il complesso storico, la viabilità incluse le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra) di Pieve Vecchia .
- [Geositi della provincia di Siena](#)

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica:

- effetti di degrado ambientale dovuti alla presenza di aree estrattive attive in località San Giovanni;
- effetti di degrado ambientale e modifiche del paesaggio tipico delle aree termali in prossimità del Torrente Canatoppa;
- effetti di degrado ambientale e paesaggistico dovuti ad inurbamenti incongrui;
- effetti di criticità ambientale e paesaggistica dovuti alla presenza del tracciato ferroviario;
- effetti di criticità ambientali legati alla SGC E78.

**6. Azioni da perseguire,** dovranno essere rivolte:

- a mantenere la tessitura agraria esistente eliminando o migliorando elementi di degrado visivo del territorio agrario (piccole capanne e ricoveri) legati alla frammentazione agricola periurbana;

- alla valorizzazione dei complessi termali e turistici migliorando alcuni elementi di degrado visivo del paesaggio
- dovranno inoltre essere attivate azioni di mitigazione nei confronti dell'impatto della SGC E78;
- miglioramento ambientale nelle cave dismesse evidenziandone comunque il valore culturale per il territorio di Rapolano;
- al mantenimento ed al recupero della sentieristica e della viabilità storica poderale e vicinale (strade bianche);
- al potenziamento delle reti viarie esterne agli insediamenti nel rispetto delle particolari condizioni paesaggistiche in cui sono collocate
- al recupero strutturale e funzionale degli insediamenti nel territorio aperto (appoderamenti, edifici storici e nuclei) a condizione che siano mantenuti i caratteri tipologico-formali degli edifici e non siano alterate le aree di pertinenza con sistemazioni a terra estranee alla tradizione ed al contesto paesaggistico del luogo
- alla valorizzazione delle risorse termali, naturali, storico culturali e archeologiche;
- all'incremento dell'ospitalità turistica in funzione alle risorse termali e naturalistiche dei luoghi;
- al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme: nel caso di nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti, le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo intensivo limitando le altezze ad un massimo di tre piani fuori terra, rinaturalizzando le aree aperte con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, querce etc.) e sistemazioni coerenti con gli interventi proposti. Nello sviluppo urbano dovranno essere privilegiate quelle scelte che completino le urbanizzazioni recenti salvaguardando le prospettive su Rapolano da ovest e da sud ovest (Pieve Vecchia). Il Regolamento Urbanistico definirà i parametri morfologici, i materiali e le tecnologie esecutive in relazione alla localizzazione geografica dei nuovi ampliamenti agli insediamenti urbani esistenti.

## Art. 23 – (SBT2.A8) Ambito Piani fluvio lacustri del Sentino

**1. Descrizione:** è costituito dai depositi fluviali e fluvio lacustri dell'Ombrone, del Sentino e del Bestina. E' caratterizzato da bassa densità insediativa se si esclude la zona artigianale del Sentino.

**2. Obiettivi prestazionali:** Sono considerate *obiettivi* le *funzioni* necessarie ad assicurare:

- a) la riorganizzazione degli insediamenti industriali esistenti e delle infrastrutture;
- b) la conservazione dei caratteri agricoli dei luoghi;
- c) conservazione della maglia idrologica e il mantenimento ad uso agricolo della zona di esondazione del torrente Sentino;
- d) la conservazione dei corridoi ecologici;
- e) la conservazione ed il mantenimento della viabilità rurale e del sistema della sentieristica provinciale;
- f) il ripristino delle aree degradate attraverso interventi di rinaturalizzazione dei luoghi.

**3. Valore ambientale:** L'ambito PIANI FLUVIO LACUSTRI DEL SENTINO, relativamente alla scala di valutazione della "Tabella di Valutazione ambientale e paesaggistica", così come individuato nell'elaborato grafico B1.7 "Valutazione dei caratteri del paesaggio", assume un Basso Valore Ambientale, in particolare nell'area interessata dalla zona artigianale a Est di Serre di Rapolano e per l'impatto della SGC. Sotto l'aspetto paesaggistico bisogna però rilevare che la porzione nord del Sentino è adiacente ad una delle aree di maggiore pregio del territorio comunale (la fascia pedecollinare che va da Villa Buoninsegna al Castello di Modanella) . Si segnalano inoltre le tipiche sistemazioni idrauliche dei territori di pianura ed una buona dotazione di vegetazione riparia lungo i principali corsi d'acqua.

**4. Le permanenze:** Sono da considerare *permanenze*, così come individuate negli elaborati grafici A3.4 "Uso del suolo nel territorio aperto" e B1.2 "Le permanenze territoriali" del Piano Strutturale, soggette a totale conservazione e massima tutela le seguenti emergenze ambientali:

- i tracciati storici della viabilità vicinale e poderale, incluso i documenti materiali della cultura ovvero le testimonianze e le preesistenze storiche di arredo alla viabilità (antichi muri a secco delimitanti la strada, i tabernacoli, gli antichi manufatti di segnalazione in pietra, i pozzi, i fontoni etc.);
- le alberature segnaletiche puntuali e quelle di particolare pregio paesaggistico;
- il sistema di arredo del paesaggio agrario e del sistema ideologico dei piani (filari di alberature di confino), sistemazioni idrauliche di pianura;
- gli edifici, i nuclei e gli insediamenti identificati come permanenze insediative di interesse storico, tipologico e architettonico all'interno del SF
- i corridoi ecologici [2]

**5. Elementi di criticità:** Si evidenziano i seguenti elementi di criticità paesaggistica:

- effetti di criticità ambientale dovuti alla presenza di aree industriali e infrastrutture;
- effetti di criticità ambientale e di inquinamento acustico e del paesaggio agrario in prossimità della SGC E78;
- effetti di criticità dovuti a colture arboree specializzate intensive (a potenziale alto utilizzo di concimi e fitofarmaci)
- elevato rischio di esondazione sulle aree individuate dal piano di bacino Autorità di Bacino del Fiume Arno.

**6. Azioni da perseguire**, risponderanno alla logica di salvaguardia attiva dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi e dovranno essere rivolte:

- alla tutela dei corridoi ecologici;
- al mantenimento ed eventuale miglioramento della rete idraulica di scolo delle acque, con il rilascio di fasce di rispetto secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di rischio idraulico, e adottando tecniche agronomiche che riducano i rischi di inquinamento dei corsi d'acqua superficiali;
- al mantenimento ed il recupero della sentieristica e della viabilità storica poderale e vicinale (strade bianche);
- al recupero strutturale e funzionale degli insediamenti produttivi con adeguamento degli standard e delle dotazioni infrastrutturali;
- alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici e strutture di servizio alla viabilità ed alla zona industriale del "Sentino": (cavodotti, antenne per telefonia mobile, linee aeree di qualunque tipo, distributori carburante etc.);
- alla riorganizzazione funzionale e all'incremento della struttura insediativa produttiva del "Sentino";
- alla mitigazione dell'impatto ambientale nelle aree prospicienti al raddoppio della SGC E73;
- al potenziamento delle reti viarie esterne agli insediamenti industriali nel rispetto delle particolari condizioni paesaggistiche in cui sono collocate;
- alla riorganizzazione della rete infrastrutturale e impiantistica, nonché alla realizzazione dei servizi e degli standard necessari all'insediamento industriale/artigianale del Sentino cercando di contenere le aree di nuova espansione. Il RU dovrà prevedere uno studio di dettaglio che riconduca l'insediamento ad una unitarietà di immagine, definendo, su tutta l'area, i parametri edilizio-tipologici degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

## CAPO E - IL SISTEMA FUNZIONALE (SF)

### Art. 24 - I caratteri morfologici e gli obiettivi strategici generali del sistema funzionale (SF)

**1. Descrizione:** Come “Sistemi Funzionali” (SF) si intende quelle parti del territorio comunale che, aggregandosi in relazione *a obiettivi strategici specifici, a destinazioni funzionali delle risorse ed azioni politiche di risposta*, costituiscono specifiche entità geografiche omogenee.

**2. Obiettivi:** Gli *obiettivi strategici generali* da perseguire per l'intero Sistema Funzionale, sono identificati:

- nel valorizzare e garantire l'uso razionale delle risorse;
- nel perseguire uno sviluppo economicamente sostenibile volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.

**3. Articolazione:** Il SISTEMA FUNZIONALE si articola nei seguenti SISTEMI (SF), SUBSISTEMI (SBF) ed AMBITI (A):

SISTEMI	SUBSISTEMI--SBF	AMBITI--SBF.A.	AREA
SF1 SISTEMA DELLE AREE NATURALI	SBF.1.1 SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ		
	SBF.1.2 SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI		
SF2 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE		SBF2.A1 AMBITO DELLE AREE AD ESCLUSIVO USO AGRICOLO	2.A1.01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE 2.A1.02 - CRETE DI RAPOLANO 2.A1.03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE 2.A1.04 - PEDECOLLINARE VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA 2.A1.05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA 2.A1.06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI 2.A1.07 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO
		SBF2.A2 AMBITO DELLE AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO	2.A2.08- COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA 2.A2.09 - ARMAIOLO 2.A2.10- RIPIANI TRAVERTINOSI 2.A2.11 - PIANI DEL BESTINA 2.A2.12 - PIANI DEL SENTINO 2.A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA 2.A2.14 - PEDECOLLINARE RAPOLANO NORD E SERRE SUD 2.A2.15 - SAN GIMIGNANELLO 2.A2.16 - COLLINE DI ONNINA 2.A2.17 - EX CAVA " LA RICCIA" 2.A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI 2.A2.19 – AREEA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"
SF3 SISTEMA DEL TERMALISMO		SBF.3.A1 AMBITO ANTICA QUERCIOAIA	
		SBF.3.A2 AMBITO MADONNA A COLLE	
		SBF.3.A3 AMBITO SAN GIOVANNI	
SF4 SISTEMA INSEDIATIVO	SBF4.1 SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE	SBF.4.1.A1 CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO 4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO
		SBF.4.1.A2 SVILUPPI URBANI RECENTI	
	SBF.4.1.A3 AREE DI FRANGIA		
	SBF4.2 SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI	SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME.  (*) i perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi

	<b>SBF.4.3</b> SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO	<b>SBF.4.3.A1</b> VILLE ED EDIFICI SPECIALISTICI ED AREE DI STRETTA PERTINENZA (*)	funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni compatibili (art. 13.13 delle norme del PTCP).
	<b>SBF.4.4</b> SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	<b>SBF.4.4.A1</b> AREE CONSOLIDATE	
		<b>SBF.4.4.A2</b> AREE DI FRANGIA	
SF5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	<b>SBF.5.1</b> – SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	<b>SBF.4.4.A3</b> AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE	
		<b>SBF.5.1.A1</b> AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PIT art. 35 Infrastrutture lineari -grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)
	<b>SBF.5.2</b> SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA	<b>SBF.5.2.A2</b> AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA	(PIT art. 35 infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoli-siena-chiusi)

## Art. 25 – (SF1) Sistema delle aree naturali

**1. Descrizione:** Il sistema delle AREE NATURALI (SF1) comprende le parti del territorio caratterizzate da una naturalità diffusa con predominanza della copertura forestale dei suoli, esse per caratteristiche fisiche, per limitazioni all'uso antropico svolgono un ruolo di primaria importanza all'interno del territorio comunale in quanto assumono funzioni determinanti nel preservare gli ecosistemi naturali da conservare e mantenere come riserva ecologica per il territorio.

**2. Obiettivi:** Sono considerati **OBIETTIVI FUNZIONALI DEL SISTEMA:**

- la valorizzazione, la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità;
- la conservazione e la tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- la difesa e la conservazione dell'ecosistema naturale e del reticolo idrografico;
- la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
- la conservazione attiva, la tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio;
- la permanenza delle forme tradizionali del paesaggio agrario conformante agli obiettivi posti all'art.13 del PTCP;
- la riqualificazione territoriale ed ambientale;
- la salvaguardia attiva mediante la regolamentazione del sistema delle aree con spiccata naturalità e a forte valenza ecologica;
- la tutela dei boschi, dei sottoboschi e la regolamentazione dello sfruttamento dei prodotti da essi derivanti;
- l'uso delle aree produttive esistenti (pascoli, vigneti, frutteti, castagneti da frutto);
- il recupero del patrimonio edilizio esistente e dei loro contesti ambientali;
- la salvaguardia e la valorizzazione della viabilità rurale storica;
- il ripristino ambientale e la rinaturalizzazione delle aree ex-cave dimesse o aree degradate e inquinate.

**3. Articolazione:** Il Sistema Funzionale delle AREE NATURALI (SF.1) si articola nei seguenti subsistemi ed ambiti:

- **SBF1.1 - SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ**
- **SBF1.2 - SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI**

all'interno dei quali, ed in relazione alle *agli obiettivi* individuati dal presente articolo, sono definite le *trasformazioni, le attività e gli usi compatibili*.

**4. Prescrizioni:** Sono soggette a inedificabilità, mantenimento e/o recupero degli attuali assetti ambientali e paesaggistici, le aree ricadenti all'interno degli ambiti definiti come " AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME " del "SISTEMA INSEDIATIVO (SF4)" ovvero del "SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI" e/o del "SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO", che risultano incluse all'interno del Sistema delle Aree Naturali.

All'interno del Sistema delle Aree Naturali (SF1) non sono consentiti interventi di recupero che prevedono il mutamento alla destinazione d'uso di stalle o annessi agricoli di grandi dimensioni *con un volume superiore a mc.*

*600 (ex capannoni prefabbricati per allevamenti intensivi e/o grandi fienili di recente costruzione) non più utilizzati ai fini agricoli, essi dovranno essere definitivamente demoliti.*

Nell'ambito della redazione dei **PAPMAA** (art.4 della LR. 64/95) [4], quali opere di miglioramento ambientale, oltre a

quelle indicate ai precedenti artt. 10 e 11, dovranno essere prioritariamente considerate quelle di valorizzazione e ricostituzione della tessitura agraria tradizionale come individuata dall'ELAB. B1.1.a del Piano Strutturale e con le modalità previste all'art.13.25 e 14.4 della Disciplina del PTCP.

Le Aziende agricole per realizzare nuovi edifici rurali attraverso un PAPMAA (art.4 della LR. 64/95) [4] ,dovranno possedere i requisiti previsti agli artt. 13.25 e 14.4 della Disciplina del PTCP .

## Art. 26 - (SBF1.1) Subsistema della naturalità

**1. Descrizione:** Il subsistema della "NATURALITÀ" SBF.1.1, comprende le aree con copertura forestale superiore al 80% del totale della superficie del subsistema, include i corsi d'acqua, la viabilità rurale ed i sentieri, la maglia edilizia degli appoderamenti sparsi.

**2. Attività ed usi compatibili:** Il subsistema della "NATURALITÀ" SBF.1.1, indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 25, e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- attività faunistico-venatorie dove autorizzate dalle normative vigenti in materia;
- attività di selvicoltura e di recupero delle aree degradate;
- attività di riqualificazione delle aree boscate particolarmente vocate all'uso a parco pubblico e/o privato ed al campeggio naturalistico;
- attività di riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale;
- attività motorie ed escursionistiche, campi per campagne di studi scientifici e ricerche archeologiche ed ambientali;
- all'interno dell'area compresa tra "Podere Centinaia" e Poggio "Il Pallottolo" (Rapolano Terme), versante ovest della collina, in prossimità delle strutture sportive esistenti (campo da tennis e piscina coperta), sono compatibili attività di campeggio naturalistico per tende con il solo accesso pedonale [3] LEGGE REGIONE TOSCANA 29 OTTOBRE 1981 N. 79 (B.U.R. 6-11-1981, n. 58) *Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici*) purchè la loro realizzazione non comporti abbattimento di piante e/o modifica alla viabilità storica (sentieristica) esistente;
- salvaguardia e la coltivazione razionale del patrimonio boschivo esistente, il recupero e la conservazione delle formazioni boschive di pregio, la regolamentazione dello sfruttamento del bosco e dei prodotti del sottobosco (funghi);
- il recupero e la riqualificazione dell'attività specializzata di alcune colture tipiche locali quali l'olivicoltura e la viticoltura;
- conservazione e ripristino dei muri di recinzione dei terrazzamenti, dei coltivi e delle strade;
- riparazione e miglioramento delle viabilità vicinale e poderale (strade bianche non asfaltate) in particolare in prossimità dei complessi e dei nuclei abitati;
- salvaguardia dei beni storico architettonici del territorio aperto e dei loro contesti ambientali ;
- recupero, riqualificazione e riconversione funzionale degli aggregati, dei nuclei e dell'edilizia rurale esistente non più utilizzata o connessa all'uso agricolo del fondo;

in subordine sono ammesse:

- nelle aree non boscate sono compatibili attività zootecniche di tipo estensivo con un carico non superiore ad n.1 UBA/Ha. E comunque i carichi di bestiame accettati dai metodi di zootecnia biologica;
- nelle aree non boscate sono compatibili attività agricole produttive e di preferenza quelle tipiche quali l'olivicoltura e la viticoltura;
- attività di recupero e di riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'uso agricolo residenziale con integrazione di attività agrituristiche e/o residenziale civile se compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici;
- attività di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1, art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n. 380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] all'interno dei perimetri di pertinenza del sistema insediativi delle aree aperte come individuati nella schedatura del patrimonio edilizio nelle aree aperte di cui agli elaborati grafici A5.3.4 - *Schede di cui l'elaborato e A5.3 - Morfologia degli insediamenti e del patrimonio edilizio nelle aree aperte.*

non sono compatibili con gli obiettivi generali del sistema:

- tutte le attività agricole e zootecniche, che rientrano nella tipologia produttiva intensiva o che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità paesaggistica o ambientale, come serre, allevamenti zootecnici e simili;
- attività di fuoristrada dei veicoli a motore ai sensi della LR 48/94 [7].

**3. Indicazioni specifiche:** Relativamente all'applicazione della LR n. 64/95 [4], successive modifiche ed integrazioni, riguardante la "*Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola*", tali zone sono da considerare a **PREVALENTE** funzione agricola salvo specifiche prescrizioni o limitazioni ulteriori definite nel presente articolo:

**a. Indicazioni per il RU :**

- è fatto obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi, in particolare nelle aree di pertinenza degli appoderamenti;
- il Regolamento Urbanistico definirà le specifiche condizioni e le prescrizioni per la conservazione e la manutenzione delle infrastrutture esistenti, le tipologie colturali ammesse in caso modifica all'uso agricolo in atto dei terreni;
- In generale, contestualmente all'elaborazione del Regolamento Urbanistico, dovranno essere effettuati ulteriori approfondimenti conoscitivi attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente, in modo da poter disciplinare i singoli interventi, con particolare riferimento a quelli di ristrutturazione edilizia ed integrazione di strutture e servizi integrativi nelle aree pertinenti, in relazione ai caratteri ambientali, tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili.
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] ; relativamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero del tipo f) [1] , essi potranno essere realizzati all'interno delle "*aree di pertinenza*" solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato n. A5.3.4*) sono stati classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo** ;
- le nuove costruzioni – ovvero del tipo e) [1] , potranno essere consentite nelle aree non boscate, e solo se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95) e comunque in subordine al totale recupero ed alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente:
  - il Regolamento Urbanistico individuerà puntualmente all'interno dell'area compresa tra il "Podere Centinaia" e il Poggio "Il Pallottolo" (Rapolano Terme), versante ovest della collina, in prossimità delle strutture sportive esistenti (campo da tennis e piscina coperta) l'area destinata allo svolgimento di attività di campeggio naturalistico per tende con il solo accesso pedonale [3] (LEGGE REGIONE TOSCANA 29 OTTOBRE 1981 N. 79 (B.U.R. 6-11-1981, n. 58) Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici) definirà la capacità massimo ricettiva in relazione all'uso delle risorse essenziali da utilizzate, definirà le strutture ed infrastrutture di servizio necessarie - tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto della naturalità dei luoghi utilizzando materiali (legno e pietra) secondo le tipologie tradizionali - , le aree a parcheggio (da prevedere esterne alle aree boscate), le dotazioni di standard. La tipologia ammessa sarà quella di un "*campeggio naturalistico*" per tende, con il solo accesso pedonale, purché la realizzazione non comporti abbattimento di piante e/o modifica alla viabilità storica esistente (sentieristica) e solo se gli interventi e le trasformazioni relative si dimostreranno conformi alla normativa vigente in materia forestale (LR 21/03/200 n. 39, *Legge forestale della Toscana*). [37]

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con le prescrizioni dettate dal PRG vigente.

## Art. 27 - Subsistema dei corridoi ecologici (SF.1.2)

**1. Descrizione:** Il SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI (SBF1.2), ovvero le "aree di collegamento ecologico funzionale" come descritte al c. 1 dell'art. 2 della LR 06/04/2000 N. 56 [2], comprende i principali corsi d'acqua, inclusa la vegetazione riparia, ed il loro contesto naturale composto sia da aree boscate che da zone incolte. Rappresenta la maglia di comunicazione ecologica tra i boschi e le aree agricole produttive e le risorse idriche, si caratterizza per la funzione che assume nel contesto territoriale come vero e proprio habitat di sopravvivenza faunistica.

**2. Attività ed usi compatibili:** Il subsistema della "SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI" indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 25, e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- attività di recupero ambientale e sistemazione idrogeologiche nelle aree sensibili e soggette ad azioni di degrado (salvaguardia idrologica e idrogeologica dei suoli);
- attività di salvaguardia e conservazione della vegetazione riparia, delle alberature autoctone e delle aree incolte a vegetazione rada, finalizzata a mantenere inalterato l'ecosistema e l'habitat naturale dei luoghi;
- attività di coltivazione nelle aree tartufigene individuate nel Piano Strutturale;
- attività ed interventi di manutenzione dei letti e delle sponde dei corsi d'acqua e delle specie vegetali autoctone;
- attività ed interventi di manutenzione dei sentieri e delle strade poderali esistenti;

*non sono compatibili* con le funzioni del subsistema usi diversi da quelli finalizzati al mantenimento della naturalità dei luoghi o che possono procurare, direttamente o indirettamente, modifiche all'ecosistema naturale e/o comportino degrado, alterazioni agli habitat naturali e/o azioni di criticità ambientale. All'interno delle aree incluse nel presente subsistema è prescritto il **divieto assoluto di edificazione di qualsiasi tipo e con qualsiasi materiale**, permanente, stagionale e/o provvisorio; non potranno inoltre essere realizzati nuovi sentieri, strade poderali o modifiche agli assetti orografici dei luoghi, non potranno essere effettuate modifiche agli assetti ideologici esistenti. Non potranno essere effettuate attività di fuoristrada veicoli a motore ai sensi della LR 48/94 [7]. Non è ammessa l'alterazione della maglia dei "corridoi ecologici".

**3. Indicazioni specifiche:** Relativamente all'applicazione della LR n. 64/95 [4], successive modifiche ed integrazioni, riguardante la "*Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola*", tali zone sono da considerare a **PREVALENTE** funzione agricola salvo specifiche prescrizioni o limitazioni ulteriori definite nel presente articolo:

### b. Indicazioni per il RU :

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, provvederà a disciplinare i singoli interventi, con particolare riferimento a quelli di ristrutturazione edilizia, in relazione ai caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
- la realizzare infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, elettrodotti etc.), sia aeree che interrato, potranno essere autorizzate solo se riconosciute di interesse ed indifferibilità pubblica; il Regolamento Urbanistico, sulla base di un'ulteriore analisi conoscitiva di dettaglio, definirà l'ammissibilità per ogni singola area e le condizioni normative per la loro esecuzione; in ogni caso, come azione preventiva al progetto preliminare dell'opera, al fine di valutare la fattibilità ambientale dell'opera, dovrà essere predisposta la Valutazione sugli Effetti Ambientale, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 5/95 [8];
- in caso di intervento all'interno dei corridoi ecologici, anche se finalizzati a manutenzioni obbligatorie, dovrà essere previsto il ripresto degli assetti orografici e delle fasce vegetazionali.

### c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1],
- non è consentita alcuna modifica agli assetti orografici ed ambientali dei luoghi, salvo la realizzazione di opere necessarie alla salvaguardia o al ripristino idrogeologico e vegetazionale;
- non possono essere realizzate infrastrutture ed impianti tecnologici.

## Art. 28 - Sistema delle aree agricole produttive (sf2)

**1. Descrizione:** Il sistema delle AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (SF2) comprende le aree destinate, in forma prevalente o esclusiva, alla produzione agricola, includono al proprio interno la viabilità comunale e rurale, gli appoderamenti sparsi e gli annessi a servizio delle attività agricole produttive. Tali aree assumono una *funzione strategica* di primaria importanza in quanto risorsa essenziale sia per la produzione agricola sia per la conservazione dell'immagine del paesaggio storico che per il presidio del territorio aperto.

**2.Obiettivi:** Sono considerati **OBIETTIVI FUNZIONALI DEL SISTEMA:**

- la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali e la loro riproducibilità;
- la conservazione attiva, la tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio;
- la permanenza delle forme tradizionali del paesaggio agrario conformemente agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PTCP;
- lo sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie del sistema;
- lo sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse e compatibili con l'attività agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio;
- la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e dei suoi contesti ambientali finalizzato a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- la salvaguardia e la valorizzazione della viabilità rurale storica;
- la difesa e la conservazione del reticolo idrografico;
- la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
- il ripristino ambientale e/o la rinaturalizzazione delle aree ex-cave dimesse o aree degradate e inquinate.

