



Piano Regolatore Generale Piano Strutturale

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute,
con estratto delle norme variate.

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Progettisti incaricati

arch. Patrizia Cammeo

arch. Stefano Casagrande

arch. Giacomo Dell' Aiuto

Con:

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

arch. Anna Marasco (ricerca storica)

collaborazione:

arch. Alessandra Maravalli

Ornella Miniati

Marzo 2009

Comune di Radicondoli

Piano Strutturale

Osservazioni allo strumento pubblicato dal 5 marzo a 20 aprile 2008

Osservazione n.	Intestatario:
Sintesi:	Controdeduzione:
Osservazione n. 1	Intestatario: Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana, Il Sovrintendente Archeologo Dott.ssa Fulvia Lo Schiavo
Sintesi: In risposta ai documenti del Piano Strutturale inoltrati dal Comune e a seguito di colloqui, allega il CD contenente la versione informatizzata a cura dell'Università di Siena del volume di Costanza Cucini "Radicondoli Storia e Archeologia di un Comune Senese" Chiede che il volume sia inserito per intero nel Quadro Conoscitivo, che pur sottolineando la rilevanza delle testimonianze archeologiche (Relazione illustrativa 2003, IV parte pag.2), inserisce tra i beni storici rilevanti le sole Terme Galleraie. In tal modo si potrà ottenere una maggior consapevolezza dei cittadini della probabilità di rinvenimento in reperti nel corso di lavori, restando peraltro la sovrintendenza esponente a disposizione per visionare i progetti che il Comune riterrà di sottoporre a una valutazione di rischio archeologico.	Controdeduzione: Il volume fornito era già disponibile in formato cartaceo presso l'Amministrazione Comunale, ed è stato approfonditamente utilizzato dai progettisti proprio per definire i contenuti della relazione storica citata dall'osservazione. La definizione di bene storico rilevante è stata comunque limitata alle Terme Galleraie, in quanto riferita, in applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento di Siena, a beni immobili emergenti, mentre la maggior parte di altri rinvenimenti descritti nel testo riguardano il reperimento di oggetti e suppellettili per la tutela dei quali la stessa Sovrintendenza Archeologica, consultata dai progettisti, non aveva ritenuto necessaria l'imposizione di perimetri di vincolo, curandone il rilievo e la rimozione. L'osservazione è pertanto accolta : inserendo il testo fornito tra gli elaborati di piano disponibili presso l'amministrazione Comunale di cui all'art. 4 e <u>rendendo disponibile altresì una copia su supporto digitale per chi ne richieda l'acquisizione.</u>
Norma variata: 4.2 Documenti conoscitivi depositati presso il Comune di Radicondoli: I seguenti documenti, prodotti nell'ambito di precedenti studi finalizzati alla pianificazione territoriale e a valutazioni impatto ambientale, sono stati utilizzati per la redazione del Piano Strutturale, ma non costituiscono parte integrante del Quadro Conoscitivo .ma sono di riferimento per la redazione Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 comma 2 lett. a della L.R. 1/2005: <ul style="list-style-type: none">- censimento degli edifici urbani 1994- censimento degli edifici rurali 1982- uso del suolo comparato 1955/1986- Studio di impatto ambientale ENEL centrale Sesta (estratti sono contenuti negli allegati al Piano, cfr. succ. punto 4.4).- <u>Costanza Cucini "Storia e archeologia di un Comune Senese", versione digitale curata dall'Università degli Studi di Siena. Copie su supporto CD in distribuzione su richiesta.</u>	

Osservazione n. 2	Intestatario: Montingegnoli S.r.L., Amm. U. Josè Francisco Arata
Sintesi: 1) descrizione della proprietà 700 ha; 2) individuazione STa; 3) previsione dell'obbligo per l'attuazione dei volumi di nuova costruzione di proposte contemporanee di recupero degli edifici esistenti nella STa1 e nella STa3; secondo tale previsione gli investimenti previsti per la riqualificazione della STa1 sono subordinati ad altra proprietà, e in particolare al passaggio dalla Regione Toscana al Comune di Radicondoli dell'immobile dei Bagni Rossi; tale previsione rallenta gli investimenti previsti per la riqualificazione e pertanto se ne chiede la rimozione.	Controdeduzione: 2) Il sistema STa è stato concepito con l'obiettivo complessivo della costruzione di un polo turistico di rilevanza internazionale collegato al rilancio della Struttura Termale. La sua definizione, la sua perimetrazione e la previsione d'immobili di nuova costruzione sono conseguenti a questi obiettivi. 3) Per quanto concerne l'immobile dei Bagni Rossi, il cui recupero impone effettivamente il suo trasferimento di proprietà tra enti pubblici, l'inclusione del progetto è subordinata alla celerità di questi passaggi (comma 42.6 art. 42), in caso contrario gli obblighi imposti a parti private decadono, analogamente per quanto concerne l'UTOE Sta4 Elci la complessità della situazione pregressa hanno reso sconsigliabile l'imposizione di obblighi di coordinamento. Viceversa il recupero delle strutture termali moderne e di quelle ottocentesche convertite in albergo non pone problemi specifici, la norma si configura come un obbligo di coordinamento tra soggetti privati all'interno di un ambito territoriale definito (il Sistema), e come tale può essere mantenuta. L'osservazione è pertanto respinta .

Osservazione n. 3	Intestatario: Podere Casettino - Grazia Mugnaioli e Rossano Rossi
Sintesi: 1) l'edificio oggetto dell'osservazione è indicato come di Rilevante Valore Architettonico; 2) l'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione sia in epoca remota che recente; 3) si richiede quindi la rimozione del vincolo 4) si richiede inoltre la possibilità di ampliamento.	Controdeduzione: 1-2) la classificazione considerata è da considerarsi di salvaguardia, come indicato dall'art. 13 in attesa della conclusione del rilievo del patrimonio edilizio rurale e della sua classificazione definitiva ex art. 13 PS. (rinvia al RU) 3) la possibilità di ampliamento di un annesso per attività agricole e turistiche di cui all'art. 37 è indipendente dalla classificazione di Salvaguardia dell'edificio principale, perché come specificato dall'art. 37 in caso di impossibilità di realizzare l'ampliamento in aderenza a un edificio esistente, è indicato dalla scheda normativa di cui all'art. 13 la possibilità di realizzarlo come volume a sé stante inteso in ampliamento dell'intero aggregato, come specificato in risposta all'osservazione n. 26. Accolta per effetto della controdeduzione n.26

Osservazione n. 4	Intestatario: Paolo Radi via T.Gazzei 37
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'immobile di proprietà dell'esponente, sito in via Gazzei 37 è classificato di "Rilevante valore architettonico" per la presenza di manufatti di origine medioevale e rinascimentale. 2) Si ritiene che il riferimento per tale classificazione sia stato esclusivamente bibliografico, sulla base delle tracce di pietre squadrate e bugnate rilevate da Cucini nel 1990, e dello stemma bernardiniano riscontrato in facciata da Francalacci Rotundo nel 1999; 3) L'esponente sottolinea che le tracce di strutture storiche sono state portate alla luce da lui stesso mediante rimozione dell'intonaco nel corso di interventi di restauro del 1989-90, e che sono presenti esclusivamente alla base dell'arco del vicolo, non riguardano l'intero edificio e infatti la stessa fonte bibliografica parla di "tracce", mentre lo stemma monastico è invece proveniente da altro edificio, rinvenuto in una cantina negli stessi anni e applicato in facciata dall'esponente; 4) Si richiede di conseguenza la rimozione della classificazione attribuita. 	<p>Controdeduzione:</p> <p>1-2) la redazione del Piano Strutturale non ha comportato la revisione del rilievo degli edifici urbani effettuato nel 1994, il cui aggiornamento è per l'art. 55 della L.R. 1/2005 parte del Regolamento Urbanistico. L'attribuzione della classificazione è stata quindi fatta sulla base delle fonti bibliografiche citate dall'esponente.</p> <p>3)le indicazioni fornite dall'esponente potranno essere oggetto di verifica mediante rilievo, anche attraverso il confronto con il rilievo effettuato ai fini della redazione del Piano Particolareggiato del centro storico negli anni 80; esse sono senz'altro meritevoli di considerazione nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>4) la classificazione attribuita ha carattere di salvaguardia transitoria. (Rinviata al RU)</p>