**3. Articolazione:** Il Sistema Funzionale delle AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (SF2) si articola nei seguenti ambiti:

**SBF2.A.1** - SUBSISTEMA DELLE ZONE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

**SBF2.A.2** - SUBSISTEMA DELLE ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

all'interno dei quali, in relazione *agli obiettivi* individuati dal presente articolo, sono definite le *trasformazioni, le attività e gli usi compatibili*.

**4. Prescrizioni:** Sono soggette ad inedificabilità, mantenimento e/o recupero degli attuali assetti ambientali e paesaggistici, le aree ricadenti all'interno degli ambiti definiti come " AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME " del "SISTEMA INSEDIATIVO (SF4)" ovvero del "SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI" e/o del "SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO", che risultano incluse all'interno del Sistema delle Aree Agricole Produttive.

In generale, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, all'interno del Sistema Agricolo Produttivo, non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli al di fuori dei casi previsti e dal PRG vigente dalla LR n. 64/95 [4].

Nell'ambito della redazione dei P.M.A.A. (art.4 della LR. 64/95) [4], quali opere di miglioramento ambientale, oltre a quelle indicate ai precedenti artt. 10 e 11, dovranno essere prioritariamente considerate quelle di valorizzazione e ricostituzione della tessitura agraria tradizionale come individuata dall'ELAB. B1.1.a del Piano Strutturale e con le modalità previste [agli artt. 13.25 e 14.4 della Disciplina del PTCP](#).

Le Aziende agricole per realizzare nuovi edifici rurali attraverso un [PAPMAA](#) (art.4 della LR. 64/95) [4], dovranno possedere i requisiti previsti all'art. [14.4 della Disciplina del PTCP](#).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente ( tipo f descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1]) e/o le trasformazioni necessarie all'inserimento di strutture integrative pertinenti alla residenza, all'agriturismo ed al turismo rurale, esse potranno essere realizzate, se consentite dal presente piano, solo all'interno delle "aree di pertinenza" identificate nella SCHEDA DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Elab. GRAFICO n. A5.3.4).

Contestualmente all'elaborazione del Regolamento Urbanistico, dovranno essere effettuati ulteriori approfondimenti conoscitivi attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente, in modo da poter disciplinare i singoli interventi, con particolare riferimento a quelli di ristrutturazione edilizia ed integrazione di strutture e servizi integrativi nelle aree pertinenti, in relazione ai caratteri ambientali, tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione o con incremento delle volumetrie esistenti finalizzati al **TURISMO RURALE** potranno essere previsti contestualmente alla redazione del Regolamento Urbanistico alle seguenti

condizioni:

1. solo se individuati all'interno del PTC provinciale o da altri momenti di programmazione che si incentrano sul livello provinciale;
2. se previsti dal presente piano strutturale all'interno degli ambiti a prevalente funzione agricola;
3. se localizzati all'interno delle "aree di pertinenza" identificate nella SCHEDA DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Elab. GRAFICO n. A5.3.4).
4. il Regolamento Urbanistico verificherà inoltre le condizioni di fattibilità ambientali e definirà la localizzazione, le condizioni e gli incrementi volumetrici ammissibili, i parametri edilizio-urbanistici, gli standard e le specifiche condizioni tipologiche e morfologiche per l'inserimento ambientale.

Le previsioni del R.U. di destinazioni d'uso a turismo rurale, o comunque non agricole, né connesse o collegate all'agricoltura, compatibili ed ammesse in zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, dovranno essere supportate e coerenti con idonee ed adeguate valutazioni degli effetti conseguenti sul sistema socio-economico agricolo e rurale, sull'assetto delle aziende agricole già presenti o che si potranno insediare, ed in generale sul territorio aperto ed il paesaggio e l'ambiente che lo caratterizzano, e dovranno essere corredate da un computo ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali, previsto all'art. 24 comma 3 lettera c) e all'art.5 ter c.5 della L.R.n. 64/1995, ai fini della verifica della prescritta condizione di prevalenza della funzione agricola, di un diversificato ed equilibrato rapporto tra le funzioni, e di contrastare la diffusa urbanizzazione delle zone agricole. [36]

## Art. 29 - Ambito delle zone ad esclusiva funzione agricola (SF.2.A1)

**1. Descrizione:** Il Piano Strutturale assume come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile, le zone ad esclusiva funzione agricola, esse corrispondono alle aree ad elevato pregio ai fini della produzione agricola caratterizzate dalla preesistenza di rilevanti infrastrutture agrarie, sistemazioni territoriali e dalla presenza di investimenti pubblici in materia di irrigazione, rimboschimenti effettuati da Enti Pubblici.

**2. Articolazione:** L'AMBITO delle ZONE A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA comprende le seguenti aree:

- A1. 01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE
- A1. 02 - CRETE DI RAPOLANO
- A1. 03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE
- A1. 04 - PEDECOLLINARE DA VILLA BONINSEGNA A POD. MORICCIA
- A1. 05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA
- A1. 06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI
- A1. 07 - PIANI DEL PODERE SANT'ANTONIO

**3. Attività ed usi compatibili:** L'ambito delle zone ad ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (SF2.A1) indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi generali di cui al precedente art. 24 e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- attività agricola con specializzazione ed ulteriore qualificazione delle colture tipiche;
- attività zootecniche o/e agricole anche del tipo specializzato anche intensivo qualora l'Imprenditore metta in atto forme di salvaguardia ambientale tali da tutelare le principali risorse ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente [19] [24] [27] [28] ;
- attività di recupero funzionale delle strutture e servizi necessari a migliorare e/o incrementare l'attività agricola produttiva e la zootecnica;
- l'attivazione ed il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali, compreso l'agriturismo;
- il recupero tipologico degli appoderamenti sparsi e dei loro contesti ambientali di stretta pertinenza;
- la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale.

Ai sensi dell'art.61 del P.I.T. regionale vigente, recepito dal P.T.C. provinciale, le aree con esclusiva funzione agricola sono da considerare risorsa essenziale che non può essere utilizzata per funzioni che non siano *connesse* o *collegate all'agricoltura*, così come definite dalla normativa nazionale, regionale e provinciale vigente [L.R. n. 64/1995 con successive modificazioni, in particolare all'art.2 (*Definizioni delle attività*), e dal D.Lgs. 18.05.2001 n.228, *Orientamento e modernizzazione del settore agricolo a norma dell'art.7 della legge 5 marzo 2001, n.57*, art. 1 (*Imprenditore agricolo*) ed art.3 (*Attività agrituristiche*)]; nel rispetto delle specifiche competenze in materia di

agricoltura subdelegate dalla Regione Toscana alle Province, il R.U., se ne esistono tutti i presupposti e sulla base di idonee ed adeguate valutazioni, potrà ammettere nelle aree ad esclusiva funzione agricola individuate dal P.S. anche altre destinazioni d'uso, compatibili con il contesto agricolo, paesaggistico ed ambientale, in cui si inseriscono, solo a seguito ed in conformità ad atti normativi, disciplinari o di programmazione della Regione e della Provincia, inerenti in modo specifico questi aspetti e questi ambiti territoriali. [36]

L'ambito delle zone a ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA è soggetto a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario. [36]

Non sono compatibili con le funzioni e le prestazioni definite per il SF.2.A1:

- le trasformazioni morfologiche del territorio e delle colture in atto che possono alterare in modo irreversibile la maglia agraria [6] (Elab. grafico n. B1.1a) i caratteri del paesaggio e dell'ambiente (Elab. grafico n. B1.2 "le permanenze territoriali" e n. B1.1a "Carta della maglia agraria").
- il recupero ai fini residenziali e/o ricettivi di stalle e/o annessi agricoli di grandi dimensioni ovvero con un volume superiore a 600 mc. (ex capannoni prefabbricati per allevamenti intensivi e/o grandi fienili di recente costruzione) non più utilizzati ai fini agricoli, nel caso in cui risultassero non più funzionali all'uso agricolo produttivo dovranno essere definitivamente demoliti;

5. **Indicazioni specifiche:** Relativamente all'applicazione della LR n. 64/95 [4], successive modifiche ed integrazioni, riguardante la "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", tali zone sono da considerare a **esclusiva** funzione agricola salvo specifiche prescrizioni o limitazioni ulteriori definite nel presente articolo.

In generale:

- Il Regolamento Urbanistico dovrà ulteriormente specificare e dettagliare le condizioni ed i limiti posti alle trasformazioni degli edifici esistenti, in particolare dovrà limitare gli interventi che possono determinare la totale o parziale modifica degli originari impianti tipologici interni snaturandone le caratteristiche storico-culturali dell'edificio; dovranno inoltre essere definiti limiti al frazionamento delle unità immobiliari esistenti e vietare l'esecuzione di opere che determinino alterazioni irreversibili agli aspetti architettonico-formali dei fronti.
- Negli edifici rurali a prevalente uso residenziale (ex case coloniche) deruralizzati o non più utilizzati ai fini agricoli, non potrà essere aumentato il numero delle unità immobiliari residenziali esistenti; potranno altresì essere recuperati, ai soli fini residenziali, gli originari locali di servizio (ex stalle e/o magazzini posti al piano terreno e/o seminterrato) incrementando la superficie residenziale delle unità immobiliari esistenti;
- In caso di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia di annessi agricoli isolati è consentito il cambio alla destinazione d'uso (art. 5 ter della LR 64/95) solo sugli edifici con un volume superiore a mc. 300 ed alla condizione che le nuove unità immobiliare residenziali non siano inferiori a mq. 75 o superiori a mq.150 di superficie utile interna.

#### A1.01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE

#### A1.05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA

##### **a. Funzioni compatibili:**

- attività agricola con possibilità di realizzare nuove costruzioni compatibili con l'uso esclusivo agricolo dell'area;
- residenza stabile agricola e non, agriturismo, residenza secondaria, annessi agricoli.

##### **b. Indicazioni per il RU :**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: pessimo,
- le nuove costruzioni, ovvero interventi di tipo e) [1], potranno essere consentite solo se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4]) e comunque in subordine al totale recupero ed alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente, la maglia agraria [6] (Elab. grafico n. B1.1a) e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi.

##### **c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo se previsti dal vigente PRG e sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab.

grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;

- le nuove costruzioni , ovvero interventi di tipo e) [1], possono essere consentite solo se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4]) e comunque dovranno essere subordinate al totale recupero del patrimonio edilizio esistente.

## **A1.02 - CRETE DI RAPOLANO**

### **A 1.07 - PIANI DEL PODERE SANT'ANTONIO**

#### **a. Funzioni compatibili:**

- attività agricola con possibilità di realizzare nuove costruzioni compatibili con l'uso esclusivo dell'area e con le limitazioni previste dal successivo punto b);
- residenza stabile agricola e non, agriturismo, residenza secondaria [4], annessi agricoli.

#### **b. Indicazioni per formazioni dell RU :**

- per i soli annessi agricoli [4] potranno essere previsti incrementi volumetrici da commisurare alle necessità aziendali, tali interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici da ampliare e potranno essere realizzati solo su edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
- in subordine, e solo nei casi in cui sia documentata la necessità aziendale (PMAA - come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4] ), nuovi edifici, potranno essere consentiti, se finalizzati alla realizzazione di annessi agricoli strettamente necessari all'esercizio delle attività di pastorizia ed allevamenti ovini tipo estensivo, il Regolamento Urbanistico definirà le tipologie e parametri edilizi, specificando le condizioni tecniche per l'inserimento ambientale dei manufatti, in questo caso, al fine di valutare la fattibilità ambientale dell'opera, dovrà essere comunque effettuata, preventivamente al progetto, la Valutazione sugli Effetti Ambientale come definito dall'art. 32 della LR n. 5/95 [8] .
- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente:
  1. sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1],
  2. relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" esclusivamente sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica [1] dovranno essere localizzati all'interno delle "aree di pertinenza" individuate nell'elab. A5.3.4 (*schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte*) del Piano Strutturale;
- è fatto obbligo conservare o ripristinare l'ambiente collinare, la maglia agraria [6] (Elab. grafico n. B1.1a) e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi.

#### **c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente:
  1. sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1],
  2. relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*,
    - se finalizzati al cambio della destinazione d'uso (*da rurale a residenziale*) potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo se previsti dal vigente PRG ed esclusivamente sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
    - se finalizzati alla bonifica ambientale del sito, alla riqualificazione funzionale e strutturale dell'immobile fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso agricola, potranno essere realizzati anche esternamente alle "aree di pertinenza" a condizione che sia documentata la riqualificazione ambientale e solo se previsti dal vigente P.R.G, se consentiti a seguito dell'approvazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale (come previsto dall'art. 4 dalla LR 64/95 [4], ed esclusivamente sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (Elab. grafico n. A5.3.4) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
  3. non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione.

## **A1.03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE**

## **A1.04 - PEDECOLLINARE DA VILLA BONINSEGNA A POD. MORICCIA**

## **A1.06 - FASCIA PEDECOLLINARE PODERE LE PIEVI**

**a. Funzioni compatibili:**

- attività agricola senza nuova edificazione
- residenza stabile, agricola e non, e residenza secondaria [4]

**b. Indicazioni per formazione del RU :**

- non può essere consentita alcuna nuova costruzione;
- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
- per i soli edifici con destinazione d'uso non agricola (di cui all'art. 5/bis e 5/ter dalla LR 64/95 [4] ) che dalla scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi volumetrici in ampliamento dell'esistente finalizzati *al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione* [35] , in tale caso dovrà definire le prescrizioni tecniche d'inserimento ambientale;
- è comunque prescritto che qualsiasi intervento di trasformazione e/o ampliamento incidente sugli assetti edilizi e sulle aree dovrà essere localizzato all'interno delle "aree di pertinenza" individuate nell'elaborato grafico A5. 3.4 (*schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte*) del piano;
- è fatto obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente collinare, la maglia agraria [6] (*Elab. grafico n. B1.1a*) e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente:
  1. sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1],
  2. relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo se previsti dal vigente PRG e esclusivamente sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*Elab. grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
- non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione e/o di trasformazione morfologica dei suoli che possa causare alterazione alla tessitura ed ai caratteri del territorio agrario ("*Le permanenze territoriali*" *Elab. B1.2 del PS*).

**Art. 30 - Ambito delle zone a prevalente funzione agricola (SF2.A2)**

**1. Articolazione:** L'AMBITO delle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA comprende le seguenti aree:

- A2.08- COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA
- A2.09 - ARMAIOLO
- A2.10- RIPIANI TRAVERTINOSI
- A2.11 - PIANI DEL BESTINA
- A2.12 - PIANI DEL SENTINO
- A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA
- A2.14 - PEDECOLLINARE DI RAPOLANO NORD E SERRE SUD
- A2.15 - SAN GIMIGNANELLO
- A2.16 - COLLINE DI ONNINA
- A2.17 - EX CAVA " LA RICCIA "
- A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI"
- A2.19 - AREA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"

**2. Attività ed usi compatibili:** L'ambito delle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (SF2.A2) indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 28 e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- attività agricola con specializzazione e ulteriore qualificazione delle colture tipiche locali;
- attività zootecniche o/e agricole anche del tipo specializzato anche intensivo qualora l'Imprenditore metta in atto forme di salvaguardia ambientale tali da tutelare le principali risorse ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente [19] [24] [27] [28] ;
- attività di potenziamento delle strutture e servizi necessari a migliorare e/o incrementare l'attività

- agricola produttiva e la zootecnica;
- attività finalizzate a *promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali* compreso il turismo rurale assieme all'agriturismo (c.4, art. 1 della LR 64/95 [4] e DGRT n. 1093/2001 ) *considerato questo come strumento per "il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali" per consentire alla agricoltura di svolgere appieno il ruolo di tutela della qualità di paesaggio* (c. 5, dell'Allegato A alla DGRT n. 1093/2001);
- il recupero tipologico degli appoderamenti e degli annessi sparsi e dei loro contesti ambientali di stretta pertinenza;
- attività di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- attività di *riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale*;
- nei soli casi in cui il Piano Strutturale abbia rilevato situazioni urbanistiche specifiche che presentano destinazioni e funzioni diverse da quelle del Sistema di appartenenza, la presente normativa specifica le condizioni di trasformabilità ammissibili in relazione alle compatibilità funzionali ed ambientali dell'area.

L'ambito delle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA è soggetto a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Relativamente agli interventi finalizzati al turismo rurale (c.4, art. 1 della LR 64/95 [4] ) che prevedono anche incrementi di volume, essi, potranno essere effettuati attraverso l'attuazione di un Piano di Recupero e solo se compatibili con le funzioni e le destinazioni previste per la specifica area (A) del relativo SF2.A2.

. Nel rispetto del dimensionamento massimo definito dal Piano Strutturale per ogni singola area ; il Regolamento Urbanistico dovrà comunque specificare in dettaglio i parametri edilizi ed urbanistici riferiti ai singoli interventi, le condizioni tipologiche e morfologiche dei nuovi volumi al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico. In generale le nuove costruzioni e/o ricostruzioni finalizzate al TURISMO RURALE dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni rispettando le procedure e le specifiche direttive generali:

**A) QUALSIASI TRASFORMAZIONE EDILIZIA CHE PREVEDE INTERVENTI DI TURISMO RURALE DOVRÀ CONTENERE:**

A.1 - LA LOCALIZZAZIONE PUNTUALE E QUANTITATIVA AMMISSIBILE DEGLI INTERVENTI DI TURISMO RURALE sulle singole aree verrà prevista dal Regolamento Urbanistico sulla base di un maggiore e più approfondita analisi dei singoli luoghi a seguito di una preventiva valutazione operativa a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità dell'azione di trasformazione in esame in relazione alle finalità della legge ed ai contenuti degli strumenti urbanistici di riferimento.

A.2 - IL PIANO DI RECUPERO come previsto dall'artt. 28 e 30 della L.n.457/78 <sup>(20)</sup> dovrà comprendere anche il progetto di sistemazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza (*perimetro di applicazione del PdiR*), la prevenzione ed il recupero del degrado fisico, igienico, socioeconomico, paesaggistico ed ambientale dell'intera area pertinenziale deruralizzata degli edifici. Nelle aree di pertinenza degli edifici potranno essere consentite trasformazioni dell'esistente assetto mediante la redazione e presentazione di un piano di sistemazione paesaggistica articolato in una fase conoscitiva comprendente sia le analisi ambientali (*caratteristiche vegetazionali, qualità e quantità delle acque superficiali, caratteristiche geologiche, idrologiche e pedologiche, rete viaria, emergenze paesaggistiche, analisi visuale dai punti emergenti e lungo le percorrenze*) sia l'insieme delle proposte di trasformazione (*mantenimento o nuovo impianto di colture agricole, piantagioni integrative o di restauro delle esistenti, opere di drenaggio, rettifiche eventuali dei tratti dissestati della rete viaria, nuovo assetto paesaggistico rapportato con quello esistente*) nel rispetto delle limitazioni imposte dal PS (*invarianti e preesistenze*) e del PTC (*mantenimento e miglioramento della maglia agraria*).

A.3 - PERIMETRO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO: Le aree di pertinenza individuate ai sensi del primo comma dell'art. 5-ter della LR 64/95 dovranno essere incluse all'interno del perimetro definito nella schedatura di cui all'elaborato grafico A5.3.4 del Piano Strutturale ed in ogni caso, fino alla elaborazione del Regolamento Urbanistico con il quale saranno individuate in dettaglio ed in relazione ai singoli ambiti, tali pertinenze non potranno avere un'estensione superiore a mq. 9.000 di superficie territoriale, tale limite è inderogabile anche in caso di deruralizzazione attraverso PMAA (art. 4 della LR 64/95).

**B) DIRETTIVE GENERALI PER LA LOCALIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- i **nuovi volumi** dovranno essere localizzati all'interno delle aree di pertinenza identificate nella schedatura di cui all'elaborato grafico n. A5.3.4 del P.S., non è ammessa la localizzazione di nuovi edifici o trasferimento di volumi (*ristrutturazione urbanistica*) in aree isolate, prive di permanenze storiche edificate o esterne alle aree di pertinenza individuate nell'elaborato grafico n. A5.3.4, essi dovranno essere progettati in continuità organica con le permanenze storiche edificate esistenti nel rispetto dello schema di aggregazione insediativo tipico degli aggregati rurali;
- sugli edifici con destinazione a prevalente uso residenziale (*ex case coloniche*), potranno essere previsti interventi **ristrutturazione edilizia** con frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti solo se verrà dimostrato che le opere di trasformazione edilizia non determinino alterazioni irreversibili agli elementi costituenti il reticolo strutturale storica interno dell'edificio o all'imposta dei solai, nonché la demolizione completa delle strutture verticali interne o l'inserimento di nuove aperture non coerenti con i caratteri architettonici dei fronti;
- gli originari locali di servizio (*ex stalle e grana*) potranno essere riutilizzati ai fini residenziali solo se le opere di trasformazione non comportino modifiche irreversibili alle originarie caratteristiche tipologiche interne dei singoli locali, a tale fine dovrà essere garantito il mantenimento di archi a vista, di solai in legno, delle finestre o delle aperture originarie;
- in generale le nuove unità immobiliari (*nuovi edifici, recupero e ristrutturazioni di volumi o frazionamenti di unità immobiliari esistenti*) non potranno avere una superficie utile interna (SUI) inferiore a mq. 75 e superiore a mq.150.
- in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di annessi agricoli isolati con volume superiore a mc. 300 ed inferiore a mc. 600, sarà consentito il cambio alla destinazione d'uso (art. 5 ter della LR 64/95), alle condizione che siano rispettate le prescrizioni generali sopra riportate;
- in caso di recupero e riconversione funzionale di stalle e/o annessi agricoli di grandi dimensioni ovvero con un volume superiore a 600 mc. (*ex capannoni prefabbricati per allevamenti intensivi, fienili e grandi fienili di recente costruzione*) non più utilizzati ai fini agricoli, potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso del tipo residenziale e/o di turismo rurale ed alla condizione che sia recuperato non più del 15% del volume esistente, salvo specifiche prescrizioni dettate dal PS per i singoli ambiti (A2.19), e che il rimanente volume sia definitivamente demolito.

**C) DIRETTIVE SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA DI NUOVI EDIFICI:**

- massima semplicità di impianto planivolumetrico (*volumi netti, definiti, impostati su piante regolari*);
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili;
- aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali;
- possibilità di realizzazione di logge o scale esterne simili alle tipologie tipiche degli appoderamenti esistenti, divieto assoluto di terrazze in aggetto, utilizzando materiali tradizionali del luogo come il travertino o in alternativa mattoni o mezzane;
- coperture a capanna e/o padiglione;
- aggetti di gronda di dimensione e con le caratteristiche simili a quello esistente nei fabbricati storici della zona;
- coperture tradizionali in laterizio a coppi e tegole;
- i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno essere interamente del tipo in muratura esterna in laterizio o in pietrame a faccia vista;
- i solai, nuovi o da ricostruire, dovranno essere del tipo tradizionale in legno (*grossa e piccola orditura*) con sovrastanti mezzane a vista, in alternativa a volta o vela in mattoni faccia a vista;
- superfici esterne intonacate solo se trattasi di ampliamenti ad edifici già intonacati;
- infissi esterni in legno naturale o verniciato;

Le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedono funzioni maggiormente idroesigenti, dovrà essere subordinata alla risoluzioni delle problematiche legate all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue ed all'obbligo di acquisizione, in sede di stesura del Regolamento Urbanistico, della certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue.

Il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti urbanistici devono documentare attraverso una specifica valutazione operativa la possibilità di far fronte alle esigenze introdotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento dei rifiuti.

*Non sono compatibili* con le funzioni e le prestazioni definite per le ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:

- tutte le attività agricole e zootecniche, che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità sul paesaggio o nell'ambiente;
- attività ricreative come discoteche e sale per spettacolo.

**3. Indicazioni specifiche:** Relativamente all'applicazione della LR n. 64/95 [4], successive modifiche ed integrazioni, riguardante la "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", sono da considerare a **prevalente** funzione agricola, salvo specifiche prescrizioni o limitazioni definite nel presente articolo, i sotto elencati ambiti:

**A2.08- COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA**

**A2.09 - ARMAIOLO**

**A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA**

**A2.14 - PEDECOLLINARE DI RAPOLANO NORD E SERRE SUD**

**A2.15 - SAN GIMIGNANELLO**

**a. Funzioni ed usi compatibili:**

- attività agricola con possibilità di realizzare nuove costruzioni;
- residenza stabile agricola e non, agriturismo;
- residenza secondaria e turismo rurale;
- strutture integrative pertinenziali alla residenza ed al turismo rurale.

**b. Indicazioni per la formazione del RU :**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di *ristrutturazione urbanistica*, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**;
- nuove costruzioni, ovvero del tipo e) [1], possono essere consentite, in subordine all'avvenuto recupero totale del patrimonio edilizio esistente, nei seguenti casi:
  - se esterne alle AREE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE come descritte al punto P6 del precedente art. 10 ed identificate nell'Elab. grafico B1.2 ("Le permanenze territoriali" del PS).
  - se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole ed a quelle connesse come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4],
  - se finalizzate a promuovere la valorizzare dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio come previsto dal 4° comma dell'art. 1 della LR n. 64/95 [4] ovvero destinate al TURISMO RURALE nel rispetto delle procedure, degli indirizzi e delle prescrizioni definite al precedente punto 2 – **attività ed usi compatibili** – , all'interno delle seguenti aree e con i seguenti parametri massimi:

DENOMINAZIONE AREA	DIMENSIONAMENTO MASSIMO CONSENTITO (in aggiunta all'offerta ricettiva attuale)	
	Recupero e ristrutturazione urbanistica : n° posti letto	Nuovi volumi mc.
<b>A2.08 - COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA</b>	15	no
<b>A2.09 - ARMAIOLO</b>	no	no
<b>A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA</b>	30	19.000
<b>A2.14 - PEDECOLLINARE DI RAPOLANO NORD E SERRE SUD</b>	15	1.500
<b>A2.15 - SAN GIMIGNANELLO</b>	15	no

- obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente collinare e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi e la tessitura della maglia agraria (*elaborato grafico B1.1a*).
- relativamente alla zona posta in località "**Podere Montino Foenna**", di cui alla variante urbanistica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/09/2002, in attuazione dei PRUSST Terre Senesi, il Piano Strutturale conferma la destinazione di zona prevista dal vigente PRG ed il relativo incremento volumetrico di mc. 15.500 finalizzato al turismo rurale, a condizione che l'insediamento previsto sia attuato, ovvero siano rilasciate le concessioni edilizie per gli interventi previsti, entro e non oltre tre anni dalla data di approvazione

del Piano Strutturale.

- relativamente alla zona posta in località "**Podere Osteria**" conferma la destinazione di zona prevista dal vigente P.R.G. ed il relativo incremento volumetrico residuo finalizzato ad attività turistico-ricettive, a condizione che il volume previsto (mc.2.000) sia utilizzato, ovvero siano rilasciate le concessioni edilizie per gli interventi previsti, entro e non oltre tre anni dalla data di approvazione del Piano Strutturale.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , incluso il cambio alla destinazione d'uso prevista dall'art. 5/bis e 5/ter della LR 64/95 [4] ;
- per gli edifici inclusi nell'elenco di cui al successivo art. 35 ed in particolare identificati nel subsistema dei beni storico-architettonici del territorio aperto, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono limitati a quelli del tipo: a), b), c) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] relativamente agli interventi del tipo d), ovvero di ristrutturazione edilizia, essi potranno essere realizzati solo con esclusione della "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" e se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.);
- modifiche agli assetti territoriali ed interventi di nuova costruzione sono ammessi nei casi ed alle condizioni previste dalla LR 64/95 [4] e, se compatibili, con le limitazioni e le prescrizioni dettate dal presente Piano Strutturale.

**A2.10 - RIPIANI TRAVERTINOSI**

**A2.11 - PIANI DEL BESTINA**

**A2.12 - PIANI DEL SENTINO**

**A2.16 -- COLLINE DI ONNINA**

**a. Funzioni compatibili:**

- attività agricola con edificabilità connessa (servizi agricoli e infrastrutture) nei limiti e nelle modalità consentite dalla LR 64/95 [4] ;
- residenza agricola, residenza stabile nel patrimonio edilizio non più utilizzato o utilizzabile ai fini agricoli e residenza secondaria [4] ;
- ricettività agricola (agriturismo) connessa alla presenza stabile agricola nei limiti e nelle modalità consentite dalla LR 64/95 [4] e dalla LR n. 30/2003 [5] ;
- ricettività finalizzata al turismo rurale;
- strutture integrative pertinenti alla residenza ed al turismo rurale.

**b. Indicazioni per il RU :**

- per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , relativamente agli interventi del tipo f), ovvero di ristrutturazione urbanistica, essi potranno essere realizzati all'interno delle "aree di pertinenza" solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: pessimo;
- per i soli edifici con destinazione d'uso non agricola (di cui all'art. 5/bis e 5/ter dalla LR 64/95 [4] ), ad esclusione degli immobili di particolare valore architettonico e/o tipologico che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: pessimo, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi volumetrici in ampliamento dell'esistente finalizzati al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione [35] e definirà le prescrizioni tecniche d'inserimento ambientale;
- nuove costruzioni , ovvero del tipo e) [1], possono essere consentite, in subordine all'avvenuto recupero totale del patrimonio edilizio esistente, nei seguenti casi:
  - se esterne alle AREE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE come descritte al punto P6 del precedente art. 10 ed identificate nell'Elab. grafico B1.2 ("Le permanenze territoriali" del PS).
  - se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole ed a quelle connesse come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4] ,
  - se finalizzate a promuovere la valorizzare dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio come previsto dal 4° comma dell'art. 1 della LR n. 64/95 [4] ovvero destinate al TURISMO RURALE nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni definite al precedente punto 2 – attività ed usi compatibili – , all'interno delle seguenti aree e con i seguenti parametri massimi:

DENOMINAZIONE AREA	DIMENSIONAMENTO MASSIMO CONSENTITO <i>(in aggiunta all'offerta ricettiva attuale)</i>	
	Recupero e ristrutturazione urbanistica : n° posti letto	Nuovi volumi mc.
<b>A2.10 - RIPIANI TRAVERTINOSI</b>	no	no
<b>A2.11 - PIANI DEL BESTINA</b>	30	no

A2.12 - PIANI DEL SENTINO	no	no
A2.16 - COLLINE DI ONNINA	15	4.200

- qualsiasi intervento di trasformazione degli assetti edilizi e delle aree dovrà essere localizzato all'interno delle "aree di pertinenza" individuate negli elaborati grafici A5.3 (*Morfologia degli insediamenti e del patrimonio edilizio nelle aree aperte*) e A5.3.4 (*Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte*);
- dal Regolamento Urbanistico possono essere individuate aree organiche per la realizzazione di orti familiari, tali aree dovranno comunque mantenere i caratteri di ruralità e non potranno essere edificate;
- obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi e la tessitura della maglia agraria (Elab. B1.1a).

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , incluso il cambio alla destinazione d'uso prevista dall'art. 5/bis e 5/ter della LR 64/95 [4] ;
- per gli edifici inclusi nell'elenco di cui al successivo art. 35 ed in particolare identificati nel subsistema dei beni storico-architettonici del territorio aperto, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono limitati a quelli del tipo: a), b), c) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] relativamente agli interventi del tipo d), ovvero di *ristrutturazione edilizia*, essi potranno essere realizzati solo con esclusione della "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" e se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.);
- nuove costruzioni possono essere consentite, in subordine all'avvenuto recupero totale del patrimonio edilizio esistente, nei seguenti casi:
  - se strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole ed a quelle connesse come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4] ;
  - se non in contrasto con i vincoli e le salvaguardie previsti dal presente Piano Strutturale.
- modifiche agli assetti territoriali sono ammessi nei casi ed alle condizioni previste dalla LR 64/95 [4] e, solo, se compatibili e non in contrasto con le limitazioni e le prescrizioni dettate dal presente Piano Strutturale.

**A2.17 – EX CAVA “ LA RICCIA” -**

ex cava di materiale inerte da recuperare e riconvertire. Il PRG vigente prevede la riconversione funzionale destinando l'area a PARCO includendo all'interno dello stesso nuove funzioni di carattere residenziale, turistico ricettivo, culturale e ricreativo. Relativamente all'area de " La Riccia

**a. Attività e Funzioni compatibili:**

- si confermano le funzioni e destinazioni previste dal PRG vigente solo nel caso in cui verrà attuato il Piano di Recupero (approvato con Delib. Del C.C. n. 47 del 17/12/2001) ;
- in caso contrario le funzioni e destinazioni compatibili sono: commerciale, didattico, terziario, con possibilità di realizzare anche strutture e infrastrutture di servizio pubblico o di uso pubblico.

**b. Indicazioni per il RU :**

- Il Piano Strutturale conferma le indicazioni di recupero e riconversione funzionale, i parametri e le potenzialità urbanistiche previste dal PRG a condizione che il Piano di Recupero in vigore (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale Delib. n. 47 del 17/12/2001) sia attuato ovvero non sia firmata la convenzione entro e non oltre dodici mesi dalla data di approvazione del Piano Strutturale o comunque non prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.
- Nel caso in cui decada il Piano di Recupero [20] l'area dovrà essere recuperata solo sotto il profilo ambientale e ricondotta a parco naturalistico mediante la sistemazione morfologica ed il totale rimboschimento del sito; gli interventi edilizi si limiteranno al solo recupero funzionale dei volumi esistenti e le destinazioni d'uso ammesse dovranno essere a prevalente funzioni commerciali, didattiche, terziarie, con possibilità di recuperare i volumi esistenti per strutture e infrastrutture di servizio pubblico o di uso pubblico.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRG vigente e dal Piano di Recupero [20] approvato;
- in caso di non attuazione del Pdi R, gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) ed f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] se previsti dal P.R.G. vigente e non in contrasto con le prescrizioni dettate dal presente Piano Strutturale.
- non potranno essere effettuate VARIANTI URBANISTICHE in contrasto con le indicazioni del P.R.G.,

con gli indirizzi generali e con le prescrizioni di salvaguardia ambientale definite dal P.S.

#### **A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI"**

Complesso di edifici industriali dismessi con aree pertinenziali da recuperare e riconvertire a funzioni e destinazioni turistico ricettivo, servizio, attrezzature e residenziale.

##### **a. Attività e Funzioni compatibili:**

- attività tecnico scientifiche;
- attività ludico-ricreative;
- attività integrative e di supporto al turismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il tempo libero e lo sport;
- attività commerciali e turistico-ricettive;
- funzioni residenziali ed infrastrutture integrative.

##### **b. Indicazioni per il RU :**

- il Piano Strutturale conferma le indicazioni prescritte dal P.R.G. vigente;
- condizione per effettuare gli interventi di restauro, recupero, riconversione e riorganizzazione per la sistemazione ambientale dell'intera area (A2.18) è la progettazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero [20]) esteso all'intera area A2.18 con il quale dovrà essere verificato, sulla base di elementi conoscitivi di maggiore dettaglio, la compatibilità delle trasformazioni e le categorie degli interventi ammissibili e compatibili con il contesto ambientale ed architettonico esistente;
- in generale, sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero funzionale e ristrutturazione urbanistica, è consentita la destinazione d'uso residenziale nella misura non superiore al 30% del volume recuperato che comunque nel suo insieme non dovrà superare il 60% di quello preesistente;
- per gli edifici documentabili dal Catasto Leopoldino e/o unitario o rappresentino valore di manufatto archeologico-industriale, come identificati dal PS nell'elaborato B1.2 "*Le permanenze territoriali*", gli interventi di recupero dovranno essere indirizzati verso il restauro conservativo, le trasformazioni ammesse dovranno garantire il mantenimento dei caratteri dell'originaria architettura industriale, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e/o incompatibili dal punto di vista architettonico, ambientale e panoramico;
- per gli edifici identificati all'interno della "*maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al punto precedente, in caso di intervento superiore alla manutenzione straordinaria, se consentito, è prescritta l'approvazione di un Piano di Recupero.
- nelle aree pertinenziali, potranno essere realizzate strutture (sportive e/o ricreative) integrative alle funzioni turistico ricettive e commerciali;
- in caso di recupero funzionale dell'intero complesso (Piano Attuativo) dovranno essere integrate le aree necessarie a garantire gli standard urbanistici di zona (DM 02/04/1968 [17]) ;

##### **c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRG vigente;
- non potranno essere effettuate varianti urbanistiche in contrasto con gli indirizzi generali e con le indicazioni di salvaguardia ambientale definite dalle presenti norme;
- in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, propedeutici al Piano Attuativo, sono consentiti quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con le prescrizioni e limitazioni dettate dal PRG vigente;
- per gli edifici identificati all'interno della "*maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente punto b) alinea 4, in caso di intervento superiore alla manutenzione straordinaria, se consentito, è prescritta l'approvazione di un Piano di Recupero [20].

#### **A2.19 - AREA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"**

Complesso di edifici produttivi con infrastrutture ed aree pertinenziali di servizio destinate all'estrazione ed alla produzione industriale della CO2.

##### **a. Attività e Funzioni compatibili:**

- uso agricolo delle aree e dei fabbricati rurali storici;
- estrazione CO2 "Poggio S. Cecilia" – corrisponde all'area utilizzata per strutture e infrastrutture funzionali all'estrazione della CO2 - il Piano Strutturale conferma, solo ed esclusivamente in via transitoria, la destinazione industriale dell'area rilevando altresì alcuni fattori di criticità: **a)** ambientale, dovuta alla particolare vicinanza delle strutture industriali al centro storico di Poggio Santa Cecilia; **b)** insediativa, dovuta all'inquinamento acustico che la struttura produce durante lo svolgimento dell'attività; **c)** infrastrutturale, dovuta alla presenza di un traffico autoveicolare pesante sul sistema viario esistente. Tale destinazione dovrà essere superata e l'area dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola.

##### **b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- al fine di superare i fattori di criticità ambientale e paesaggistica dovuti alla presenza di strutture ed infrastrutture incongrue con i caratteri dei luoghi si indica come soluzione definitiva il trasferimento completo dell'attività produttiva in zona più consona (Area industriale del Sentino) ripristinando le condizioni del paesaggio storico originario; gli edifici industriali incongrui dovranno essere totalmente demoliti ed il volume potrà essere recuperato in altro sito come verrà localizzato dal Regolamento Urbanistico;
- in subordine il Regolamento Urbanistico definirà: a) le azioni necessarie al superamento o alla mitigazione dei fattori di criticità evidenziati; b) il livello di trasformabilità quantitativa e qualitativa sostenibile;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi;
- relativamente al patrimonio edilizio storico esistente, escluso i capannoni industriali, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], gli interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero del tipo f) [1], potranno essere consentiti solo:
  - se strettamente necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole ed a quelle connesse come previsto dall'art. 3 dalla LR 64/95 [4];
  - sui capannoni industriali esistenti, a condizione che sia trasferita tutta l'attività produttiva di estrazione della CO2 nell'area industriale del Sentino, recuperando e riconvertendo ad uso residenziale e/o turismo rurale solo una percentuale massima del 30% del volume esistente;
  - a condizione che siano verificate, in fase di elaborazione di piano urbanistico preventivo (Piano di Recupero), le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- sono ammessi tutti gli interventi previsti dallo SUG vigente se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- per gli edifici identificati all'interno della "P1 - La maglia storica degli insediamenti" di cui all'elaborato grafico B1.2 "Le permanenze territoriali" in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia (tipo d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1]) con esclusione del cambio della destinazione d'uso e della demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente», se consentito dal PRG vigente, è prescritta la procedura del Piano di Recupero;
- per i capannoni esistenti ad uso agricolo e/o industriale (CO2), gli interventi ammessi sono quelli del tipo: a), b), c), d) - *con esclusione del cambio della destinazione d'uso e della demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente»* - descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1];
- nelle zone interne al perimetro dell'Ambito A2.19, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici agricoli, modifiche alla viabilità storica esistente ed agli assetti orografici e la tessitura della maglia agraria (Elaborato grafico n. B1.1A).
- non potranno essere effettuate varianti urbanistiche in contrasto con gli indirizzi generali e con le indicazioni di salvaguardia ambientale definite dalle presenti norme e dal P.RG vigente

## Art. 31 - Sistema del Termalismo (SF3)

**1. Descrizione:** Il sistema delle TERMALISMO ( SF.3) comprende l'insieme delle aree al cui interno ricadono le maggiori sorgenti termali, le strutture, le infrastrutture ed i servizi termali esistenti e in previsione. La risorsa termale in quanto risorsa essenziale, e di conseguenza le aree all'interno delle quali essa è localizzata, assumono un ruolo strategico di primaria importanza nel contesto economico territoriale del Comune di Rapolano Terme.

**2.Obiettivi:** Sono considerati **OBIETTIVI SPECIFICI DEL SISTEMA:**

- la tutela e la salvaguardia delle sorgenti termali;
- la difesa geologica e idrogeologica delle sorgenti termali e delle loro aree di rispetto;
- la valorizzazione della risorsa termale compatibilmente alla tutela della testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio;
- la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
- la riqualificazione e la valorizzazione della risorsa termale con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture di ospitalità;
- la salvaguardia dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni dovute alla salvaguardia delle sorgenti termali;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato a sostenere le condizioni per il mantenimento del

presidio del territorio e lo sviluppo dell'ospitalità turistica;

- lo sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse e compatibili con l'attività agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio;

**3. Prescrizioni:** Salvo quanto previsto dal successivo punto 5 per l'ambito 03 SAN GIOVANNI, le aree ricadenti all'interno degli ambiti definiti come " AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME " del "SISTEMA INSEDIANTIVO (SF4)" ovvero del "SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI" e/o del "SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO", che risultano incluse all'interno del Sistema del Termalismo, sono soggette a inedificabilità, mantenimento e/o recupero degli attuali assetti ambientali e paesaggistici.

**4. Articolazione:** Il Sistema Funzionale del Termalismo si articola nei seguenti ambiti:

- **AMBITO 01** - ANTICA QUERCIOAIA
- **AMBITO 02** - BAGNI FREDDI
- **AMBITO 03** - SAN GIOVANNI

**5. Indicazioni specifiche:** Il PS si attua attraverso il REGOLAMENTO URBANISTICO il quale definisce i *parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio* in relazione agli *obiettivi* del SISTEMA ed alle *condizioni di trasformabilità* ed agli *attività e funzioni compatibili* indicati per i sotto elencati ambiti. Relativamente all'applicazione della LR n. 64/95 [4] , **in mancanza di un piano attuativo o della definizione urbanistica da parte del Regolamento Urbanistico**, sono da considerare a **prevalente funzione agricola** tutte le aree **non urbanizzate** incluse all'interno del SF3 salvo specifiche prescrizioni o limitazioni definite dal presente articolo e riguardanti l'ammissibilità di interventi edilizi all'interno dei singoli ambiti.

**a. Attività e funzioni compatibili:**

- attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali;
- attività culturali finalizzate a documentare in appositi spazi museali, momenti culturali di rilevanza storica, naturalistica e tecnico scientifica (archeologia etrusca, paleo-botanica, idrologia, geotermia ed ospitalità dei luoghi);
- attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il tempo libero e lo sport termale e naturalistico;
- attività commerciali e turistico-ricettive legate al termalismo;
- attività e strutture alberghiere ed extra-alberghiere;
- residenza stabile agricola e non, agriturismo, residenza secondaria;
- strutture integrative alle funzioni residenziali;
- attività agricole produttive nei limiti previsti dalle norme per la tutela delle sorgenti;

**b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- il Piano Strutturale conferma le funzioni, le destinazioni e le potenzialità volumetriche previste dal P.R.G. vigente per le specifiche AREE TERMALI in esso identificate, ed in particolare il volume massimo costruibile sull'intera Sistema Funzionale Termale (SF3) pari a mc. 130.000, escluso l'esistente, di cui il 30% destinato a funzioni sanitarie e di ricerca (termalismo) ed il 70% a funzioni turistico ricettive, servizi e attrezzature di supporto e commercializzazione dei prodotti termali;
- il Regolamento Urbanistico, in mancanza di Piani Attuativi già approvati o in itinere, definisce, nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalle presenti norme, le funzioni, le destinazioni e la ripartizione volumetrica (volume massimo costruibile = mc. 130.000) per ogni ambito termale: **AMBITO 01** - ANTICA QUERCIOAIA, **AMBITO 02** - BAGNI FREDDI, **AMBITO 03** - SAN GIOVANNI;
- il Regolamento Urbanistico dovrà individuare aree organiche per la realizzazione di edifici, attrezzature e servizi connessi al termalismo con la possibilità di realizzare strutture, infrastrutture ed edifici funzionali e coerenti agli obiettivi del sistema del termalismo, la loro collocazione ambientale, l'articolazione e la definizione plani-volumetrica dovrà essere oggetto di specifiche valutazioni di dettaglio;
- il Regolamento Urbanistico definirà le modalità d'intervento per i casi di nuova costruzione, per gli eventuali ampliamenti delle strutture termali esistenti ed eventuali destinazioni turistico-ricettive e per le riqualificazioni degli spazi e delle aree a parco e a strutture sportive integrative alle destinazioni del sistema. Al raggiungimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre all'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del regolamento Urbanistico e di eventuali Piani e Programmi di settore;
- per il patrimonio edilizio esistente, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere:
  1. interventi del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , per gli edifici esistenti con destinazione residenziale o turistico-ricettiva potranno inoltre essere previsti incrementi volumetrici in ampliamento per un massimo del 30% del volume esistente solo sugli edifici che nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente (*elaborato grafico n. A5.3.4*) risultino classificati con VALORE ARCHITETTONICO: **pessimo**, con esclusione degli edifici di particolare valore architettonico o

- tipologico, tali interventi dovranno comunque essere relazionati ai caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili e dovrà essere localizzato all'interno delle "aree di pertinenza" individuate nella *Schedatura del patrimonio edilizio*,
2. il recupero e ampliamento degli edifici agricoli esistenti destinati ad annessi rurali e da mantenere tali, nei limiti massimi del 50% del volume esistente, secondo le modalità e condizioni stabilite dalla LR 64/95 [4],
  3. il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla realizzazione di residenze agrituristiche nei limiti e con le modalità stabilite dalla LR 64/95 [4] e dalla LR n. 30/2003 [5];
  4. il Regolamento Urbanistico, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, provvederà a disciplinare i singoli interventi, con particolare riferimento a quelli di ristrutturazione edilizia, in relazione ai caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
- il Regolamento Urbanistico individuerà le aree e le condizioni edilizio urbanistiche per le quali, solo eccezionalmente, sarà ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli i quali non potranno superare i 150 mc. e dovranno essere possibilmente interrati o seminterrati e, se fuori terra, dovranno essere coerenti con le tipologie edilizie ed i caratteri architettonici tipici dei luoghi;
  - relativamente all'uso agricolo dei suoli, il Piano Strutturale identifica al capo C delle presenti norme e nell'elaborati grafici A7.1a e A7.1b, vincoli, condizioni e limitazioni finalizzate a salvaguardare e tutelare le sorgenti termali ed il reticolo idrologico esistente;
  - non potranno essere apportate modifiche all'insieme delle *situazioni tipologiche e alle categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme* come **invarianti strutturali** del piano identificate all'interno dell'*Elab. grafico B1.2 "Le permanenze Territoriali"* e descritte nel precedente art. 10, Capo C, gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla loro conservazione e/o riqualificazione; eccezionalmente potranno essere previsti, limitati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari alla realizzazione di opere pubbliche e/o finalizzati all'adeguamento o ad integrazione di standard urbanistici, di servizi, di impianti tecnologici e/o al sistema della mobilità.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla data di approvazione del Piano Strutturale non potranno essere attuate modifiche agli assetti urbanistici ed edilizi, anche se previsti dallo SUG vigente, che risultino essere in contrasto o non compatibili con gli obiettivi e le prescrizioni del presente Piano Strutturale;
- relativamente alle zone del PRG vigente con destinazione agricola (tipo E del D.M. n.1444/68 [17]) incluse all'interno degli ambiti termali, non potranno essere realizzate nuove costruzioni o ampliamenti agli edifici esistenti, gli unici interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], successive modifiche ed integrazioni, con le prescrizioni dettate dal P.R.G. vigente;
- per le altre zone territoriali omogenee [17] si attuano le previsioni del PRG vigente se non in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo.

## Art. 32 - Sistema insediativo (SF4)

**1. Descrizione:** Il sistema delle INSEDIATIVO (SF.4) comprende l'insieme dei luoghi in cui sono sviluppate ed articolate tutte quelle funzioni e servizi connessi ed organici all'abitare ed al produrre; al proprio interno sono inclusi gli edifici, le strutture ed infrastrutture, gli spazi di servizio e di pertinenza strettamente connessi con le funzioni insediative e necessarie al mantenimento delle attività e delle relazioni umane in contesti antropizzati.

**2. Obiettivi:** Sono considerati **OBIETTIVI FUNZIONALI DEL SISTEMA:**

- la centralità del complesso del patrimonio storico e culturale sia intermini sociali che di memoria di modelli insediativi edilizi e di uso del territorio in modo da evitare trasformazioni e comportamenti ad esso estranei;
- il recupero e la riqualificazione dei centri storici maggiori, degli aggregati e nuclei e la salvaguardia dei beni storico architettonici del territorio aperto;
- la definizione delle norme di salvaguardia e valorizzazione degli insediamenti storici così come configurati nella loro evoluzione storica, recuperando e/o mantenendo la loro qualità architettonica e paesaggistica d'insieme;
- il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti;
- la qualità ambientale, funzionale e l'adeguata dotazione di servizi e standard;
- il corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistico ricettiva;
- la riorganizzazione interna tra le diverse componenti del sistema (residenza, terziario e produzione);
- l'incremento della quantità ed il miglioramento della qualità insediativa, la riorganizzazione funzionale delle

- aree di frangia;
- l'adeguamento e miglioramento della dotazione degli standard urbanistici, dei servizi e delle attrezzature nelle maggiori aree urbane;
- il miglioramento del sistema della mobilità, del verde urbano e delle aree sportive;
- la valorizzazione dei centri storici maggiori, degli aggregati e nuclei con relativo miglioramento ed incremento dell'ospitalità turistica;
- la mitigazione dei fattori di criticità ambientale ed infrastrutturale;
- la migliore funzionalità socio-economica del sistema produttivo;
- il consolidamento e riqualificazione delle attività produttive industriali e artigianali legate alla lavorazione del travertino e dei prodotti tipici locali.