Osservazione n. 5	Intestatario: ENEL Direzione Generale ed Energy Management, Area di Business Energie Rinnovabili e Produzione Geotermica. Ing. Massimo Montemaggi
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prende atto del riconoscimento nel Piano Strutturale della coltivazione geotermica come fattore di sviluppo, e si impegna a condurla in maniera compatibile con le altre previsioni di piano, per quanto possibile viste le caratteristiche minerarie dell'attività. 2) Conferma l'impegno alla localizzazione di nuove centrali solo nelle UTOE indicate dal Piano (PG1, PG2 e PG3) e di localizzare le nuove postazioni di perforazione esternamente alle aree vincolate (richiama la tavola 1, non si capisce se riferendosi alle riserve naturali esistenti e previste, o anche alle UTOE e al Sistema ST) e alle pertinenze visuali. 3) Per gli impianti a rete destinati a collegare postazioni e impianti esistenti chiede l'introduzione di deroghe analoghe a quelle previste dal secondo capoverso dell'art. 14.2 per tutte le aree di rispetto e le pertinenze visuali di cui allo stesso art. 14, e per tutte le aree indicate dalla tav. 4: UTOE IN e ST, RN, RNP, AP e AC, impegnandosi a concordare le modalità attuative con l'Ufficio Tecnico e nel rispetto dello Statuto del Territorio. 4) Chiede la revisione geometrica della pertinenza visuale individuata per la fattoria di Sesta in quanto parzialmente sovrapposta all'UTOE PG3 e a impianti esistenti non rappresentati nella cartografia di base del Piano. 	<p>Controdeduzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) l'art. 14.2 rimanda all'art. 50.4 (erroneamente indicato come 51.4, deve essere rettificato con la verifica richiesta dall'osservazione n. 26) che distingue chiaramente tra le UTOE e le riserve naturali previste e future. Nelle prime la realizzazione di nuove linee di trasporto dei fluidi è esclusa salvo per esigenze proprie degli insediamenti previsti (teleriscaldamento, comunque con condutture interrato), nelle seconde è ammessa con parere favorevole degli enti gestori. Un regime specifico è previsto per l'UTOE STa6, in cui sono ammessi impianti a rete se migliorativi rispetto alla situazione esistente; in incontri successivi alla presentazione dell'osservazione ENEL e l'Amministrazione Comunale hanno concordato che in questa specifica UTOE un intervento di bypass con un nuovo tracciato possa essere di minore impatto rispetto al raddoppio delle linee esistenti. Fatta salva questa specificazione all'art. 45.2 e 45.3, quanto indicato per le altre UTOE è da considerare inderogabile, perché strettamente necessario alla tutela visuale delle zone di soggiorno dei fruitori delle attività turistiche e dei centri storici, ma incide solo su una porzione limitata del territorio. Parzialmente accolta per le parti già previste (riserve naturali) e per l'UTOE STa6, respinta per le altre UTOE, 4) è da accogliere per le parti già occupate da impianti esistenti, comunque limitate a una strada interna con uno stallo di trasformazione con linea elettrica in uscita, di parcheggio e un edificio secondario, quest'ultimo non previsto dal progetto originario presentato nel 1998. La sovrapposizione all'UTOE PG3 è invece confermata per consentire il recupero degli edifici di Sesta per attività terziarie del concessionario. Parzialmente accolta, vedi stralcio di modifica elaborato grafico.

Norma variata:

45.2 destinazioni d'uso

(...)