**3. Articolazione:** Il Sistema Funzionale Insediativi (SF.4) si articola nei seguenti subsistemi ed ambiti:

SUBSISTEMI	AMBITI	AREE
<b>SBF4.1</b> SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE	<b>SBF.4.1.A1</b> CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO 4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO
	<b>SBF.4.1.A2</b> SVILUPPI URBANI RECENTI	
	<b>SBF.4.1.A3</b> AREE DI FRANGIA	
<b>SBF4.2</b> SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI	<b>SBF.4.2.A1</b> EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME. (*) <i>i perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni compatibili (artt. 13.13 e 13.14 della Disciplina del PTCP).</i>
<b>SBF.4.3</b> SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO	<b>SBF.4.3.A1</b> VILLE ED EDIFICI SPECIALISTICI ED AREE DI STRETTA PERTINENZA (*)	
<b>SBF.4.4</b> SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	<b>SBF.4.4.A1</b> AREE CONSOLIDATE	
	<b>SBF.4.4.A2</b> AREE DI FRANGIA	
	<b>SBF.4.4.A3</b> AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE	

**4. Prescrizioni:** Con particolare riferimento agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui agli *artt. 13.12, 13.13 e 13.14 della Disciplina del PTCP*, il Piano Strutturale suddivide il *subsistema insediativo residenziale* in tre componenti con funzioni territoriali differenziate. Relativamente al subsistema dei CENTRI STORICIZZATI, DEI CENTRI MINORI, DEGLI AGGREGATI E NUCLEI, DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO, essi sono considerati, all'interno del piano, RISORSA ESSENZIALE e, di conseguenza, assumono un ruolo strategico di primaria importanza come PERMANENZE TERRITORIALI (*Elab. grafico B1.2 "Le permanenze territoriali"*), non solo per la necessità di conservare e tramandare tale patrimonio come memoria storica e culturale dei luoghi ma anche per la particolare valenza economica e sociale che assumono all'interno del contesto territoriale del comune. Il Piano Strutturale si attua attraverso:

- il REGOLAMENTO URBANISTICO il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 5/95 [8], disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e definisce le zonizzazioni urbanistiche delle aree, gli standard (DM n. 1444/1968 [6]), i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio in relazione agli obiettivi del SISTEMA ed alle condizioni di trasformabilità e agli usi compatibili indicati per i singoli subsistemi ed ambiti;
- il PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, strumento facoltativo, il quale, ai sensi dell'art. 29 della LR 5/95 [8], individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

Le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedono funzioni maggiormente idroesigenti, dovrà essere subordinata alla risoluzioni delle problematiche legate all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue ed all'obbligo di acquisizione, in sede di stesura del Regolamento Urbanistico, della certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue.

Il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti urbanistici devono documentare la possibilità di far fronte alle esigenze introdotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento dei rifiuti e Energia Elettrica.

## Art. 33 - Subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre (SBF.4.1)

**1. Articolazione:** Il SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE, in riferimento a quanto definito all'art. 13.12 - *Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale del PTCP*, identifica come SUBSISTEMA URBANO COMUNALE gli insediamenti residenziali di maggiore rilevanza territoriale e demografica di RAPOLANO TERME e SERRE; essi si caratterizzano per la presenza di servizi, attrezzature, infrastrutture e funzioni sufficienti ad assicurarne connotati insediativi di rilevanza strategica sul territorio comunale.

Il SUBSISTEMA si articola nei seguenti ambiti:

**SBF.4.1.A1** – AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI, suddivisi in due zone rispettivamente corrispondenti:

SBF.4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO

SBF.4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO

**SBF.4.1.A2** – AMBITI URBANI DA CONSOLIDARE

**SBF.4.1.A3** – AMBITI URBANI DIFRANGIA

**2. Attività ed usi compatibili:** Il subsistema indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 24, e, conformemente ad esse, individua le *attività ed usi compatibili*:

- uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza;
- attività turistico-ricettive, piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere;
- attività, attrezzature e servizi pubblici di Enti Pubblici, Ecclesiastici ed Istituzioni di vario genere.
- attività terziarie (uffici pubblici e privati), di servizio e commerciali ed esercizi di uso pubblico;
- attività artigianali produttive, nella percentuale massima del 15% sul totale delle altre destinazioni d'uso, con esclusione di lavorazioni nocive, rumorose e/o incompatibili con l'uso prevalente residenziale.

*Non sono compatibili* con le funzioni e le prestazioni definite per il SF4.1, tutte le attività produttive artigianali o di servizio che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento acustico, ambientale e/o azioni di criticità paesaggistica o ambientale.

**3. Indicazioni specifiche:** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi sono quelli che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi generali individuati per il SISTEMA INSEDIATIVO e risponderanno alla logica di salvaguardia attiva dei caratteri del paesaggio ed degli assetti urbani consolidati, salvo specifiche prescrizioni o limitazioni definite per i singoli ambiti:

### AMBITO 41.A1 – AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI

Si suddividono in :

**SBF4.1.A1.1** - CENTRO STORICO EDIFICATO

**SBF4.1.A1.2** - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO alle quali il P.S. *attribuisce valore sia di natura figurativa (rapporto e funzione visiva tra forme consolidate) che strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie)*

#### **a. Funzioni ed usi compatibili:**

- uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza;
- autorimesse private e pubbliche solo se compatibili con il contesto urbano, con i caratteri architettonici dell'edificato circostante e a condizione che non ponga elementi di criticità infrastrutturale;
- turistico-ricettivo: piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere
- attrezzature e servizi pubblici di Enti Pubblici ed Ecclesiastici ed Istituzioni di vario genere
- attività terziarie (uffici pubblici e privati), commerciali ed esercizi di uso pubblico

#### **b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

all'interno degli AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI e nelle AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO:

- non sono compatibili funzioni diverse da quelle finalizzate al recupero fisico e funzionale degli edifici, delle infrastrutture urbane e delle aree non edificate;
- non sono ammesse modifiche che comportino alterazioni agli assetti urbani e ambientali storici consolidati e/o azioni che determinino condizioni di criticità ambientale e/o paesaggistica dei luoghi;
- non potranno essere apportate modifiche agli assetti orografici dei luoghi, ai terrazzamenti, alle coltivazioni tipiche presenti alla data di adozione del Piano Strutturale;
- non potranno essere modificati i percorsi storici, il loro tracciato, la tipologia e l'originale pavimentazione, non potranno essere manomesse, alterate o modificate le opere di arredo urbano quali decorazioni, muretti, elementi in pietra lavorati, pavimentazioni storiche, tabernacoli etc., ogni intervento dovrà essere rivolto al recupero ed alla riqualificazione;
- è prescritto il divieto assoluto di edificazione di qualsiasi tipo di manufatto sia esso precario, mobile, stagionale o provvisoria;
- dovranno essere rimossi tutti i manufatti, le superfetazioni, le alberature e le sistemazioni a terra

- incongrue e non compatibili con i caratteri di tipicità del paesaggio storico tradizionale.
- per il PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, gli interventi ammissibili, sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], il Regolamento Urbanistico è tenuto a disciplinare tali interventi in relazione ai caratteri ed al valore di ogni singolo edificio secondo il criterio della schedatura;
  - per gli AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI dovrà essere predisposto il "PIANO DEL COLORE";
  - per gli edifici e/o le superfetazioni incongrue al tessuto urbano ed ai caratteri paesaggistici e architettonici d'insieme dovrà essere prevista la loro demolizione;
  - in tutte le aree non edificate, il Regolamento Urbanistico, definirà le modalità d'intervento per la riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree verdi pubbliche e private;
  - non potranno essere apportate modifiche all'insieme delle *situazioni tipologiche e alle categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme* come **invarianti strutturali** del piano identificate all'interno dell'*Elab. grafico B1.2 "Le permanenze Territoriali"* e descritte nel precedente art. 10, Capo C, gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla loro conservazione e/o riqualificazione; eccezionalmente potranno essere previsti, a condizione che ne sia verificata la fattibilità ambientale, limitati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari alla realizzazione di opere pubbliche e/o finalizzati all'adeguamento o ad integrazione di standard urbanistici, di servizi, di impianti tecnologici e/o al sistema della mobilità.
  - nelle AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO, in casi del tutto eccezionali, potrà essere prevista la realizzazione di nuovi volumi tecnici ed autorimesse private purché non siano in contrasto con norme regionali e solo nel caso in cui:
    1. sia specificatamente previsto dal Regolamento Urbanistico,
    2. sia dimostrata l'effettiva necessità per carenza di spazi o per adeguamento di standard,
    3. siano previsti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale e realizzate totalmente interrate senza dover apportare alterazioni ai caratteri ed gli elementi della maglia agraria;

#### c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:

- sono ammissibili tutti gli interventi previsti dallo SUG vigente se non in contrasto con le indicazioni e le prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- qualsiasi tipo di intervento tendente a modificare gli assetti esterni degli immobili dovrà essere vincolato alla rimozione degli elementi o dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica presenti nell'area;
- al fine di adeguare e migliorare la dotazione di standard urbanistici sono consentiti se già approvati alla data di adozione del Piano strutturale, o, in altri casi, i seguenti interventi che comportino la trasformazione anche in via permanente di suolo inedificato:
  1. di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati dal comune;
  2. le infrastrutture e gli impianti, anche per pubblici servizi (tipo e.3) [1] ;
- sul patrimonio edilizio esistente, se finalizzati a migliorare, adeguare e riqualificare le condizioni abitative esistenti, sono ammissibili gli interventi:
  1. del tipo: a), b), c) come descritti al c. 1 dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] ;
  2. di "ristrutturazione edilizia", ovvero del tipo: d) [1] , con esclusione degli interventi consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente»;
- nella zone definite all'interno del P.R.G. con destinazione urbanistica del tipo "E" agricola interne ai perimetri di cui all'ambito A4.1.A1.2, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, in particolare non è ammessa la realizzazione di piscine e/o nuovi edifici ad uso agricolo (annessi agricoli e/o edifici precari a servizio dell'agricoltura);
- nelle AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO, ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione agli assetti paesaggistici esistenti dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, migliorando e ricostruendo la tessitura della maglia agraria (Elaborato grafico n. B1.1A), conservando e restaurando gli elementi caratterizzanti la tipicità del paesaggio (le piante autoctone, i ciglionamenti, i terrazzamenti etc.) e la viabilità vicinale e poderale storica esistente;
- ad esclusione dei progetti di opere pubbliche già approvati alla data di adozione del Piano strutturale, non potranno essere apportate modifiche all'insieme delle *situazioni tipologiche e alle categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme* come **invarianti strutturali** del piano identificate all'interno dell'*Elab. grafico B1.2 "Le permanenze Territoriali"* e descritte nel precedente art. 10, Capo C, gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla loro conservazione e/o riqualificazione.

AMBITO 4.1.A2 – AMBITI URBANI DA CONSOLIDARE corrispondono alle aree urbane di recente formazione, ovvero agli sviluppi urbani con prevalente funzione residenziale (con esclusione degli edifici singoli) aggregati in prossimità dei centri maggiori a partire dall'anno 1950 fino al 2000. Sono incluse le aree urbanizzate ma non

completamente edificate (Lottizzazioni private o strutture ed infrastrutture pubbliche in fase di completamento).

**a. Funzioni compatibili:**

- uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza, autorimesse e magazzini;
- turistico-ricettivo, piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere;
- attrezzature e servizi di interesse pubblico e di Enti Pubblici ed Ecclesiastici ed Istituzioni di vario genere;
- attività terziarie (uffici pubblici e privati), commerciali ed esercizi di uso pubblico;
- attività ricreative (con esclusione di discoteche), per il tempo libero e lo sport;
- piccole attività artigiane e di servizio purchè non producano effetti inquinanti, non siano rumorose o comunque incompatibili con la destinazione residenziale.

**b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- il Regolamento Urbanistico definirà le modalità d'intervento per i casi di completamento dei lotti residui, per gli eventuali ampliamenti e destinazioni turistico-ricettiva e per le riqualificazioni degli spazi pubblici, localizzerà le nuove aree edificabili e definirà i parametri edilizi, adeguando ed integrando, se necessario, la dotazione degli standard urbanistici ed il sistema della mobilità per ogni singola zona;
- le condizioni di edificabilità per i nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare le prescrizioni di carattere tipologico e paesaggistico previste nelle aree del corrispettivo Sistema Territoriale nei limiti previsti da "Lo statuto dei luoghi" di cui al precedente Capo C, in particolare per quanto concerne "Le invarianti" (art. 10 del P.S.);
- per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], gli interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
- salvo i casi in cui risulti necessario integrare ed adeguare servizi ed infrastrutture pubbliche, non potranno essere apportate modifiche alla viabilità storica esistente, agli assetti orografici (terrazzamenti etc.) ed alle sistemazione agraria dei luoghi ovvero all'insieme di *situazioni tipologiche e le categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme* come invarianti strutturali del piano ed identificate all'interno dell'elaborato grafico n. B1.2 "Le permanenze Territoriali" e descritte nel precedente art. 10;
- per gli edifici identificati all'interno della "Maglia storica degli insediamenti" di cui all'elaborato grafico B1.2 "Le permanenze territoriali" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], con esclusione della "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.). ;

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- sono ammessi tutti gli interventi previsti dallo S.U.G. vigente se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- qualsiasi tipo di intervento tendente a modificare gli assetti esterni degli immobili dovrà essere vincolato alla rimozione degli elementi o dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica presenti nel sito.

**AMBITO 4.1.A3 – AMBITI URBANI DI FRANGIA** – sono quelle aree interagenti con gli insediamenti consolidati in cui si riscontra però un prevalente uso agricolo dei suoli. In alcuni casi, all'interno di queste aree, si evidenziano fenomeni di degrado ambientale e infrastrutturale dovuti all'uso promiscuo dei suoli (ortivo e/o a stretto servizio della residenza o di attività produttive). Tali aree presentano un particolare valore urbanistico in quanto, da un lato, garantiscono un graduale passaggio tra il paesaggio insediativo e quello agricolo o naturale, e, dall'altro si offrono come potenziale serbatoio per gli sviluppi urbani residenziali gli adeguamenti e potenziamento degli standard, delle infrastrutture e dei servizi necessari alla crescita ed al consolidamento del sistema insediativo.

**a. Funzioni compatibili:**

- uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza, autorimesse e magazzini;
- turistico-ricettivo: piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere;
- attrezzature e servizi di interesse pubblico e di Enti Pubblici ed Ecclesiastici ed Istituzioni di vario genere;
- attività terziarie (uffici pubblici e privati), commerciali ed esercizi di uso pubblico;
- attività ricreative, per il tempo libero e lo sport;
- piccole attività artigiane e di servizio, purchè non producano effetti inquinanti, non siano rumorose o comunque incompatibili con la destinazione residenziale.

**b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- il Regolamento Urbanistico, sulla base di valutazioni ambientali ed in relazione alla disponibilità ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti tecnologici, localizzerà le nuove aree edificabili e definirà i parametri edilizi e gli standard urbanistici per ogni singola zona;
- le zone residue, non utilizzate e/o destinate ai nuovi sviluppi insediativi, assumeranno una funzione di "transizione ambientale" determinante tra le aree urbanizzate e quelle agricole produttive; in esse, ogni

- intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione agli assetti paesaggistici esistenti dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, migliorando e ricostruendo la tessitura della maglia agraria (Elaborato grafico n. B1.1A), conservando e restaurando gli elementi caratterizzanti la tipicità del paesaggio (le piante autoctone, i ciglionamenti, i terrazzamenti etc.) e la viabilità vicinale e poderale storica esistente;
- i nuovi impegni di suolo dovranno essere localizzati più possibile in aderenza al fronte edificato preesistente, evitando di interessare con previsioni edificatorie gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell'area di pertinenza [6] ;
  - le condizioni di edificabilità per i nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare:
    1. le indicazioni previste nelle aree del corrispettivo Sistema Territoriale;
    2. le prescrizioni previste nel "*Lo statuto dei luoghi*" di cui al precedente Capo C, con particolare riferimento a quanto concerne "*Le invarianti*" (art. 10 del PS);
    3. la Superficie Fondiaria delle nuove aree edificabili non potrà superare il 30% della Superficie Territoriale totale riferita all'intero AMBITO URBANO DI FRANGIA per ogni singola UTOE.
    4. la potenzialità volumetrica massima ammessa non potrà superare le quantità riportate nella specifica scheda dell'UTOE di cui all'art. 38 del Capo F delle presenti Norme;
  - per le aree ad "ALTA SENSIBILITÀ IDRICA E TERMAL E" di cui al precedente art. 11, lettera S3, ed in particolare alle **aree ricadenti in classe 1 di sensibilità degli acquiferi per le quali valgono le prescrizioni espresse all'Art. 10.1.2 del PTCP che corrispondono** alle aree *di alimentazione e circolazione delle falde idriche termali che formano il sistema idrotermale profondo*, **aree ricadenti in classe 2 di sensibilità degli acquiferi corpi idrici inclusi nel sistema idrico superficiale** e nelle aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi, ed opere di captazione, destinati al consumo umano od all'uso termale [36], in cui sono previsti o verranno localizzati dal Regolamento Urbanistico nuovi insediamenti e/o interventi di riconversione funzionale con incremento del carico urbanistico, dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni, gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti effettuando, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi), appositi specifici studi-valutazioni che dimostrino la compatibilità con gli obiettivi la disciplina di tutela degli acquiferi come previsto dalle specifiche norme del PTCP.
  - per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , gli interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
  - per gli edifici identificati all'interno della "*Maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico n. B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 ) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.);
  - all'interno degli AMBITI URBANI DI FRANGIA (4.1.A3) non potranno essere apportate modifiche all'insieme delle *situazioni tipologiche e alle categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme come **invarianti strutturali*** del piano identificate all'interno dell'*Elab. grafico B1.2 "Le permanenze Territoriali"* e descritte nel precedente art. 10, Capo C, gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla loro conservazione e/o riqualificazione; eccezionalmente e solo se verificata la fattibilità ambientale potranno essere previsti limitati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari alla realizzazione di opere pubbliche e/o finalizzati all'adeguamento o ad integrazione di standard urbanistici, di servizi, di impianti tecnologici e/o al sistema della mobilità;
  - al proseguimento degli obiettivi generali del sistema si dovrà pervenire, oltre all'osservanza delle seguenti direttive, anche mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali Piani e Programmi di settore.
- c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**
- sono ammessi tutti gli interventi previsti dallo SUG vigente, ovvero l'attuazione delle previsioni urbanistiche riferite ad interventi diretti e/o preventivi - Piani Attuativi di iniziativa pubblica (PEEP) e/o privata (PdIL) -, se non in contrasto con le indicazioni e le prescrizioni definite dalle presenti norme con particolare riferimento alle "*invarianti*" di cui all'art. 10 del Capo C e/o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
  - per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi consentiti sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e

D.Lgs n. 301/2002 [1] , gli interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili e conformi alle prescrizioni dettate dal PRG vigente.

- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale, interne agli Ambiti Urbani di Frangia (A4.1.A3), sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), edifici precari o mobili, nonchè modifiche alla viabilità esistente, ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione agli assetti paesaggistici esistenti dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, migliorando e ricostruendo la tessitura della maglia agraria (elaborato grafico n. B1.1A), conservando e restaurando gli elementi caratterizzanti la tipicità del paesaggio (le piante autoctone, i ciglionamenti, i terrazzamenti etc.) e la viabilità vicinale e podereale storica esistente;

## Art. 34 - Subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei (SBF.4.2)

**1. Articolazione:** Tale subsistema, in riferimento a quanto disposto all'art. 13.13 della Disciplina PTCP, è costituito dalla trama insediativa intermedia, tra il subsistema urbano e la maglia edificata del territorio aperto, costituita dai *centri minori, aggregati e nuclei*, che non hanno un peso demografico rilevante sia per la loro entità che per l'uso in atto, nei quali non sono presenti al loro interno servizi ed infrastrutture sufficienti ad assicurarne i connotati urbani. Comprende i seguenti centri edificati storici minori, aggregati, e nuclei:

- **CASTIGLIONI**  
Aggregato/Castello documentato solo da fonti; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Michele) 9052026002 - A
- **LATICASTELLI**  
Aggregato a forma chiusa 9052026003 - A
- **ARMAIOLO**  
Centro murato; Villa Camaiori e giardino; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S.Gio. Evangelista); Cappella 9052026005 - A
- **POGGIO S. CECILIA**  
Centro murato; Villa Boninsegni e giardino; Chiesa suffraganea trasformata (S. Pietro), poi oratorio; Parrocchia 1833 (S. Cec 9052026014 - A
- **POD. FICAIOLE**  
Aggregato / Casa-torre 9052026021 - A
- **OLIVIERA**  
Aggregato di case coloniche 9052026028 - A
- **MODANELLA**  
Aggregato di Castello / Villa - Fattoria con giardino; Parrocchia 1833 (S.Giov. Evangelista) 9052026022 - Vx
- **S. GEMIGNANELLO**  
Aggregato di Castello - Fattoria; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (SS. Fabiano e Sebastiano) 9052026027 - Vx

Il Piano Strutturale definisce una suddivisione delle aree interne al subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei:

- SBF4.2.A1 - AMBITI DEI CENTRI EDIFICATI STORICI MINORI, DEGLI AGGREGATI, E DEI NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE, esse comprendono sia gli organismi insediativi che le aree strettamente connesse (*resedi di pertinenza, parchi e giardini, ecc.*). Tali aree sono caratterizzate da un uso del suolo particolarmente connesso alla destinazione dell'insediamento, sono sostanzialmente organiche alle funzioni residenziali e si caratterizzano per la loro diversità ambientale e vegetazionale, fanno parte a tutti gli effetti del sistema funzionale insediativo.
- esterne al Subsistema ma organiche ad esso sono i PERIMETRI che individuano le AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME. Esse corrispondono, in coerenza con il PTCP, ai perimetri individuati all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico B1.6 "Il Sistema Funzionale" per ogni aggregato o nucleo (PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME). Tali perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni in esse compatibili ai sensi dell'art. 13.13 della Disciplina del PTCP, e sono destinate alla salvaguardia paesaggistica costituendo, organicamente all'aggregato, l'immagine di natura figurativa del luogo. Esse sono di regola caratterizzate dall'uso agricolo e/o boschivo dei suoli (colture, vegetazione, percorsi e sistemazioni agrarie).

**2. Attività ed usi compatibili:** Il piano indirizza le trasformazioni in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 32

e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- **SBF4.2.A1**- AMBITI DEI CENTRI EDIFICATI STORICI MINORI, DEGLI AGGREGATI, E DEI NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE:
  - uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza;
  - attività e strutture finalizzate alla ricettività turistica, turismo rurale e termale, case vacanza ed affittacamere;
  - attrezzature e servizi pubblici di Enti Pubblici ed Ecclesiastici ed Istituzioni di vario genere;
  - strutture per il tempo libero integrative alle funzioni residenziali ed all'accoglienza turistica.
- PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME :
  - usi e funzioni connesse e non in contrasto con quanto previsto dal sistema funzionale all'interno del quale essi ricadono.

**3. Indicazioni specifiche:** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei sono quelli che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi funzionali individuati dall'art. 13.13 della Disciplina del PTCP e dal sistema insediativo (SF4) e risponderanno alla logica di salvaguardia attiva dei caratteri degli assetti urbani consolidati e del paesaggio ed al miglioramento delle condizioni e delle funzioni prevalentemente residenziali.

**a. Prescrizioni e limitazioni:** non sono compatibili funzioni diverse da quelle indicate all'art. 13.13 della Disciplina del PTCP.

Non è ammessa la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli, anche se la loro necessità è comprovata dal PAPMAA con valore di piano attuativo ai sensi della LR 64/95.a. 4, c. 5 [4] e anche se accertata l'impossibilità e/o inopportunità di collocazione dei manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza.

**b. Indicazioni per la formazione del RU :**

- le trasformazioni interne alle aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) (SBF4.2.A1) sono esclusivamente quelle indicate all'art. 13.13 della Disciplina del PTCP;
- per gli edifici identificati all'interno della "*Maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) e solo se non in contrasto con norme e piani sovraordinato;

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] ; relativamente agli interventi del tipo d), ovvero di *ristrutturazione edilizia*, essi potranno essere realizzati solo con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*" e se previsti dal vigente P.R.G. e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (PTCP);
- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale, interne al Subsistema dei Centri Minori, Aggregati e Nuclei ed in particolare nei PERIMETRI che individuano le AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di piscine e/o di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), edifici precari o mobili, nonché modifiche alla viabilità esistente, ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione agli assetti paesaggistici esistenti dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, migliorando e ricostruendo la tessitura della maglia agraria (ELAB. B1.1A), conservando e restaurando gli elementi figurativi caratterizzanti la tipicità del paesaggio (le piante autoctone, i ciglionamenti, i terrazzamenti, i sentieri, i muri a secco, i tabernacoli, i manufatti storici che caratterizzano il paesaggio agrario antropizzato etc.), la viabilità vicinale e poderale storica esistente.

## Art. 35 - Subsistema dei beni storico architettonici del territorio aperto (SBF4.3)

**1. Articolazione:** Tale subsistema, in riferimento a quanto disposto all'art. 13.14 della Disciplina PTCP, è costituito da ville, giardini, chiese, edifici specialistici etc. e aree di loro pertinenza e comprende:

- **POD. CAMPIGLIE**  
Palazzo fortificato. Castello documentato solo da fonti 9052026001 - ES
- **POD. CASALINO**  
Cappella e casa colonica 9052026004 - ES
- **LA PALMIERA**  
Molino medievale 9052026006 - ES
- **S.MARIA IN FERRATA**  
Chiesa di epoca medievale, parrocchia fino al 1798 (S. Maria) 9052026007 - ES
- **POD. TORRICELLA**  
Molino medievale 9052026008 - ES
- **S.BIAGIO A CHIUSELLA**  
Canonica (S. Biagio) 9052026009 - ES
- **POD. PIAZZOLA**  
Palagio 9052026010 - ES
- **V.LA TRALLORI**  
Villa 8/900 9052026011 - V
- **ROMITORIO**  
Eremo, poi casa colonica, oggi semi-rudere 9052026012 - ES
- **BUONINSEGNA**  
Villa - Fattoria 9052026013 - V
- **BAGNI MARI**  
Stabilimento termale 9052026015 - ES
- **PIEVE VECCHIA**  
Pieve (S. Vittore) 9052026016 - ES
- **V.LA MONTEFIORI**  
Villa - Fattoria 8/900 9052026017 - V
- **MONTE CAMERINI**  
Convento 9052026018 - ES
- **IL MOLINO**  
Molino 9052026019 - ES
- **SARRI**  
Cappella di epoca medievale; Palazzo 9052026020 - ES
- **S. ANDREA**  
Canonica (S.Andrea) 9052026024 - ES
- **MAD.NA DELLA PIAGGIA**  
Oratorio 9052026025 - ES
- **POD. LE PIEVI**  
Pieve (S. Stefano in Vicoduodecim), ora inglobata in casa colonica 9052026026 - ES
- **V.LA DEI BOSCHI**  
Villa - Fattoria 8/900 9052026029 - V

Nell'elencazione e numerazione dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze, si fa riferimento agli Atlanti ed all' art. 13.14 della Disciplina del PTCP.

Il Piano Strutturale definisce una suddivisione delle aree interne al subsistema dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze del territorio aperto:

- SBF4.3.A1 - EDIFICI SPECIALISTICI E LE VILLE incluso le AREE DI STRETTA PERTINENZA, esse sono caratterizzate da un uso del suolo particolarmente connesso ed organico all'edificio, e si caratterizzano per la loro diversità ambientale rispetto contesto territoriale, fanno parte a tutti gli effetti del sistema funzionale insediativo.
- esterni al Subsistema ma organici ad esso sono i **PERIMETRI** che individuano le AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME. Esse corrispondono ai perimetri individuati all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico B1.6 *"Il Sistema Funzionale"* per ogni bene storico-architettonico (**PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME**). Tali perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni in esse compatibili di cui all'art.13.14 della Disciplina del PTCP. Sono destinate alla salvaguardia paesaggistica e costituiscono, organicamente al bene storico-architettonico, l'immagine di natura figurativa del luogo, esse sono di regola caratterizzate dall'uso agricolo e/o boschivo dei suoli (colture, vegetazione, percorsi e sistemazioni agrarie).

**2. Attività ed usi compatibili:** le trasformazioni interne alle aree di pertinenza dei beni-storico-architettonici sono esclusivamente quelle indicate all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP.

Il subsistema indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 32 e, conformemente ad essi, individua le seguenti *attività ed usi compatibili*:

- **SBF4.3.A1**- EDIFICI SPECIALISTICI E LE VILLE incluso le AREE DI STRETTA PERTINENZA
  - uso prevalente residenziale, incluso locali e fondi a servizio della residenza;
  - uso residenziale rurale;
  - attività terziarie quali uffici di rappresentanza e amministrativi in genere;
  - attività finalizzate alla ricettività turistica, al turismo rurale e termale, case vacanza ed affittacamere;
  - strutture sportive e per il tempo libero integrative alle funzioni residenziali ed all'accoglienza turistica.
- PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME :
  - usi e funzioni connesse e non in contrasto con quanto previsto dal sistema funzionale all'interno del quale essi ricadono.

**3. Indicazioni specifiche:** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili nel SUBSISTEMA dei BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO sono quelli **compatibili con le disposizioni di cui all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP** e che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi funzionali individuati per il sistema insediativo (SF4) e risponderanno alla logica di salvaguardia attiva dei caratteri degli assetti insediativi consolidati e del paesaggio ed al miglioramento delle condizioni e delle funzioni ivi presenti od ammesse, prevalentemente residenziali. Particolare attenzione dovrà essere tenuta nel mantenimento delle alberature di arredo alla viabilità storica esistente.

**a. Prescrizioni e limitazioni:** non sono compatibili funzioni diverse da quelle **indicate all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP**.

**b. Indicazioni per formazione del RU :**

- gli interventi ammissibili sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , gli interventi di demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente», fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, potranno essere effettuati solo su edifici che in fase di schedatura del patrimonio edilizio esistente risultino privi di valore architettonico e tipologico;
- relativamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero del tipo f) [1] , essi potranno essere realizzati solo in casi eccezionali e se compatibili con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio come risulterà specificatamente regolamentato ed individuato dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente da effettuare contestualmente all'elaborazione del Regolamento Urbanistico;
- il Regolamento Urbanistico definirà i casi e le condizioni in cui verrà ammesso il cambio della destinazione d'uso dei singoli edifici nei limiti delle attività compatibili previste dal presente articolo;
- in caso di aumento del carico urbanistico (P. di R. [20] con ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale di edifici esistenti) dovrà essere dimostrato che per le nuove funzioni previste è garantito l'approvvigionamento idrico e la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia e la mobilità;
- all'interno dei PERIMETRI che individuano le AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME DI BENI STORICO-ARCHITETTONICI :
  - in generale è fatto obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente e gli assetti del paesaggio storico, eccezionalmente, dove abbiano sede servizi pubblici inerenti l'istruzione, la cultura, la sanità ed il termalismo, è considerata la possibilità di realizzare nuovi edifici o addizioni agli edifici esistenti di recente costruzione, fermo restando il rispetto degli obiettivi funzionali di cui all'articolo 32 – SISTEMA INSEDIATIVO SF4 - e previa effettuazione **di cui all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP**;
  - il Regolamento Urbanistico definirà le condizioni delle trasformazione e le compatibilità per gli interventi ammissibili all'interno di ogni area;

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c) descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], relativamente agli interventi del tipo d), ovvero di *ristrutturazione edilizia*, essi potranno essere realizzati solo con esclusione della *"demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente"* e se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (PTCP);
- per gli edifici identificati all'interno della *"Maglia storica degli insediamenti"* di cui all'elaborato grafico B1.2 *"Le permanenze territoriali"* valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento

superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1], con esclusione della "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato (P.T.C.). ;

- nelle aree interne ai PERIMETRI che individuano le AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di piscine e/o di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), edifici precari o mobili, nonché modifiche alla viabilità esistente, ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione agli assetti paesaggistici esistenti dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale, migliorando e ricostruendo la tessitura della maglia agraria (elaborato grafico n. B1.1A), conservando e restaurando gli elementi caratterizzanti la tipicità del paesaggio (le piante autoctone, i ciglionamenti, i terrazzamenti, i sentieri, i muri a secco, i tabernacoli, i manufatti storici che caratterizzano il paesaggio agrario antropizzato etc.), la viabilità vicinale e podereale storica esistente.

## Art. 36 - Subsistema insediativo delle aree produttive (SBF4.4)

**1. Articolazione:** Il SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE comprende due aree con insediamenti a prevalente destinazione artigianale e industriale, in particolare:

- a) area del Sentino all'interno della quale sono presenti le maggiori attività industriali ed artigianali del territorio comunale.
- b) area dei Piani di Rapolano Terme, posta alla periferia nord-ovest del capoluogo, caratterizzata da alcune piccole e medie imprese industriali ed artigianali operanti nel settore della lavorazione e commercializzazione del Travertino, del pellame etc.

Al proprio interno non si riscontrano particolari effetti di criticità legati all'uso di materiali inquinanti salvo per il deposito delle polveri derivanti dalla lavorazione del travertino (marmettola) per le quali esiste un progetto, in parte attuato, di iniziativa pubblico-privato per lo smaltimento verso industrie extra Provinciali.

Il subsistema si articola nei seguenti ambiti:

- 4.4.A1 AMBITO - AREE CONSOLIDATE
- 4.4.A2 AMBITO - AREE DI FRANGIA
- 4.4.A3 AMBITO - AREE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE

**2. Attività ed usi compatibili:** Il subsistema indirizza le *trasformazioni* in relazione agli obiettivi di cui al precedente art. 32, e, conformemente ad esse, individua le *attività ed usi compatibili*:

- uso prevalente produttivo artigianale e industriale, incluso locali e fondi a servizio, autorimesse, magazzini, alloggi strettamente necessari per garantire la residenza al titolare o al personale di guardia;
- uso commerciale, attività terziarie (uffici pubblici e privati), ed esercizi di uso pubblico;
- attività e attrezzature per servizi pubblici;

Non sono compatibili con le funzioni e le prestazioni definite per il SF.4.4, tutte le attività produttive artigianali, industriali, o di servizio (che dovranno essere specificate dal R.U., e che in assenza di dette specificazioni sono da ritenere tutte quelle ricomprese nell'Elenco delle industrie che producono rifiuti o scarichi insalubri di cui all'art. 216 del REGIO DECRETO 27 LUGLIO 1934 N. 1265 -Testo unico delle leggi sanitarie - Dell'igiene del suolo e dell'abitato) [18] che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento atmosferico, del suolo e sottosuolo, acustico, ambientale e/o azioni di criticità paesaggistica o ambientale o produrre categorie o tipi di rifiuti pericolosi ([19] DECRETO LEGISLATIVO 5 FEBBRAIO 1997 N. 22 - Ronchi).

**3. Indicazioni specifiche:** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi sono quelli che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi generali individuati per il SISTEMA INSEDIATIVO e risponderanno nello specifico alla logica di sviluppo ed agevolazione delle funzioni delle attività produttive ed alla riqualificazione degli assetti insediativi consolidati, salvo specifiche prescrizioni o limitazioni definite per i singoli ambiti:

**AMBITO 4.4.A1 - AREE CONSOLIDATE** – sono le aree edificate produttive all'interno delle quali sono presenti attività, a carattere prevalente o esclusivo, del tipo industriali, artigianali, commerciali o miste.

- a) area industriale del SENTINO
- b) area artigianale dei PIANI DI RAPOLANO TERME

**a. Prescrizioni specifiche:**

Relativamente alle seguenti aree, il Piano Strutturale, definisce le specifiche prescrizioni:

- Il Piano Strutturale conferma la destinazione industriale e/o artigianale dell'area.

**b. Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :**

- il Regolamento Urbanistico definirà le modalità per la redazione e l'attuazione di un progetto-programma organico di riqualificazione insediativa dell'area che razionalizzi e riorganizzi tutta la zona industriale ed il sistema infrastrutturale connesso, la mobilità, i parcheggi, il verde pubblico e tutte le restanti opere di urbanizzazione, in relazione all'esistente, alle previsioni di completamento dei lotti residui, ed alle previsioni di nuove espansioni per il potenziamento dell'insediamento produttivo;
- definirà le modalità d'intervento per i casi di completamento dei lotti residui, per gli eventuali ampliamenti e/o di cambio alla destinazione d'uso, per la riqualificazione degli spazi pubblici e l'adeguamento delle infrastrutture e gli standard;
- localizzerà le nuove aree edificabili e definirà i parametri edilizi e gli standard urbanistici per ogni singola sottozona, fermo restando che le condizioni di edificabilità per i nuovi sviluppi insediativi produttivi dovranno rispettare le indicazioni previste nelle aree del corrispettivo Sistema Territoriale di appartenenza;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n. 380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- per gli edifici identificati all'interno della "*Maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato ( [6] P.T.C.).

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:**

- sono ammessi tutti gli interventi previsti dallo **SUG** vigente se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- contestualmente alla assegnazione dei lotti residui ed alla realizzazione dei nuovi edifici, dovranno essere migliorata ed adeguata la viabilità esistente, potenziato il sistema dei parcheggi pubblici e realizzate le aree a verde pubblico e di rispetto ambientale previste dal PRG vigente;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , se previste dal PRG vigente e non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- per gli edifici identificati all'interno della "*Maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato ( [6] P.T.C.);
- per la zona industriale del Sentino si rende necessario l'attuazione di un progetto-programma [36] organico di riqualificazione insediativa e infrastrutturale dell'intera area che razionalizzi e riorganizzi il sistema della mobilità, dei parcheggi, del verde pubblico, e degli impianti tecnologici, in relazione all'esistente ed al completamento dei lotti residui e della futura espansione;
- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), manufatti edifici del tipo precario o mobili, nonchè modifiche alla viabilità esistente;
- ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione delle alberature esistenti, dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale ( [6] P.T.C.). "tessitura agraria", conservando, migliorando o ricostruendo gli elementi che identificano la tipicità dei luoghi (piante autoctone, sistemazioni a terra tradizionali - ciglionamenti, terrazzamenti con muri a secco etc.- , uso di materiali tipici della tradizione etc.).

**AMBITO 4.4.A2 - AREE DI FRANGIA** - sono quelle aree interagenti con gli insediamenti consolidati in cui si riscontra però un prevalente uso agricolo dei suoli. In molti casi, all'interno di queste aree, si evidenziano fenomeni di degrado ambientale e infrastrutturale dovuti all'uso promiscuo dei suoli (ortivo o a stretto servizio con funzioni del tipo residenziale, commerciale o produttivo). Tali aree hanno un particolare valore urbanistico in quanto, da un lato, garantiscono un graduale passaggio tra il paesaggio insediativo consolidato e quello agricolo o naturale, e, dall'altro, si offrono come potenziale serbatoio per gli sviluppi insediativi e infrastrutturali necessari alla crescita

ed al consolidamento del sistema produttivo.

In particolare tali aree sono:

- area del SENTINO

**a. Prescrizioni e limitazioni:**

- la individuazione delle nuove espansioni industriali, all'interno delle AREE DI FRANGIA (SBF4.4.A2), è condizionato, con le modalità ed i tempi che verranno stabiliti dal R.U., all'attuazione di un progetto-programma unitario ed organico di riqualificazione funzionale, urbanistica ed ambientale dell'insediamento esistente, e per le nuove espansioni dovranno essere previste delle fasce con sistemazione a verde di rispetto in modo tale da garantire la schermatura delle zone urbanizzate e la transizione naturale con il contesto delle aree rurali circostanti; [36]
- per le aree di pertinenza strettamente contigue alle aree rurali ricadenti all'interno delle AREE DI FRANGIA (SBF4.4.A2), è fatto obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente e gli assetti (maglie agrarie) del paesaggio agrario tipico dei luoghi;
- per le aree ad "ALTA SENSIBILITÀ IDRICA E TERMAL E" di cui al precedente art. 11, lettera S3, ed in particolare alle **aree ricadenti in classe 1 di sensibilità degli acquiferi per le quali valgono le prescrizioni espresse all'Art. 10.1.2 del PTCP che corrispondono alle aree di alimentazione e circolazione delle falde idriche termali che formano il sistema idrotermale profondo, aree ricadenti in classe 2 di sensibilità degli acquiferi corpi idrici inclusi nel sistema idrico superficiale** e nelle aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi, ed opere di captazione, destinati al consumo umano od all'uso termale [36], in cui sono previsti o verranno localizzati dal Regolamento Urbanistico nuovi insediamenti e/o interventi di riconversione funzionale con incremento del carico urbanistico, dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni, gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti effettuando, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi), appositi specifici studi-valutazioni che dimostrino la compatibilità con gli obiettivi la disciplina di tutela degli acquiferi come previsto dalle specifiche norme del PTCP.

**b. Indicazioni per formazione del RU :**

- il Regolamento Urbanistico, sulla base di valutazioni ambientali ed in relazione alla disponibilità, all'adeguatezza e/o le previsioni di adeguamento, [36] ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti tecnologici (tra cui un adeguato impianto di depurazione dei reflui civili ed industriali) [36], localizzerà le nuove aree edificabili e definirà i parametri edilizi e gli standard urbanistici per ogni singola zona;
- i nuovi impegni di suolo dovranno essere localizzati il più possibile in aderenza al fronte edificato preesistente, evitando di interessare con previsioni edificatorie gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell'area di pertinenza;
- le condizioni di edificabilità per i nuovi sviluppi insediativi industriali/artigianali dovranno rispettare:
  1. le indicazioni previste nelle aree del corrispettivo Sistema Territoriale;
  2. le prescrizioni previste nel "Lo statuto dei luoghi" di cui al precedente Capo C, con particolare riferimento a quanto concerne "Le invarianti" (art. 10 del PS) ;
  3. la Superficie Fondiaria delle nuove aree edificabili non potrà superare il 80% della Superficie Territoriale totale riferita all'intera AREA DI FRANGIA dell' UTOE;
  4. la Superficie Fondiari (SF) edificabile massima non potrà superare le percentuali riportate nella specifica scheda dell'UTOE di cui all'art. 38 del Capo F delle presenti Norme.
- per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi consentiti sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , gli interventi dovranno comunque essere compatibili con i caratteri tipologici ed al valore architettonico dei singoli immobili;
- al proseguimento degli obiettivi generali del sistema si dovrà pervenire, oltre all'osservanza delle seguenti direttive, anche mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali Piani e Programmi di settore.
- all'interno degli AREE DI FRANGIA (4.4.A2) sono ammesse modifiche alla viabilità storica esistente, agli assetti orografici (terrazzamenti etc.) ed alle sistemazione agraria dei luoghi ovvero all'insieme delle "situazioni tipologiche e le categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme" come invarianti strutturali del piano ed identificate all'interno delle tavola B1.2 "Le permanenze Territoriali" e descritte nel precedente art. 10, solo se necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture, il Regolamento Urbanistico definirà inoltre condizioni tipologiche appropriate finalizzate ad ottimizzare il loro inserimento ambientale.
- Il Regolamento Urbanistico, ai sensi di quanto disposto al precedente comma 2, ultimo capoverso, potrà specificare gli usi e le attività da ritenersi incompatibili, con riferimento all'Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n.1265) [36].

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- sono ammessi tutti gli interventi previsti dallo SUG vigente se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , se previste dal PRG vigente e non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale:
  1. sono ammessi gli interventi sulle colture purché coerenti con l'uso agricolo produttivo dei suoli e non in contrasto con i caratteri della maglia agraria esistente, tutto ciò fino alla definizioni di nuove funzioni e destinazioni in attuazione degli indirizzi stabiliti dal presente piano;
  2. sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), manufatti edifici del tipo precario o mobili, nonché modifiche alla viabilità esistente.

**AMBITO 4.4.A3 – AREE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE** - sono quelle aree produttive confinanti con gli insediamenti residenziali consolidati o aree termali, le quali hanno subito nel tempo processi di degrado ed alterazioni paesaggistiche dovute allo svolgimento di attività estrattive (travertino o materiali inerti).

Al proprio interno non si riscontrano particolari effetti inquinamento legato allo svolgimento delle attività estrattive ed al possibile uso di materiali inquinanti.

Gli unici fattori di potenziale criticità ambientale si riscontrano sia per il deposito delle polveri derivanti dalla lavorazione del travertino - esiste un progetto di iniziativa pubblico-privato, in parte attuato, per lo smaltimento della marmettola verso industrie extra Provinciali - , che per inquinamento acustico dovuto all'estrazione del travertino.

In particolare tali aree sono:

**SBF4.4.A3.a - Rapolano Terme : area SITEM**

**SBF4.4.A3.b - Serre di Rapolano: area SERRE -QUERCIOIAIA**

**SBF4.4.A3.c - Rapolano Terme: area SAN GIOVANNI**

**a. Prescrizioni e limitazioni:**

In generale, il Piano Strutturale, prevede la riconversione funzionale di tali aree prevedendo la possibilità di introdurre anche nuove funzioni e destinazioni in relazione alla specifica collocazione ambientale ed alla tipologia del degrado rilevato.

All'interno dell'ambito di: **SBF4.4.A3.a - RAPOLANO TERME: AREA SITEM**, gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati:

- al mantenimento delle attività industriali, artigianali e commerciali strettamente connesse alla lavorazione del travertino ed in generale delle pietre ornamentali;
- nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di lavorazione e trasformazione del travertino l'area potrà essere riconvertita a funzioni residenziali e/o turistico-ricettive e le aree dovranno essere oggetto di un progetto di recupero e riqualificazione ambientale, idrogeologica e vegetazionale compreso il rimodellamento orografico e l'eliminazione parziale e/o totale dei laghetti artificiali e dei depositi degli scarti della lavorazione (marmettola) ;
- tutti gli interventi di recupero edilizio e di sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona, in qualsiasi tempo;
- per le aree ad " ALTA SENSIBILITÀ IDRICA E TERMALE " di cui al precedente art. 11, lettera S3, ed in particolare alle **aree ricadenti in classe 1 di sensibilità degli acquiferi per le quali valgono le prescrizioni espresse all'Art. 10.1.2 del PTCP che corrispondono alle aree di alimentazione e circolazione delle falde idriche termali che formano il sistema idrotermale profondo, aree ricadenti in classe 2 di sensibilità degli acquiferi corpi idrici inclusi nel sistema idrico superficiale** e nelle aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi, ed opere di captazione, destinati al consumo umano od all'uso termale [36], in cui sono previsti o verranno localizzati dal Regolamento Urbanistico nuovi insediamenti e/o interventi di riconversione funzionale con incremento del carico urbanistico, dovranno essere applicate le prescrizioni, le limitazioni, gli adeguamenti necessari a rendere compatibili i nuovi insediamenti effettuando, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o in fase di progettazione urbanistica preventiva (Piani Attuativi), appositi specifici studi-valutazioni che dimostrino la compatibilità con gli obiettivi la disciplina di tutela degli acquiferi come previsto dalle specifiche norme del PTCP.

All'interno degli ambiti di:

**SBF4.4.A3.b - SERRE DI RAPOLANO: AREA SERRE – QUERCIOIAIA**

**SBF4.4.A3.c- RAPOLANO TERME: AREA SAN GIOVANNI**

gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati:

- allo svolgimento dell'attività di ricerca ed estrazione di materiali del SETTORE II in forma transitoria e fino allo sfruttamento definitivo della risorsa (travertino) ;
- al mantenimento e potenziamento delle attività industriali, artigianali e commerciali strettamente connesse alla lavorazione del travertino ed in generale delle pietre ornamentali;
- al recupero ed alla riconversione funzionale con destinazione residenziale, turistico ricettiva in caso di edifici industriali e/o artigianali dimessi o non più funzionali e utili all'attività produttiva;
- nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di estrazione, alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-geografico ed edilizio esistente, nonché alla realizzazione di tutte le opere di recupero ambientale, idrogeologico e vegetazionale compreso il rimodellamento dei fronti di cava e l'eliminazione parziale e/o totale di depositi di lavorazione abbandonati (ravaneti).

Su tali aree il Comune di Rapolano Terme, con DCC n. 23 del 02/05/2002, ha approvato una specifica variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, commi 2/7 della legge regionale n. 5/1995 relativa alla disciplina di adeguamento al PRAE delle attività estrattive di cava, di cui all'art. 2 c. 1, lettera b, lrt n. 78 del 1998 e art. 2, lettera (e, DGRT del 20/11/1995 n. 448, con la quale destina parte delle aree incluse all'interno dell'Ambito A4.4.A3 "Aree di riconversione funzionale" a " *Parco a valenza territoriale con possibilità di effettuare, in forma temporanea, attività di ricerca ed estrazione di materiali lapidei del settore II* ". Il Piano Strutturale, allargando l'ambito di applicazione delle norme, conferma la destinazione e le funzioni previste dal P.R.G. vigente ovvero finalizzate allo svolgimento dell'attività di ricerca ed estrazione di materiali del settore II in forma transitoria e fino allo sfruttamento definitivo della risorsa (travertino).

#### **b. Indicazioni per formazione del RU :**

##### **SBF4.4.A3.a - Rapolano Terme : area SITEM**

- si conferma la destinazione e le potenzialità volumetriche previste dallo Strumento Urbanistico vigente;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) e f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] con la sola esclusione del cambio di destinazione d'uso con riconversione dei capannoni industriali;
- in caso di riconversione funzionale dell'intera area compresa nel SBF4.4.A3.a, il Regolamento Urbanistico, in relazione alla disponibilità ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti tecnologici, individuerà gli edifici produttivi da recuperare e riconvertire a funzioni residenziali e/o turistico ricettive e definirà le quantità volumetriche da recuperare e le condizioni di trasformabilità urbanistica delle aree, individuerà gli standard ed i servizi necessari alle nuove funzioni.

##### **SBF4.4.A3.b - Serre di Rapolano: area SERRE – QUERCIOIAIA**

##### **SBF4.4.A3.c - Rapolano Terme: area SAN GIOVANNI**

- si confermano gli obiettivi, le indicazioni, le destinazioni e le potenzialità volumetriche previste dallo Strumento Urbanistico vigente per quanto riguarda le zone F4 (variante al PRG approvata con DCC n. 23 del 02/05/2002), con l'obbligo di estendere la normativa a tutte le aree incluse all'interno del SBF4.4.A3.b e SBF4.4.A3.c, in modo da identificare ambiti omogenei ed organici per finalità e attuazione;
- gli interventi ammessi sul il patrimonio edilizio esistente sono quelli del tipo: a), b), c), d) descritti al c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] ;
- relativamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero del tipo f) [1] , e di riconversione funzionale essi potranno essere realizzati:
  1. su edifici industriali se finalizzati alla permanenza delle attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle pietre ornamentali (travertini ed altre);
  2. al recupero ed alla riconversione funzionale con destinazione residenziale, turistico ricettiva in caso di edifici industriali e/o artigianali dimessi o non più funzionali e utili all'attività produttiva, nella misura del 40% della superficie dell'edificio originario la quale, nel suo insieme, non potrà superare il 20% del volume preesistente da recuperare, il rimanente 60% dovrà essere demolito e non potrà essere utilizzato ad altri fini;
  3. su edifici con diversa destinazione d'uso (residenziale, agricolo atc.) alla data di adozione del Piano Strutturale, solo se compatibili con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio come risulterà specificatamente regolamentato ed individuato dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente da effettuare contestualmente all'elaborazione del Regolamento Urbanistico.
- per gli edifici identificati all'interno della "*Maglia storica degli insediamenti*" di cui all'elaborato grafico B1.2 "*Le permanenze territoriali*" valgono le limitazioni di cui al precedente art.10, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione edilizia ovvero del tipo d) come descritto al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] , con esclusione della "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*", potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero [20] (art. 28 della LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 ) della e solo se previsti dal vigente PRG e non in contrasto con norme e piani sovraordinato ( [6] P.T.C.);

- il Regolamento Urbanistico, in relazione alla disponibilità ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti tecnologici, individuerà gli edifici produttivi da recuperare e riconvertire a funzioni turistico ricettive e/o residenziali e definirà le condizioni di trasformabilità, gli standard urbanistici ed i servizi necessari alle nuove funzioni;
- tutti gli interventi di recupero edilizio e di sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona, in qualsiasi tempo.

**c. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

**SBF4.4.A3.a - Rapolano Terme : area SITEM**

- sugli edifici e sulle aree inclusi nelle zone territoriali omogenee [17] del tipo D1/ter dello S.U.G. vigente, sono ammessi tutti gli interventi secondo le modalità attuative indicate all'art. 32.D1/ter delle N.T.A. del P.R.G., se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), manufatti edifici del tipo precario o mobili, nonché modifiche alla viabilità esistente; ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione delle alberature esistenti, dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale ([6] P.T.C. " tessitura agraria"), conservando, migliorando o ricostruendo gli elementi che identificano la tipicità dei luoghi (piante autoctone, sistemazioni a terra tradizionali - ciglionamenti, terrazzamenti con muri a secco etc.- , uso di materiali tipici della tradizione etc.).

**SBF4.4.A3.b - Serre di Rapolano: area SERRE – QUERCIOIAIA**

**SBF4.4.A3.c - Rapolano Terme: area SAN GIOVANNI**

- si conferma la destinazione e le potenzialità volumetriche previste dallo Strumento Urbanistico vigente sia per zone F4 che per le D1;
- sugli edifici e sulle aree inclusi nelle zone territoriali omogenee [17] del tipo F4 dello S.U.G. vigente, sono ammessi tutti gli interventi secondo le modalità attuative indicate all'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G., se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- nelle zone territoriali omogenee [17] del tipo D1 (zone industriali di completamento) dello S.U.G. vigente, sono ammessi tutti gli interventi secondo le modalità attuative indicate all'art. 32.D1 delle N.T.A. del P.R.G., se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- nelle aree classificate agricole nello strumento urbanistico comunale vigente (zone territoriali omogenee [17] con destinazione urbanistica del tipo "E") alla data di adozione del Piano Strutturale, sono vietati interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, ovvero non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici (annessi agricoli e/o di servizio alla residenza), manufatti edifici del tipo precario o mobili, nonché modifiche alla viabilità esistente; ogni intervento di modifica orografica dei suoli o di integrazione delle alberature esistenti, dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale ([6] P.T.C. " tessitura agraria"), conservando, migliorando o ricostruendo gli elementi che identificano la tipicità dei luoghi (piante autoctone, sistemazioni a terra tradizionali - ciglionamenti, terrazzamenti con muri a secco etc.- , uso di materiali tipici della tradizione etc.);
- non potranno essere effettuate varianti urbanistiche in contrasto con gli indirizzi generali e le indicazioni di salvaguardia ambientale definite dalle presenti norme.

## Art. 37 - Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi (SF5)

**1. Descrizione:** Il sistema delle DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (SF5) comprende le parti del territorio che sono state da tempo organizzate e trasformate per garantire alle strutture insediative livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze socioeconomiche.

**2. Obiettivi:** Sono considerati **OBIETTIVI FUNZIONALI DEL SISTEMA:**

- riqualificazione del sistema della viabilità veicolare extraurbana e ferroviaria con mitigazione dei fattori di criticità ambientale ed acustica;
- mitigazione dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica per gli impianti tecnologici puntuali ed a rete di interesse provinciale e sovracomunale (linee ENEL a media ed alta tensione e antenne telefonia mobile etc.);
- riqualificazione, razionalizzazione, miglioramento e se necessario potenziamento delle infrastrutture tecnologiche (rete fognaria, depuratori etc.) ed adeguamento delle stesse alle norme di salvaguardia

- degli acquiferi;
- eliminazione e/ o mitigazione dell'inquinamento luminoso, elettromagnetico, atmosferico ed acustico nei casi in cui sono stati individuati elementi di criticità ambientale;
- realizzazione degli standard dei servizi ed adeguamento e potenziamento di quelli esistenti.

### 3. Articolazione:

Le componenti strutturali del *sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi* sono identificate nella nell'elaborato grafico B1.4 "Sistema Funzionale" e comprendono:

SBF5.1 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	SBF.5.1.A1 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PIT art. 35 Infrastrutture lineari - grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)
	SBF.5.2.A2 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA	rete di collegamento provinciale – rete di connessione locale)
SBF5.2 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA		(PIT art. 35 infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoli-siena-chiusi)

Per le altre componenti del *sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi*, che non hanno avuto una specifica individuazione nell'Elaborato B1.6 "Sistema Funzionale", in molti casi per un'oggettiva difficoltà di rappresentazione, e che quindi ricadono all'interno degli altri sistemi funzionali, si fa riferimento agli altri Elaborati del P.S., ed in particolare agli Elaborati A5.5 – *I servizi e gli standard* e A5.6 *Il sistema tecnologico delle infrastrutture a rete.*, all'Elab. B1.6 ed alle norme relativi ai diversi sistemi funzionali in cui sono ricomprese o previste, ed alle norme generali e specifiche che seguono.

**4. Prescrizioni:** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi sono quelli che si dimostreranno compatibili con gli obiettivi generali individuati per il sistema DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE e risponderanno alla logica di adeguamento e miglioramento degli standard e dei servizi.

E' da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti

aerei:

- nelle aree di elevata qualità ambientale, così come individuate nell'Elaborato B1.2 del PS;
- nelle AREE DI STRETTA PERTINENZA e nei PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME, dei Centri urbani di Rapolano Terme e Serre (SBF4.1, art.33), dei Centri minori, aggregati e nuclei (SBF4.2, art.34), e dei Beni storico-architettonici del territorio aperto (SBF4.3, art.35) individuati dal P.S.;
- nelle aree interessate dalle emergenze del paesaggio agrario (Elab. B1.1a);
- nelle aree di elevata visibilità;
- nelle aree di pertinenza paesaggistica degli edifici o manufatti di valore storico-architettonico e documentario costituenti la MAGLIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI.

Sono da considerarsi ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti

aerei:

- i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, impianti ed elettrodotti, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate;
- le aree di limitata visibilità.

La realizzazione di nuovi elettrodotti od impianti in genere è comunque subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti od impianti che dovessero risultare non più utilizzati.

[31] ART. 2 Dlgs n. 285/92 – Definizione e classificazione delle strade - [32] DPR 4 dicembre 1992 n. 495 – distanze e fasce di rispetto –

CATEGORIA STRADE ART. 2 Dlgs n. 285/92	FUORI DAL CENTRO ABITATO	FUORI DAL CENTRO ABITATO MA DENTRO ZONE EDIFICABILI O TRASFORMABILI DAL PRG	DENTRO I CENTRI ABITATI
B) STRADE EXTRAURBANA PRINCIPALE	40 ML.	20 ML.	DA PRG

C) STRADE EXTRAURBANA SECONDARIA	30 ML.	10 ML.	DA PRG
F) STRADE LOCALI ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del codice	20 ML.	DA PRG	DA PRG
F) STRADE LOCALI per le «strade vicinali»	10 ML.	DA PRG	DA PRG

VINCOLO FERROVIARIO	[33] DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 LUGLIO 1980 N. 753 - (G.U. 15-11-1980, N. 314 suppl.) "Nuove norme in materia di edilizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".  <i>Art. 49 Rispetto ferroviario: distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di 30 ml. Dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.</i>
VINCOLO ELETTRODOTTI	[34] DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 21 MARZO 1988 – (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne."

**a. Indicazioni per formazione del RU :**

- il Regolamento Urbanistico dovrà garantire per il sistema insediativo ed in particolare all'interno delle singole UTOE di Rapolano e di Serre, le quantità di aree di servizio espresse in mq. di Sf calcolate nella misura minima di 24 mq./abitante (secondo la suddivisione di cui all'art. 3 DM n. 1444/68 [17] : gli standard urbanistici minimi per la residenza dovranno essere calcolati: a) 5,00 mq/ab, b) 4,00 mq/ab, c) 12,50 mq/ab, d) 2,50 mq/ab) per servizi alla persona di interesse comunale (DCRT 26/04/1973)
- La distribuzione ed il disegno dei servizi saranno sviluppate nel Regolamento Urbanistico

**b. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:**

- Non potranno essere realizzati interventi che risultino in contrasto con gli obiettivi di cui al precedente punto 2.

## CAPO F - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

### Art. 38 - Generalità

1. Si definiscono Unità Organiche Elementari le articolazioni del territorio in ambiti continui, organici rispetto alle politiche territoriali, per le quali è necessario definire norme ulteriori rispetto a quelle di sistema e sottosistema.
2. All'interno del territorio comunale di Rapolano Terme si identificano due Unità Territoriali Organiche Elementari, esse sono individuate in base a criteri di omogeneità economica, sociale, culturale e ambientale.
3. Le unità territoriali organiche elementari sono:
  1. UTOE 01 – Rapolano
  2. UTOE 02 - Serre
4. Il piano, per ognuna delle unità organiche elementari, stabilisce:
  - gli obiettivi e gli indirizzi
  - il dimensionamento ammissibile sulla base dell'incremento massimo di popolazione consentito e sostenibile
  - dimensionamento massimo ammissibile per ogni funzione e destinazione
  - dimensionamento minimo delle infrastrutture e degli standard a servizio

Nelle quantità espresse dal dimensionamento di ciascuna UTOE non sono compresi gli interventi di completamento del tessuto, in quanto il dato risulta trascurabile sul peso insediativo complessivo.

#### 5. Indicazioni per formazione del RU :

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le specifiche zonizzazioni delle aree, i parametri edilizi ed urbanistici riferiti alle singole zonizzazioni nei limiti dimensionali definiti per le singole UTOE e nel rispetto degli standard urbanistici previsti da norme e regolamenti nazionali, regionali e provinciali vigenti.

#### 6. Salvaguardie fino all'approvazione del RU:

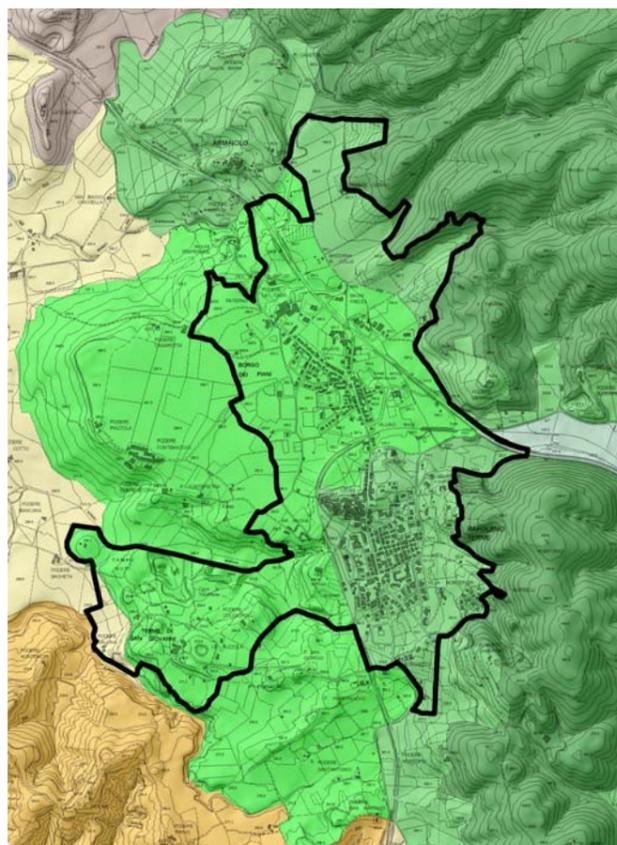
Potranno essere effettuate varianti urbanistiche al PRG vigente solo se conformi al Piano Strutturale e non in contrasto con il Regolamento Urbanistico adottato.

7. In riferimento a quanto disposto [all'art. 13.12 - Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale della Disciplina del PTCP](#), il Piano Strutturale comunale, in coerenza con gli indirizzi del PTCP ed organicamente alla sua filosofia formativa, estende tali indirizzi alle intere UTOE e disciplina, con apposita normativa, le aree opportunamente suddivise in SUBSISTEMI ed AMBITI dei SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI, al fine di garantire gli obiettivi strategici del Piano Strutturale comunale.

Art. 39- Disposizioni generali e specifiche – schede UTOE -



# A. SISTEMA TERRITORIALE



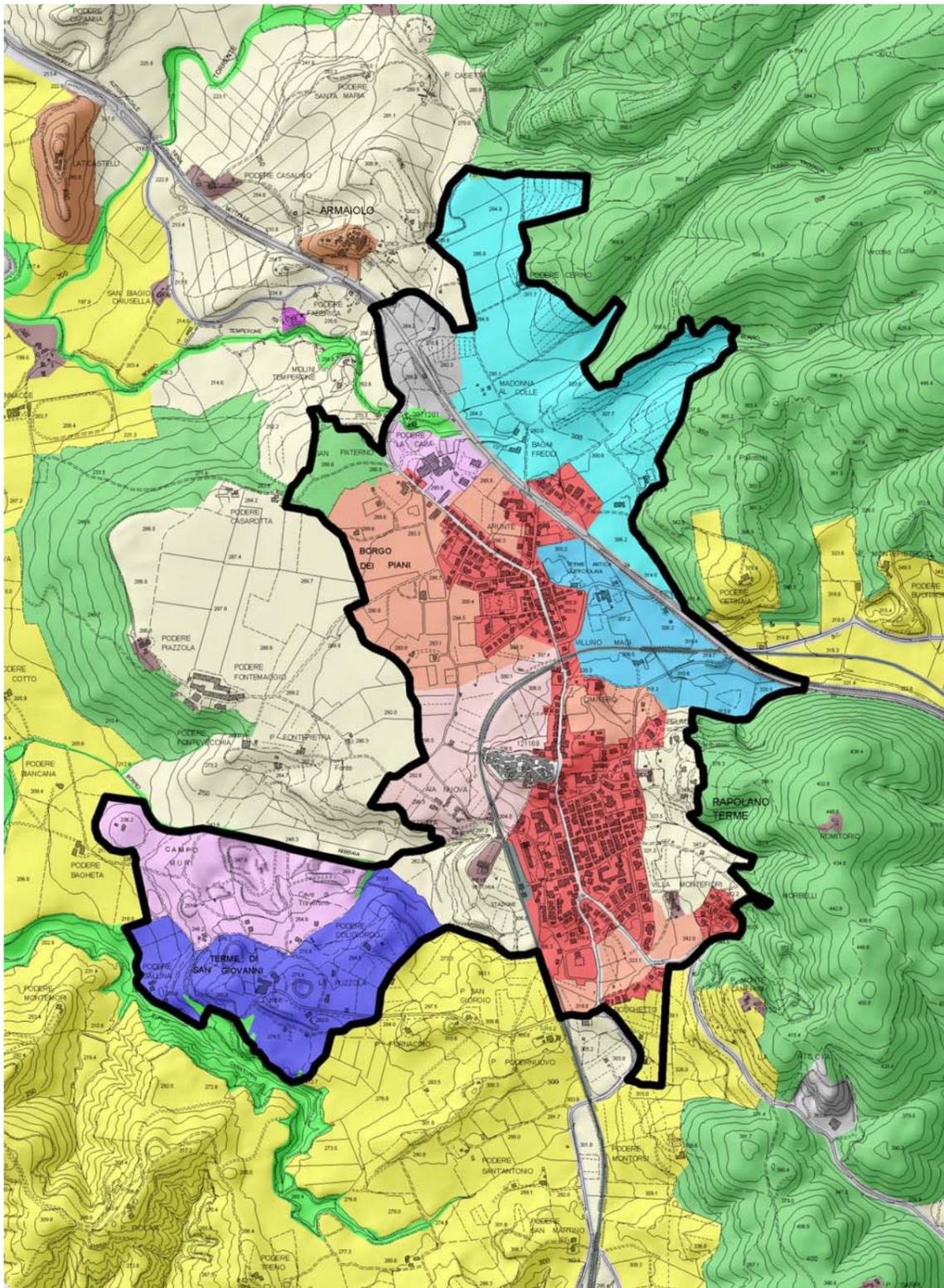
## UTOE 1

### SCHEDA - RAPOLANO TERME



SISTEMA TERRITORIALE ST	SUBSISTEMI SBT	AMBITI SBT.A
SISTEMA DELLE COLLINE PLIOCENICHE	SBT1 SUBSISTEMA DELLE CRETE SENESI	SBT1.A1- AMBITO COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA
		SBT1.A2 - AMBITO PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE
		SBT1.A3 – AMBITO DELLE CRETE DI RAPOLANO
		SBT1.A4 - AMBITO PIANI DEL BESTINA
SISTEMA RILIEVI DELL'APPENNINO	SBT2 SUBSISTEMA DELLA DORSALE DI RAPOLANO - SINALUNGA	SBT2.A5 - AMBITO DEI RILIEVI COLLINARI
		SBT2.A6 - AMBITO DELLE FASCE PEDECOLLINARI
		BT2.A7 - AMBITO RIPIANI TRAVERTINOSI
		SBT2.A8 - AMBITO PIANI FLUVIO LACUSTRI DEL SENTINO

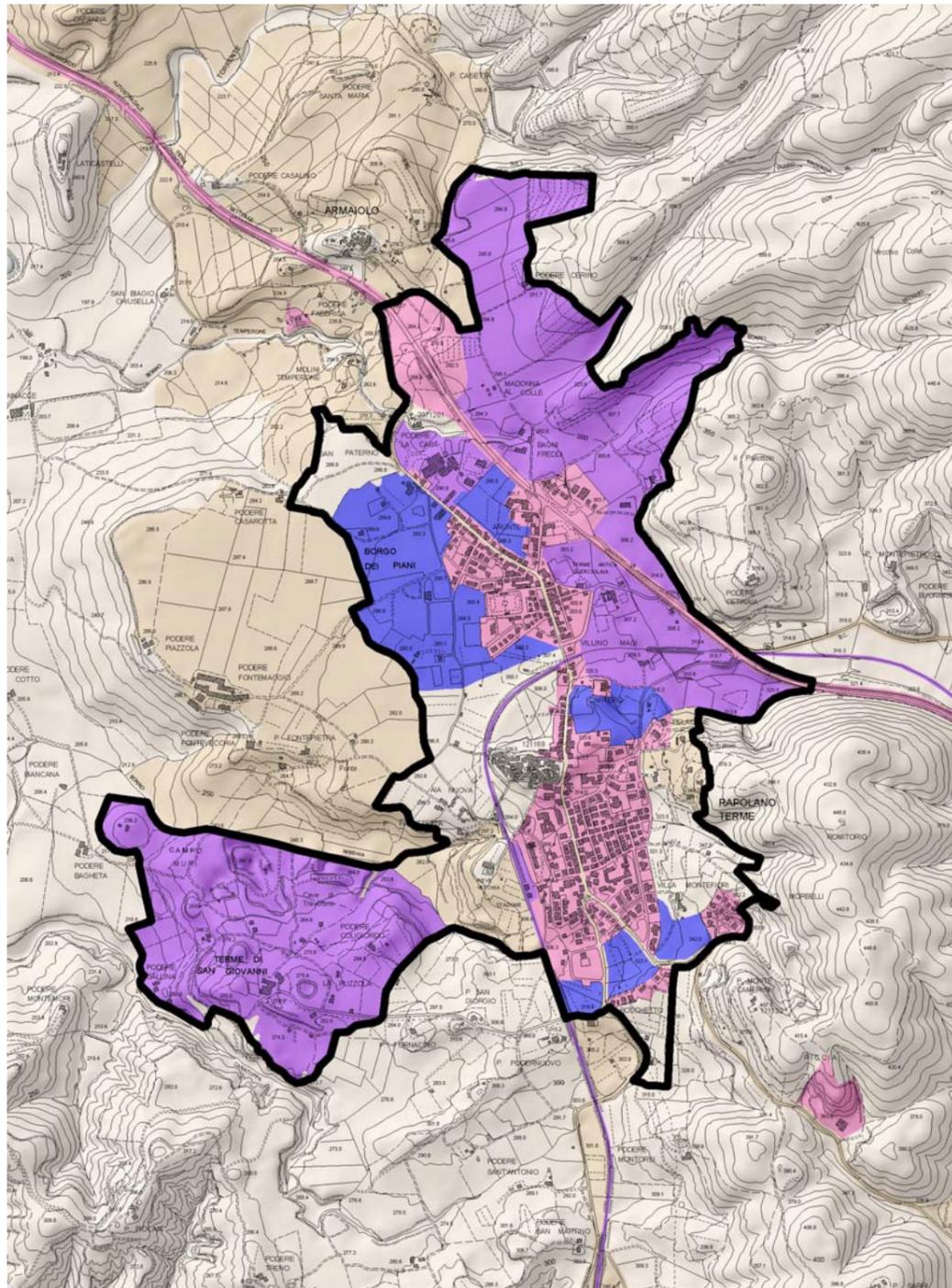
## B. SISTEMA FUNZIONALE



3. Articolazione: Il SISTEMA FUNZIONALE si articola nei seguenti SISTEMI (SF), SUBSISTEMI (SBF) ed AMBITI (A):

SISTEMI	SUBSISTEMI - SBF	AMBITI - SBF.A	AREA
SF1 SISTEMA DELLE AREE NATURALI	SBF.1.1 SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ		
	SBF.1.2 SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI		
SF2 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE		SBF2.A1 AMBITO DELLE AREE AD ESCLUSIVO USO AGRICOLO	2.A1.01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE 2.A1.02 - CRETE DI RAPOLANO 2.A1.03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE 2.A1.04 - PEDECOLLINARE VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA 2.A1.05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA 2.A1.06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI 2.A1.07 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO
		SBF2.A2 AMBITO DELLE AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO	2.A2.08- COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPILGIA 2.A2.09 - ARMAIOLO 2.A2.10- RIPIANI TRAVERTINOSI 2.A2.11 - PIANI DEL BESTINA 2.A2.12 - PIANI DEL SENTINO 2.A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA 2.A2.14 - PEDECOLLINARE RAPOLANO NORD E SERRE SUD 2.A2.15 - SAN GIMIGNANELLO 2.A2.16 - COLLINE DI ONNINA 2.A2.17 - EX CAVA "LA RICCIA" 2.A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI" .A2.19 – AREEA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"
SF3 SISTEMA DEL TERMINISMO		SBF.3.A1 AMBITO ANTICA QUERCIOAIA	
		SBF.3.A2 AMBITO MADONNA A COLLE	
		SBF.3.A3 AMBITO SAN GIOVANNI	
SF4 SISTEMA INSEDIATIVO	SBF4.1 SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE	SBF.4.1.A1 CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO 4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO
		SBF.4.1.A2 SVILUPPI URBANI RECENTI	
		SBF.4.1.A3 AREE DI FRANGIA	
		SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME.
		SBF.4.3.A1 VILLE ED EDIFICI SPECIALISTICI ED AREE DI STRETTA PERTINENZA (*)	
SBF.4.4 SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	SBF.4.4.A1 AREE CONSOLIDATE		
	SBF.4.4.A2 AREE DI FRANGIA		
	SBF.4.4.A3 AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE		
SF5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	SBF.5.1 – SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	SBF.5.1.A1 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PIT art. 35 Infrastrutture lineari -grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)
		SBF.5.2.A2 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA	
	SBF.5.2 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA		(PIT art. 35 infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoli-siena-chiusi)

# C. TRASFORMABILITÀ



CATEGORIE D'INTERVENTO SULLA RISORSA		DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI
<b>C</b> : conservazione	- mantenimento - recupero	- Cambio di destinazione all'interno della stessa classe di destinazione prevalente
<b>R</b> : riqualificazione	- innovazione - riconversione	- Modifiche nelle destinazioni d'uso solo in quanto capaci di riqualificare la risorsa  - Passaggio da condizioni d'uso monofunzionali a condizioni plurifunzionali ( <i>limitatamente al sistema funzionale insediativo - SF4 - ed all'Ambito della aree a prevalente uso agricolo SBF2A2</i> )
<b>T</b> : trasformazione	- trasformazione dell'assetto morfologico, tipologico, fisico	- Modifiche alle destinazioni d'uso

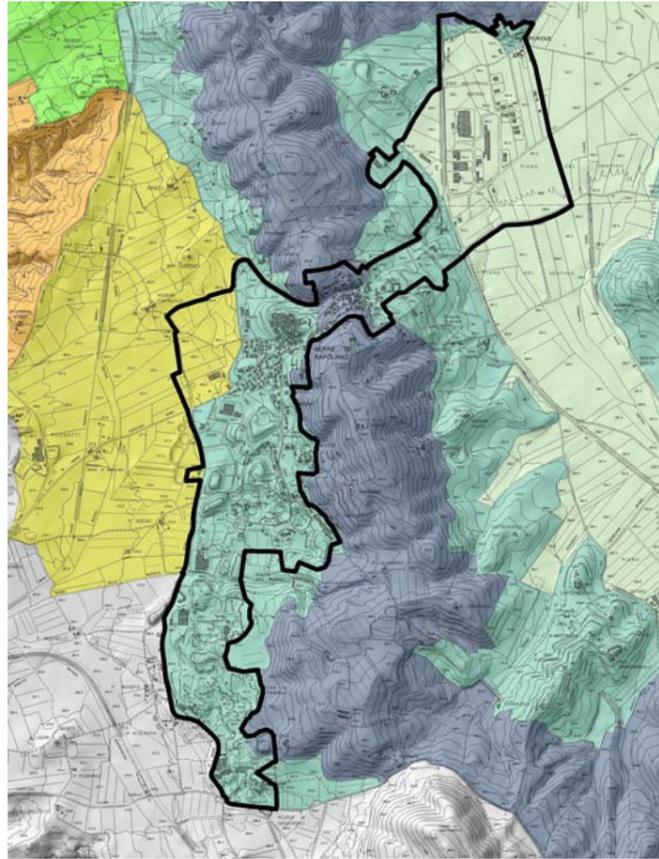
CRITERI D'INDIRIZZO SULLE FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO		CATEGORIE D'INTERVENTO COMPATIBILI SULLE AREE E SUGLI EDIFICI
<b>C</b> : conservazione	Conservazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle aree - Recupero con ristrutturazione funzionale degli assetti edilizi esistenti finalizzati al mantenimento del presidio sul territorio ed alla riqualificazione paesaggistica - Nuova edificazione solo se legate al mantenimento della risorsa - Adeguamento e miglioramento del sistema infrastrutturale
<b>m</b> : miglioramento	Miglioramento delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	- Bonifica delle aree anche attraverso l'introduzione di nuove colture - Adeguamento tecnologico e dell'assetto infrastrutturale - Recupero e riconversione funzionale degli assetti edilizi esistenti - Integrazione di strutture, di impianti e servizi finalizzati alla valorizzazione ed al mantenimento della risorsa - Nuova edificazione solo se compatibile con l'uso della risorsa e/o finalizzata al miglioramento delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto ( <i>limitatamente al sistema funzionale agricolo produttivo SF2 e termale SF3</i> ) - Completamento edilizio ed urbanistico ( <i>limitatamente al sistema funzionale insediativi SF4</i> )
<b>T</b> : trasformazione	Trasformazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso in atto	- Riorganizzazione dell'assetto morfologico e fisico del territorio - Trasformazione dei preesistenti rapporti urbanistici - Trasformazione e/o sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente - Nuova edificazione e/o nuovo assetto urbanistico delle aree

Art. 9 criteri d'indirizzo	ART. 8 – CATEGORIE D'INTERVENTO SULLA RISORSA		
	C : conservazione	R : riqualificazione	T : trasformazione
Conservazione: <i>c</i>	C <i>c</i>	R <i>c</i>	T <i>c</i>
Miglioramento: <i>m</i>	C <i>m</i>	R <i>m</i>	T <i>m</i>
Trasformazione: <i>t</i>	C <i>t</i>	R <i>t</i>	T <i>t</i>

SISTEMI	SUBSISTEMI - SBF	AMBITI - SBF.A	AREA	UTOE 1 RAPOLANO T <sub>1</sub>  SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE INTERNA ALL'UTOE  MQ. 3.615.743,05	STATO D'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE					PS - GRADO DI COMPATIBILITÀ ALLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	POTENZIALITÀ MASSIMA AMMESSA PER LA DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO				
					(valutazioni effettuate sullo zoning di PRG - vedi Elab. A5.8 riguardano le z.t.o. del tipo: A - B - C - D incluso le F, la viabilità ed i Parcheggi) Legenda R residenziale - P produttivo - S servizi - T termale							criteri funzionali	Risorsa funzionale: modi d'intervento		
					TOTALMENTE ATTUATO MO.	PARZIALMENTE ATTUATO MO.	IN ITINERE MO.	NON ATTUATO MO.	STIMA VOLUME RESIDUO DA PRG				CONSERVAZIONE c	MIGLIORAMENTO m	TRASFORMAZIONE t
SF1 SISTEMA DELLE AREE NATURALI	SBF.1.1 SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ			75.085,67				64.339,24 S 2.089,75 T		C c	1. Per gli edifici ad uso residenziale civile non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente 2. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione gncola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 29 delle NTA del PS)				
	SBF.1.2 SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI			23.639,97	1.590,86 R					C c	non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente				
SF2 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	SBF2.A1 AMBITO DELLE AREE AD ESCLUSIVO USO AGRICOLO	2.A1.01 - PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE									1. Per gli edifici ad uso residenziale civile non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente 2. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione gncola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 29 delle NTA del PS)				
		2.A1.02 - CRETE DI RAPOLANO													
		2.A1.03 - PEDECOLL. DA RAPOLANO A SERRE													
		2.A1.04 - PEDECOLL. VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA													
		2.A1.05 - PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA													
		2.A1.06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI													
		2.A1.07 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO			165,78										
	SBF2.A2 AMBITO DELLE AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO	2.A2.08 - COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA									1. Variante Pod. Montino Foenna volume ammesso mc. 15.500 destinazione turismo agricolo 2. Zona Turistico ricettiva Pod. Ostena mc. 2.000	1. Per gli interventi previsti in località Pod. Montino Foenna (volume ammesso mc. 15.500 destinazione turismo agricolo) e Pod. Ostena (mc. 2.000 - Zona Turistico ricettiva) dovranno essere attuati nei tempi previsti dall'art. 30 punto 3 delle NTA del PS 2. Ad esclusione delle categorie dei beni di cui alle Permanenze Territoriali così come identificate all'art.10 delle NTA del PS, è ammessa, nelle aree di pertinenza degli appoderamenti, la realizzazione di nuovi volumi finalizzata all'integrazione di funzioni coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio (turismo agricolo etc) 3. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione gncola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 30 delle NTA del PS)			
		2.A2.09 - ARMAIOLO													
		2.A2.10 - RIANI TRAVERTINOSI			127.466,19										
		2.A2.11 - PIANI DEL BESTINA													
		2.A2.12 - PIANI DEL SENTINO													
		2.A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA													
		2.A2.14 - PEDECOLLINARE RAPOLANO NORD E SERRE SUD			162.334,97	4.071,04 R			4.022,40 S						
2.A2.15 - SAN GIMIGNANELLO															
2.A2.16 - COLLINE DI ONNINA															
2.A2.17 - EX CAVA "LA RICCIA"															
2.A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI"															
2.A2.19 - AREEA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"															
SF3 SISTEMA DEL TERMALISMO	SBF.3.A1 AMBITO ANTICA QUERCIOIAIA			229.819,56	2.163,55 R	27.355,60 S 17.815,77 T	6.360,78 T	7.202,62 S 2.509,09 T	mc. 4.000	R t	Volume massimo edificabile previsto sull'intera area del Sistema Termale Mc. 130.000 da destinare a funzioni: 30% sanitarie, di servizio e didattiche 70% culturali, commerciali e turistico ricettive I nuovi interventi sono ammessi nelle aree esterne alle categorie dei beni di cui alle Permanenze Territoriali così come identificate all'art.10 delle NTA del PS				
	SBF.3.A2 AMBITO MADONNA A COLLE			667.437,01	3.020,12 R	1.777,11 S 6.275,69 T	185,86 S	76.622,54 S 14.276,63 P 456.009,11 T	mc. 115.000 previsti dal Progetto del Parco Termale	R t					
	SBF.3.A3 AMBITO SAN GIOVANNI			383.785,71	483,00 R	17.506,50 T			mc. 6.000	R t					
SF4 SISTEMA INSEDIATIVO	SBF4.1 SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE	SBF.4.1.A1 CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.01 - CENTRO STORICO EDIFICATO	22.127,45							C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche			
			4.1.A1.02 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO	244.492,53	8.225,03 R			5.054,91 S			C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche			
		SBF.4.1.A2 SVILUPPI URBANI RECENTI		600.175,55	244.567,19 R 80.512,80 S 3.260,53 P 2.477,21 T	6.171,44 P 7.775,53 S 43.079,08 R	9.697,46 R 2.134,25 S	13.808,50 R 48.261,50 S	Volume del PRG vigente non attuato mc. 20.000	R m - C m - T t	Si conferma la potenzialità volumetrica non attuata di Mc. 20.000 da destinare a funzioni residenziali e servizi con le limitazioni e prescrizioni del previste dal PS (art. 33 delle NTA del PS)				
		SBF.4.1.A3 AREE DI FRANGIA		452.239,59	9.998,55 R 849,86 S	1.145,38 R		33.998,28 R 94.201,10 S	Volume del PRG vigente non attuato mc. 80.000	C c - C m - T t	Si prevede l'incremento della volumetrica residua di PRG fino a un massimo di Mc. 130.000 da destinare a funzioni residenziali con le limitazioni e prescrizioni del previste dal PS (art. 33 delle NTA del PS). La Superficie Fondaria delle nuove aree edificabili non potrà superare il 30% della Superficie Territoriale totale riferita all'intero ambito urbano di frangia per ogni singola UTOE.				
	SBF4.2 SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI	SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME.									C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riconversione funzionale e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche, volumi tecnici		
		SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	(*) i perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni compatibili (art. L8 e L9 delle norme del PTC)	18.030,51	3.097,70 R							C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riconversione funzionale e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche, volumi tecnici		
	SBF.4.4 SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	SBF.4.4.A1 AREE CONSOLIDATE											Gli interventi dovranno essere rivolti al completamento dei lotti non ancora utilizzati ed all'adeguamento e miglioramento degli standard e delle infrastrutture con le limitazioni e prescrizioni del previste dal PS (art. 36 delle NTA del PS)		
		SBF.4.4.A2 AREE DI FRANGIA													
		SBF.4.4.A3 AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE			356.583,94		41.370,55 P	81.525,11 S	2.534,40 S	Area industriale SITEM Superficie Coperta residua ≈ mq. 3.650	R t	Ex-area estrattiva di Campo Mun: non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche ed adeguamento delle infrastrutture e degli standard, con le limitazioni e prescrizioni del previste dal PS (art. 36 delle NTA del PS). Area industriale SITEM: il PS conferma le indicazioni del PRG vigente pertanto gli interventi dovranno essere rivolti alla sistemazione funzionale ed al recupero ambientale del sito con l'obiettivo futuro di riconvertire l'area a funzioni residenziali spostando le attività industriali nella zona industriale del Sentino.			
	SF5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	SBF.5.1 - SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	SBF.5.1.A1 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PT art. 35 Infrastrutture lineari - grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)	166.614,88			50.094,91 S	1.195,10 S		R m	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche			
SBF.5.1.A2 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA				48.480,26	3.983,05 R 360,30 S		224,47 S	529,20 R 4.210,53 S		C m	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche				
SBF.5.2 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA			(PT art. 35 Infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoll-siena-chiusi)	37.263,48				105,56 S		R t	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche				



# A. SISTEMA TERRITORIALE



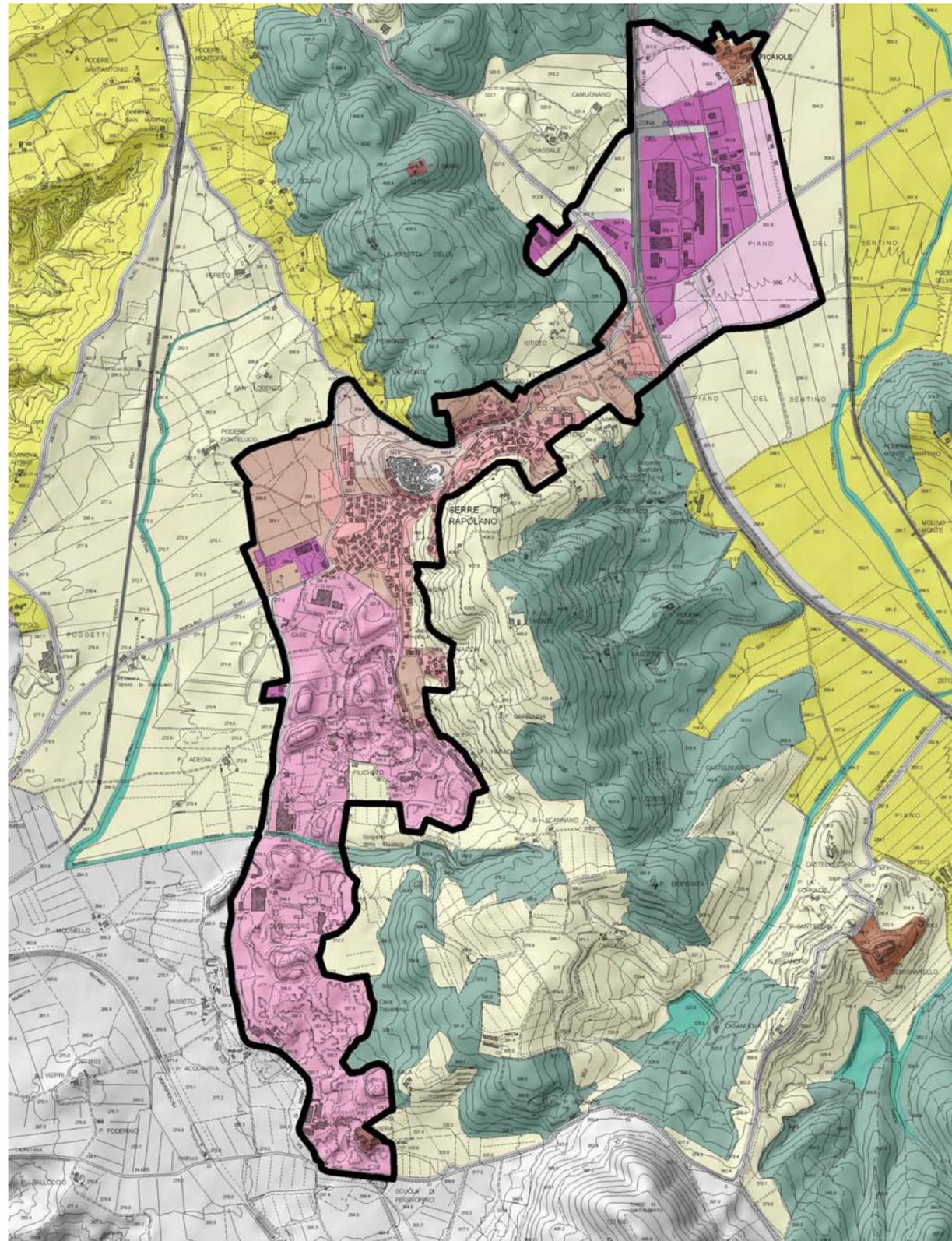
## UTOE 2

## SCHEDA - SERRE DI RAPOLANO



SISTEMA TERRITORIALE ST	SUBSISTEMI SBT	AMBITI SBT.A
SISTEMA DELLE COLLINE PLIOCENICHE	SBT1 SUBSISTEMA DELLE CRETE SENESI	SBT1.A1- AMBITO COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA
		SBT1.A2 - AMBITO PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE
		SBT1.A3 – AMBITO DELLE CRETE DI RAPOLANO
		SBT1.A4 - AMBITO PIANI DEL BESTINA
SISTEMA RILIEVI DELL'APPENNINO	SBT2 SUBSISTEMA DELLA DORSALE DI RAPOLANO - SINALUNGA	SBT2.A5 - AMBITO DEI RILIEVI COLLINARI
		SBT2.A6 - AMBITO DELLE FASCE PEDECOLLINARI
		BT2.A7 - AMBITO RIPIANI TRAVERTINOSI
		SBT2.A8 - AMBITO PIANI FLUVIO LACUSTRI DEL SENTINO

## B. SISTEMA FUNZIONALE



3. **Articolazione:** Il SISTEMA FUNZIONALE si articola nei seguenti SISTEMI (SF), SUBSISTEMI (SBF) ed AMBITI (A):

SISTEMI (SF)	SUBSISTEMI (SBF)	AMBITI (A)	AREA
SF1 SISTEMA DELLE AREE NATURALI	SBF.1.1 SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ		
	SBF.1.2 SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI		
SF2 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	SBF2.A1 AMBITO DELLE AREE AD ESCLUSIVO USO AGRICOLO	SBF2.A1 2.A1.01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE 2.A1.02 - CRETE DI RAPOLANO 2.A1.03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE 2.A1.04 - PEDECOLLINARE VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA 2.A1.05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA 2.A1.06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI 2.A1.07 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO	2.A1.01 – PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE 2.A1.02 - CRETE DI RAPOLANO 2.A1.03 - PEDECOLLINARE DA RAPOLANO A SERRE 2.A1.04 - PEDECOLLINARE VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA 2.A1.05 – PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA 2.A1.06 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI 2.A1.07 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO
		SBF2.A2 AMBITO DELLE AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO	2.A2.08- COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA 2.A2.09 - ARMAIOLO 2.A2.10- RIPIANI TRAVERTINOSI 2.A2.11 - PIANI DEL BESTINA 2.A2.12 - PIANI DEL SENTINO 2.A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA 2.A2.14 - PEDECOLLINARE RAPOLANO NORD E SERRE SUD 2.A2.15 - SAN GIMIGNANELLO 2.A2.16 - COLLINE DI ONNINA 2.A2.17 - EX CAVA "LA RICCIA" 2.A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI" 2.A2.19 – AREEA ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"
SF3 SISTEMA DEL TERMALISMO		SBF.3.A1 AMBITO ANTICA QUERCIOIAIA	
		SBF.3.A2 AMBITO MADONNA A COLLE	
		SBF.3.A3 AMBITO SAN GIOVANNI	
SF4 SISTEMA INSEDIATIVO	SBF4.1 SUBSISTEMA URBANO DI RAPOLANO TERME E DI SERRE	SBF.4.1.A1 CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO 4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO
		SBF.4.1.A2 SVILUPPI URBANI RECENTI SBF.4.1.A3 AREE DI FRANGIA	
	SBF4.2 SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI	SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME.
	SBF.4.3 SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO	SBF.4.3.A1 VILLE ED EDIFICI SPECIALISTICI ED AREE DI STRETTA PERTINENZA (*)	
	SBF.4.4 SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	SBF.4.4.A1 AREE CONSOLIDATE SBF.4.4.A2 AREE DI FRANGIA SBF.4.4.A3 AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE	
SF5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	SBF.5.1 – SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	SBF.5.1.A1 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PIT art. 35 Infrastrutture lineari -grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)
		SBF.5.2.A2 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA	
	SBF.5.2 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA		(PIT art. 35 infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoli-siena-chiusi)



SISTEMI	SUBSISTEMI - SBF	AMBITI - SBF.A	AREA	UTOE 2 SERRE  SUPERFICIE TOTALE INTERNA ALL'UTOE  MQ. 3.233.183,10	STATO D'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE					PS - GRADO DI COMPATIBILITÀ ALLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI			POTENZIALITÀ MASSIMA AMMESSA NELLA DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	
					<i>(valutazioni effettuate sullo zoning di PRG - vedi Elab. A5.8 riguardano le z.t.o. del tipo: A - B - C - D incluso le F, la viabilità ed i Parcheggi)</i>					Criteri funzionali		Risorsa funzionale: modi d'intervento		
					TOTALMENTE ATTUATO MQ.	PARZIALMENTE ATTUATO MQ.	IN ITINERE MQ.	NON ATTUATO MQ.	STIMA VOLUME RESIDUO DA PRG MC.	CONSERVAZIONE c	MIGLIORAMENTO m	TRASFORMAZIONE t		Conservazione C
SF1 SISTEMA DELLE AREE	SBF.1.1 SUBSISTEMA DELLA NATURALITÀ			13.930,99	627,73 S		258,02 S	314,53 S			C c	1. Per gli edifici ad uso residenziale civile non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente 2. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione agricola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 29 delle NTA del PS)		
	SBF.1.2 SUBSISTEMA DEI CORRIDOI ECOLOGICI			5.663,52	43,52 P		5.293,55 S				C c	non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente		
SF2 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	SBF2.A1 AMBITO DELLE AREE AD ESCLUSIVO USO AGRICOLO	2.1.A1.1 - PIANI ALLUVIONALI DELL'OMBRONE										1. Per gli edifici ad uso residenziale civile non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente 2. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione agricola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 29 delle NTA del PS)		
		2.1.A1.2 - CRETE DI RAPOLANO												
		2.1.A1.3 - PEDECOLL. DA RAPOLANO A SERRE												
		2.1.A1.4 - PEDECOLL. VILLA BONINSEGNA / POD. MORICCIA												
		2.1.A1.5 - PIANO DEL SENTINO E DEL FOENNA												
		2.1.A1.6 - PEDECOLLINARE POD. LE PIEVI												
		2.1.A1.7 - PIANI DI PODERE SANT'ANTONIO												
	SBF2.A2 AMBITO DELLE AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO	2.1.A2.8 - COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE DI CAMPIGLIA											1. Per gli interventi previsti in località Pod. Montino Foenna (volume ammesso mc. 15.500 destinazione turismo agricolo) e Pod. Ostena (mc. 2.000 - Zona Turistica ricettiva) dovranno essere attuati nei tempi previsti dall'art. 30 punto 3 delle NTA del PS Ad esclusione delle categorie dei beni di cui alle Permanenze Territoriali così come identificate all'art.10 delle NTA del PS, è ammessa, nelle aree di pertinenza degli appoderamenti, la realizzazione di nuovi volumi finalizzata all'integrazione di funzioni coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio (turismo agricolo etc) 2. Nuove costruzioni e ampliamenti di volume solo se necessari e funzionali alla conduzione agricola del fondo (art. 3 LR n. 64/95) e se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 10 e art. 30 delle NTA del PS)	
		2.1.A2.9 - ARMAIOLO												
		2.1.A2.10 - RIPIANI TRAVERTINOSI												
		2.1.A2.11 - PIANI DEL BESTINA												
		2.1.A2.12 - PIANI DEL SENTINO	105.384,21									C m		
		2.1.A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA												
		2.1.A2.14 - PEDECOLLINARE RAPOLANO NORD E SERRE SUD	51.779,06											C m
2.1.A2.15 - SAN GIMIGNANELLO														
2.1.A2.16 - COLLINE DI ONNINA														
2.1.A2.17 - EX CAVA "LA RICCIA"														
2.1.A2.18 - EX FORNACE "POGGETTI"														
2.1.A2.19 - AREE ESTRAZIONE CO2 "POGGIO S. CECILIA"														
SF3 SISTEMA DEL TERMINALIS	SBF.3.A1 AMBITO ANTICA QUERCIOIAIA													
	SBF.3.A2 AMBITO MADONNA A COLLE													
	SBF.3.A3 AMBITO SAN GIOVANNI													
SF4 SISTEMA INSEDIATIVO	SBF4.1 SUBSISTEMA URBANO SERRE DI RAPOLANO	SBF.4.1.A1 CENTRI URBANI STORICIZZATI	4.1.A1.1 - CENTRO STORICO EDIFICATO	27.735,97	685,90 R 1.132,82 S			3.046,18 S			C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche		
			4.1.A1.2 - AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO	77.631,15	10,42 R 1.839,40 S			25,44 R 17.402,20 S			C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche		
			SBF.4.1.A2 SVILUPPI URBANI RECENTI	365.002,62	145.446,96 R 19.366,52 S 5.891,77 P	30.968,58 R	778,92 R 807,99 S	5.321,94 R 3.876,10 S 6.810,80 P	mc. 13.000 - volume residenziale non attuato nel PRG vigente			R m	Si conferma la potenzialità volumetrica non attuata di Mc. 13.000 da destinare a funzioni residenziali e servizi con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 33 delle NTA del PS)	
			SBF.4.1.A3 AREE DI FRANGIA	360.943,77	520,70 R 18.698,85 S 14,90 P	2.465,80 R	4.204,82 R 103,49 S	12.381,59 R 29.535,10 S 610,12 P	mc. 25.000 - volume residenziale non attuato nel PRG vigente			T t	Incremento della volumetria residua di PRG fino a un massimo di Mc.50.000 da destinare a funzioni residenziali con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 33 delle NTA del PS). La Superficie Fondaria delle nuove aree edificabili non potrà superare il 30% della Superficie Terminale totale riferita all'intero ambito urbano di frangia per ogni singola UTOE.	
	SBF4.2 SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI	SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	PERIMETRI DELLE AREE APERTE DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA D'INSIEME.		3.628,41	2.511,89 R						C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riconversione funzionale e la realizzazione dei servizi	
					21.487,47	2.940,30 R	4.817,85 R			2.057,33 S			C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riconversione funzionale e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche
	SBF.4.3 SUBSISTEMA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO	SBF.4.2.A1 EDIFICATO STORICO DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI ED AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE (*)	(*) I perimetri identificano, all'interno dei diversi sistemi funzionali, le aree di pertinenza e disciplinano le trasformazioni compatibili (art. L8 e L9 delle norme del PTC)		9.264,92			4.954,86 S				C c	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riconversione funzionale e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche	
					388.663,95	4.480,39 S 1.082,22 P	2.572,52 S 274.845,49 P			5.195,23 S			R m	Gli interventi dovranno essere rivolti al completamento dei lotti non ancora utilizzati e all'adeguamento e miglioramento degli standard e delle infrastrutture con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 36 delle NTA del PS)
	SBF.4.4 SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE	SBF.4.4.A1 AREE CONSOLIDATE			387.096,48		11.369,11 P		54.030,95 S 38.398,96 P	Ma. 15.500 (SC) superficie coperta produttiva non attuata nel PRG vigente			T t	Incremento della superficie terminale (ST) rispetto a quella prevista dal PRG vigente fino a un massimo di Ma. 260.000 da destinare a prevalente funzione produttiva con le limitazioni e prescrizioni del PS (art. 36 delle NTA del PS). La Superficie Fondaria (SF) delle nuove aree edificabili non potrà superare il 70% della Superficie Terminale (ST) totale riferita all'intera area di frangia dell'UTOE.
			SBF.4.4.A2 AREE DI FRANGIA		1.148.077,58	3.677,94 R 103.269,54 P		840.323,10 S	18.699,18 P				R t	Riguarda la vasta area estrattiva a sud del centro urbano di Serre. Il Piano non consente alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche e adeguamento degli standard (art. 36 delle NTA del PS)
SBF.4.4.A3 AMBITO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE														
SF5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	SBF.5.1 - SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE	SBF.5.1.A1 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA PRINCIPALE	(PT art. 35 Infrastrutture lineari / grandi direttrici regionali nazionali - raccordo E78)	75.030,12			34.099,10 S	1.752,68 S			R m	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature		
		SBF.5.1.A2 AMBITO VIABILITÀ EXTRAURBANA SECONDARIA		191.862,89	607,00 R		5.260,52 S	16.046,96 S			C m	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche		
	SBF.5.2 SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ FERROVIARIA		(PT art. 35 Infrastrutture lineari, traffici locali: linea empoli-siena-chiusi)								R t	Non è consentito alcun incremento di volume salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche		

## TITOLO IV - SALVAGUARDIE

### Art. 40 - Generalità

1. Ai sensi dell'art. 34, punto 2 e dell'art. 33, comma 1 e 2 della Legge Regionale n. 5/1995 [8] successive modifiche ed integrazioni, fino all'approvazione del regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a cinque anni, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC [6]. Dalla data di adozione del Piano Strutturale è sospesa l'attuazione delle previsioni del vigente Strumento Urbanistico in contrasto con gli obiettivi fissati dal Piano Strutturale stesso. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nelle aree corrispondenti a tali previsioni, sono ammesse le sole funzioni che non comportano modificazione urbanistica allo stato attuale dei luoghi in termini di costruito e di funzioni. Sono invece ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti al c. 1 dell'art. 3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002 [1] e dalla LR n. 64/95 [4], se previsti dal PRG vigente e non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;

2. Salvo quanto sopra specificato, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono previste le seguenti salvaguardie:

- a) dovranno essere rispettate le salvaguardie regionali di cui al TITOLO VII, Capo I e Capo II ed in particolare agli artt. 74, 79 e 81 del PIT;
- b) è consentita l'attuazione di Piani Attuativi che possono prevedere anche nuova edificazione nel rispetto del PRG vigente e con le limitazioni e se non in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale e nei limiti definiti dal PTCP e dal P.I.T. della Regione Toscana;
- c) sono consentite varianti al PRG vigente [22] nel rispetto ed alle condizioni previste dal Piano Strutturale e nei limiti definiti dal PTCP e dal P.I.T. della Regione Toscana;
- d) sono consentiti tutti gli interventi che hanno come obiettivo la mitigazione degli elementi di criticità e il superamento delle condizioni di inquinamento ambientale, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico per opere di bonifica.

3. Sono esclusi dalle salvaguardie:

- a) gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche come previsto dall'art. 10 del DPR 8 GIUGNO 2001 N. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) [21] nonché opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;
- b) le Varianti al PRG vigente adottate ai sensi dell'art. 40, comma 2, della LR 5/95 [8] ;
- c) i Piani Attuativi del PRG vigente anche se non conformi al Piano Strutturale, ma che alla data di adozione del Piano Strutturale, risultino già adottati dall'Amministrazione Comunale e sia stata stipulata la relativa convenzione;
- d) gli interventi del tipo diretto per i quali alla data di approvazione del Piano Strutturale sia avvenuto il rilascio di autorizzazione e/o concessione edilizia;

## APPENDICE

- [1] DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001 N. 380 (G.U. 20-10-2001, n. 245) Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia . ( Testo A). modificato ed integrato ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO 27 DICEMBRE 2002, N. 301 (G.U. 21-1-2003, n. 16) estratto:

Art. 3. Definizioni degli interventi edilizi (Legge 5-8-1978, n. 457 , art. 31)

[1] Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia ", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente», fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

[2] Le definizioni di cui al primo comma prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del decreto legislativo 29-10-1999, n. 490 .

- [2] LEGGE REGIONE TOSCANA 6 APRILE 2000 N. 56 (B.U.R. 17-4-2000, n. 17) Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998, n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11-4-1995, n. 49.

- [3] LEGGE REGIONE TOSCANA 29 OTTOBRE 1981 N. 79 (B.U.R. 6-11-1981, n. 58) Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici.

- [4] LEGGE REGIONE TOSCANA 14 APRILE 1995 N. 64 (B.U.R. 21-4-1995, n. 31) Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola.

### Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione

[1] La presente legge disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani. La presente legge costituisce integrazione e specificazione dei principi generali contenuti nella legge regionale 16-1-1995, n. 5 , recante norme per il governo del territorio.

[2] La presente legge si applica nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, individuate, sulla base delle prescrizioni e della disciplina dei sistemi urbani, rurali e montani contenute nel P.I.T. e nel P.T.C. di cui alla legge regionale 16-1-1995, n. 5 , recante "Norme per il governo del territorio", dal piano regolatore generale comunale di cui all'art. 23 della stessa legge.

[3] Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali previsto dall'art. 39 della legge regionale citata, la presente legge si applica alle aree classificate, negli strumenti urbanistici comunali vigenti, zone omogenee E ai sensi del decreto Ministero dei lavori pubblici 2-4-1968, n. 1444 , ed a quelle comunque destinate all'agricoltura da tali strumenti, anche se definite in maniera diversa da quelle del suddetto decreto ministeriale.

[4] I comuni possono individuare negli strumenti urbanistici comunali e all'interno delle zone di cui al secondo comma, aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. Con apposite varianti, i comuni possono promuovere la valorizzazione dell'economia rurale e montana attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali. Il piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) e il piano territoriale di coordinamento (P.T.C.), di cui alla legge regionale 16-1-1995, n. 5 , determinano i parametri in base ai quali gli strumenti urbanistici comunali generali, di cui all'art. 23 della medesima legge, individuano la esclusività o la prevalenza della funzione agricola, in relazione alle caratteristiche produttive e alle funzioni di presidio ambientale e paesaggistico».

### Art. 5- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

[1] Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di manutenzione.

[2] Sono inoltre consentiti i seguenti interventi, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

a) restauro e risanamento conservativo;

b) ristrutturazione edilizia;

c) trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a) e b).

[3] Nei casi indicati nel secondo comma sono inoltre ammessi ampliamenti, «una tantum», per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole del 10 per cento del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc, e comunque entro i limiti dimensionali previsti dallo strumento urbanistico comunale, purché tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative.

[4] Sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 4 e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 3, commi secondo e terzo, gli interventi relativi a:

a) ristrutturazioni urbanistiche di cui all'art. 31 della legge 5-8-1978, n. 457 ;

b) ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al terzo comma;

c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 3, secondo comma».

### Art. 5- bis . - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

[1] Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, nonché quelli ammessi dalla disciplina di cui al quarto comma dell'art. 1. Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici di cui al Capo III della legge regionale 16-1-1995, n. 5.

[2] Agli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si applica la disciplina prevista nell'art. 5-ter, commi 1, 2, 3 e 4».

**Art. 5-ter. - Mutamento delle destinazioni d'uso**

[1] Gli interventi edilizi di cui al secondo comma dell'art. 5- bis che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10-2-1979, n. 10, e ai sensi dell'art. 4 della presente legge, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici.

[2] Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ha, la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del terzo comma, è dovuta al comune la relativa differenza.

[3] Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ha, in luogo della convenzione indicata nel primo comma, sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

[4] Gli oneri e gli impegni indicati nei commi primo, secondo e terzo sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10.

[5] Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali».

[5] LEGGE REGIONE TOSCANA 23 GIUGNO 2003 N. 30 (B.U.R. 2-7-2003, n. 26) disciplina delle attività agrituristiche in Toscana.

[6] PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO della Provincia di Siena approvato con Deliberazione del [Consiglio Provinciale il 14 dicembre 2011](#).

[7] LEGGE REGIONE TOSCANA 27 GIUGNO 1994 N. 48 (B.U.R. 30-6-1994, n. 45) Norme in materia di circolazione fuori strada dei veicoli a motore.

[8] eliminato

[9] DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999 N. 490 (G.U. 27-12-1999, n. 302 - suppl.) Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352.

[10] LEGGE REGIONE TOSCANA 21 MARZO 2000 N. 39 (B.U.R. 31-3-2000, n. 14) Legge forestale della Toscana. modificata ed integrata ai sensi della:

LEGGE REGIONE TOSCANA 31 GENNAIO 2001, N. 6 (B.U.R. 3-2-2001, n. 4)

LEGGE REGIONE TOSCANA 2 GENNAIO 2003, N. 1 (B.U.R. 10-1-2003, n. 1)

[11] LEGGE REGIONE TOSCANA 11 APRILE 1995 N. 50 (B.U.R. 18-4-1995, n. 29-bis) Norme per la raccolta, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni - modificata ed integrata ai sensi delle:

LEGGE REGIONE TOSCANA 7 AGOSTO 1996, N. 64

(B.U.R. 13-8-1996, n. 45)

LEGGE REGIONE TOSCANA 16 LUGLIO 1997, N. 52

(B.U.R. 26-7-1997, n. 30)

LEGGE REGIONE TOSCANA 21 FEBBRAIO 2001, N. 10

(B.U.R. 2-3-2001, n. 7)

[12] DELIBERAZIONE CONSIGLIO REGIONE TOSCANA 21 GIUGNO 1994 N. 230 (B.U.R. 6-7-1994, n. 46, s.o) Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della legge regionale 74/84. Adozione di prescrizione e vincoli. Approvazione di direttive.

[13] LEGGE REGIONE TOSCANA 11 DICEMBRE 1998 N. 91 (B.U.R. 21-12-1998, n. 43) Norme per la difesa del suolo - modificata ed integrata ai sensi della:

LEGGE REGIONE TOSCANA 19 GENNAIO 1999, N. 1 (B.U.R. 29-1-1999, n. 2)

LEGGE REGIONE TOSCANA 16 GENNAIO 2001, N. 1 (B.U.R. 24-1-2001, n. 3)

[14] LEGGE REGIONE TOSCANA 22 LUGLIO 1998 N. 38 (B.U.R. 31-7-1998, n. 26) Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città.

[15] LEGGE REGIONE TOSCANA 21 MARZO 2000 N. 39 (B.U.R. 31-3-2000, n. 14) Legge forestale della Toscana - modificata ed integrata ai sensi della:

LEGGE REGIONE TOSCANA 31 GENNAIO 2001, N. 6 (B.U.R. 3-2-2001, n. 4)

LEGGE REGIONE TOSCANA 2 GENNAIO 2003, N. 1 (B.U.R. 10-1-2003, n. 1)

[16] LEGGE REGIONE TOSCANA 3 NOVEMBRE 1998 N. 79 (B.U.R. 12-11-1998, n. 37) Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale - modificata ed integrata ai sensi della: LEGGE REGIONE TOSCANA 31 OTTOBRE 2001, N. 53 (B.U.R. 7-11-2001, n. 37)

[17] DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968 N. 1444 (G.U. 16-4-1968, n. 97) Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

[18] REGIO DECRETO 27 LUGLIO 1934 N. 1265 (stralcio) Testo unico delle leggi sanitarie - Dell'igiene del suolo e dell'abitato.

Art. 216.

[1] Le manifatture o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono indicate in un elenco diviso in due classi.

[2] La prima classe comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni; la seconda quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

[3] Questo elenco, compilato dal consiglio superiore di sanità, è approvato dal Ministero per l'interno, sentito il Ministro per le corporazioni, e serve di norma per l'esecuzione delle presenti disposizioni.

[4] Le stesse norme stabilite per la formazione dell'elenco sono seguite per iscriverci ogni altra fabbrica o manifattura che posteriormente sia riconosciuta insalubre.

[5] Una industria o manifattura la quale sia iscritta nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato.

[6] Chiunque intende attivare una fabbrica o manifattura, compresa nel sopra indicato elenco, deve quindici giorni prima darne avviso per iscritto al sindaco, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele.

[7] Il contravventore è punito con l'ammenda da lire 40.000 a lire 400.000 (1) .

[19] DECRETO LEGISLATIVO 5 FEBBRAIO 1997 N. 22 ( Ronchi ) (G.U. 15-2-1997, n. 38 - suppl.) Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio. ( Ronchi ) - modificato ed integrato ai sensi del:

DECRETO LEGISLATIVO 8 NOVEMBRE 1997, N. 389 (G.U. 8-11-1997, n. 261)

LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 426 (G.U. 14-12-1998, n. 291)

LEGGE 23 MARZO 2001, N. 93 (G.U. 4-4-2001, n. 79)

LEGGE 31 LUGLIO 2002, N. 179 (G.U. 13-8-2002, n. 189)

[20] LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 (G.U. 19-8-1978, n. 231) Norme per l'edilizia residenziale.

[21] DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 GIUGNO 2001 N. 327 (G.U. 16-8-2001, n. 189 - suppl.) Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. Modificato ed integrato ai sensi del: DECRETO LEGISLATIVO 27 DICEMBRE 2002, N. 302 (G.U. 22-1-2003, n. 17)

**Art. 10. - Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali**

[1] (L) Se la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ai sensi dell'art. 14, quarto comma, della legge 7-8-1990, n. 241, ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.

[2] (L) Il vincolo può essere altresì disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare, anche su richiesta dell'interessato, con le modalità e secondo le procedure di cui all'art. 19, commi 2 e seguenti.

[3] (L) Per le opere per le quali sia già intervenuto, in conformità alla normativa vigente, uno dei provvedimenti di cui al primo e secondo comma prima della data di entrata in vigore del presente testo unico, il vincolo si intende apposto, anche nel caso in cui non ne sia stato dato esplicitamente atto».

[22] DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE TOSCANA 10 FEBBRAIO 2003 N. 118 (B.U.R. 5-2-2003, n. 10) Circolare illustrativa dell'art. 39 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 modificato con la legge regionale 31 gennaio 2001 -, n. 7 - termini per l'adozione dei piani strutturali - limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore e al potere di pianificazione. Varianti tramite accordo di pianificazione

[23] LEGGE REGIONE TOSCANA 9 NOVEMBRE 1994 N. 86 (B.U.R. 18-11-1994, n. 75) "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali". Modificata ed integrata ai sensi della: LEGGE REGIONE TOSCANA 31 OTTOBRE 2001, N. 53 (B.U.R. 7-11-2001, n. 37)

[24] DECRETO LEGISLATIVO 11 MAGGIO 1999 N. 152 (G.U. 29-5-1999, n. 124, suppl.) "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole." *Modificata ed integrata ai sensi del:* DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 258 (G.U. 18-9-2000, n. 218, suppl.)

[25] DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 MAGGIO 1988 N. 236 (G.U. 30-6-1988, n. 152) "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183."

[26] LEGGE REGIONE TOSCANA 1 DICEMBRE 1998 N. 89 (B.U.R. 10-12-1998, n. 42) "Norme in materia di inquinamento acustico".

[27] DECRETO MINISTERO PER LE POLITICHE AGRICOLE 19 APRILE 1999 (G.U. 4-5-1999, n. 102 - suppl.) Approvazione del codice di buona pratica agricola .

[28] LEGGE 11 NOVEMBRE 1996 N. 574 (G.U. 12-11-1996, N. 265) "Nuove norme in materia di utilizzazione agronomica delle acque di vegetazione e di scarichi dei frantoi oleari".

[29] LEGGE REGIONE TOSCANA 18 MAGGIO 1998 N. 25 (B.U.R. 28-5-1998, n. 19) "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati."

modificata ed integrata ai sensi della:

LEGGE REGIONE TOSCANA 18 GIUGNO 1998, N. 34

(B.U.R. 29-6-1998, n. 23)

LEGGE REGIONE TOSCANA 22 DICEMBRE 1999, N. 70

(B.U.R. 31-12-1999, n. 36)

LEGGE REGIONE TOSCANA 26 LUGLIO 2002, N. 29

(B.U.R. 30-7-2002, n. 21)

[30] DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 APRILE 1959 N. 128 (G.U. 11-4-1959, n. 87 - suppl.) "Norme di polizia delle miniere e

delle cave.”

[31] DECRETO LEGISLATIVO 30 APRILE 1992 N. 285 (G.U. 18-5-1992, n. 114 - suppl.) Nuovo codice della strada.

modificato e integrato da:

DECRETO LEGISLATIVO 10 SETTEMBRE 1993, N. 360 - (G.U. 15-9-1993, n. 217 - suppl.)

DECRETO MINISTERIALE 29 DICEMBRE 2000 - (G.U. 30-12-2000, n. 303)

DECRETO LEGISLATIVO 15 GENNAIO 2002, N. 9 - (G.U. 12-2-2002, n. 36)

DECRETO MINISTERIALE 24 DICEMBRE 2002 - (G.U. 30-12-2002, n. 304)

LEGGE 1 AGOSTO 2003, N. 214 - (G.U. 12-8-2002, n. 186 - suppl.)

**Art. 2. - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE**

[1] Ai fini dell'applicazione delle norme del presente codice si definisce «strada» l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

[2] Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A) Autostrade;
- B) Strade extraurbane principali;
- C) Strade extraurbane secondarie;
- D) Strade urbane di scorrimento;
- E) Strade urbane di quartiere;
- F) Strade locali;

«F-bis) Itinerari ciclopedonali» (170) .

[3] Le strade di cui al secondo comma devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) **AUTOSTRADA:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. «Deve essere autorizzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione».

B) **STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e «banchina pavimentata a destra», priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. «Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione».

C) **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, «banchina pavimentata a destra» e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) **STRADA URBANA DI QUARTIERE:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) **STRADA LOCALE:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al primo comma non facente parte degli altri tipi di strade;

«F-bis) Itinerario ciclopedonale: strada locale, urbana, extraurbana oppure vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada». (170) .

[4] È denominata «strada di servizio» la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

[5] «Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti», le strade, come classificate ai sensi del secondo comma, si distinguono in strade «statali», «regionali», «provinciali», «comunali», secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate «strade militari», ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

[6] Le strade extraurbane di cui al secondo comma, lettere «B, C ed F», si distinguono in:

A) Statali, quando:

- a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
- b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
- c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
- d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
- e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B) Regionali, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C) Provinciali, quando allacciano al capoluogo di provincia dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D) Comunali, quando congiungano il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungano il capoluogo con la stazione ferroviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice, le strade «vicinali» sono assimilate alle strade comunali».

[7] Le strade urbane di cui al secondo comma, lettere D, E e F, sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati,

eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

[8] Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel termine indicato dall'art. 13 quinto comma, procede alla classificazione delle «strade statali ai sensi del comma 5» seguendo i criteri di cui al quinto, sesto e settimo comma, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il consiglio di amministrazione dell'Azienda nazionale autonoma per le strade statali, le regioni interessate, nei casi e con le modalità indicate dal regolamento. Le regioni, nel termine e con gli stessi criteri indicati, procedono, sentiti gli enti locali, alle classificazioni delle «strade ai sensi del quinto comma». Le strade così classificate sono iscritte nell'Archivio nazionale delle strade previsto dall'art. 226.

[9] «Quando le strade non corrispondono più all'uso e alle tipologie di collegamento previste», sono declassificate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e dalle regioni, secondo le rispettive competenze, acquisiti i pareri indicati nell'ottavo comma. I casi e la procedura per tale declassificazione sono indicati dal regolamento.

[10] Le disposizioni di cui alla presente disciplina non modificano gli effetti del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10-8-1988, n. 377, emanato in attuazione della legge 8-7-1986, n. 349, in ordine all'individuazione delle opere sottoposte alla procedura di valutazione d'impatto ambientale.

[32] DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 DICEMBRE 1992 N. 495 (G.U. 28-12-1992, n. 303 - suppl.) "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."

modificato ed integrato ai sensi del: DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 SETTEMBRE 1996, N. 610 -(G.U. 4-12-1996, n. 284 - suppl.)

#### Titolo II - COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE

##### Capo I - 1. ATTIVITÀ DI TUTELA DELLE STRADE E FASCE DI RISPETTO

(Artt. 14-18 Codice della Strada) - Art. 26. (Art. 16 Cod. Str.) - FASCE DI RISPETTO FUORI DEI CENTRI ABITATI

«[1] La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

[2] Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

[3] Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

[4] Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

[5] Per le strade di tipo F, nel caso di cui al terzo comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

[6] La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

[7] La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

[8] La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al settimo comma, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo».

[9] Le prescrizioni contenute nel primo e ottavo comma non si applicano alle opere e colture preesistenti».

Art. 27. (Art. 17 Cod. Str.) - FASCE DI RISPETTO NELLE CURVE FUORI DAI CENTRI ABITATI

[1] La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28. (Art. 18 Cod. Str.) - FASCE DI RISPETTO PER L'EDIFICAZIONE NEI CENTRI ABITATI

[1] Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

[2] Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al primo comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

[3] In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D ed E;

c) 10 m per le strade di tipo F.

[4] Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 3 m per le strade di tipo A;

b) 2 m per le strade di tipo D.

[5] Per le altre strade, nei casi di cui al quarto comma, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

2. INSTALLAZIONE DI OPERE E CANTIERI ED APERTURA DI ACCESSI SULLE STRADE - (Art. 20-22 Codice della Strada) - Art. 29. (Art. 20 Cod. Str.)

UBICAZIONE DI CHIOSCHI OD ALTRE INSTALLAZIONI

[1] Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'«art. 26, settimo e ottavo comma», nonché quelle di cui agli artt. 16, secondo comma, e 20, secondo comma, del codice.

[33] DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 LUGLIO 1980 N. 753 - (G.U. 15-11-1980, N. 314 suppl.) "Nuove norme in materia di edilizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

[34] DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 21 MARZO 1988 - (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne. "

[35] DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975 (G.U. 18-7-1975, N. 190) "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione".

[36] Testo modificato a seguito degli stralci e delle integrazioni prescritte dal n.t.v. provinciale (seduta del 08.04.2004)

[37] TESTO MODIFICATO a seguito degli adeguamenti di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2004 divenuta esecutiva il giorno 08/05/2004 (Adozione del PIANO STRUTTURALE Comunale ai sensi dell'art. 36 della L.R.T. 16/01/1995 n. 5)