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

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

45.3 requisiti ambientali e criteri di valutazione

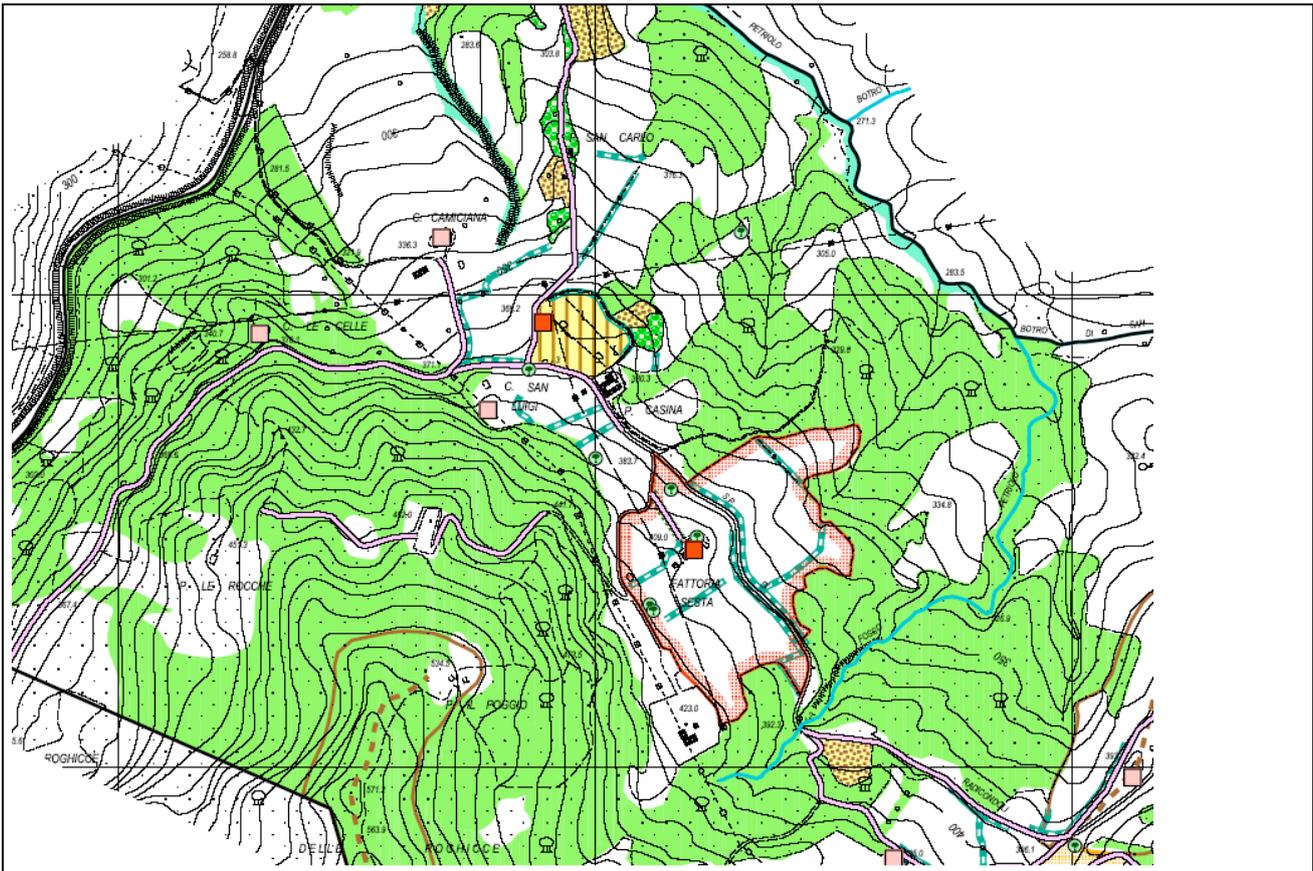
Le attività di coltivazione geotermica di cui al comma precedente sono soggette a tutti i criteri e requisiti di cui al successivo art. 50.4, con queste ulteriori limitazioni:

- (...)

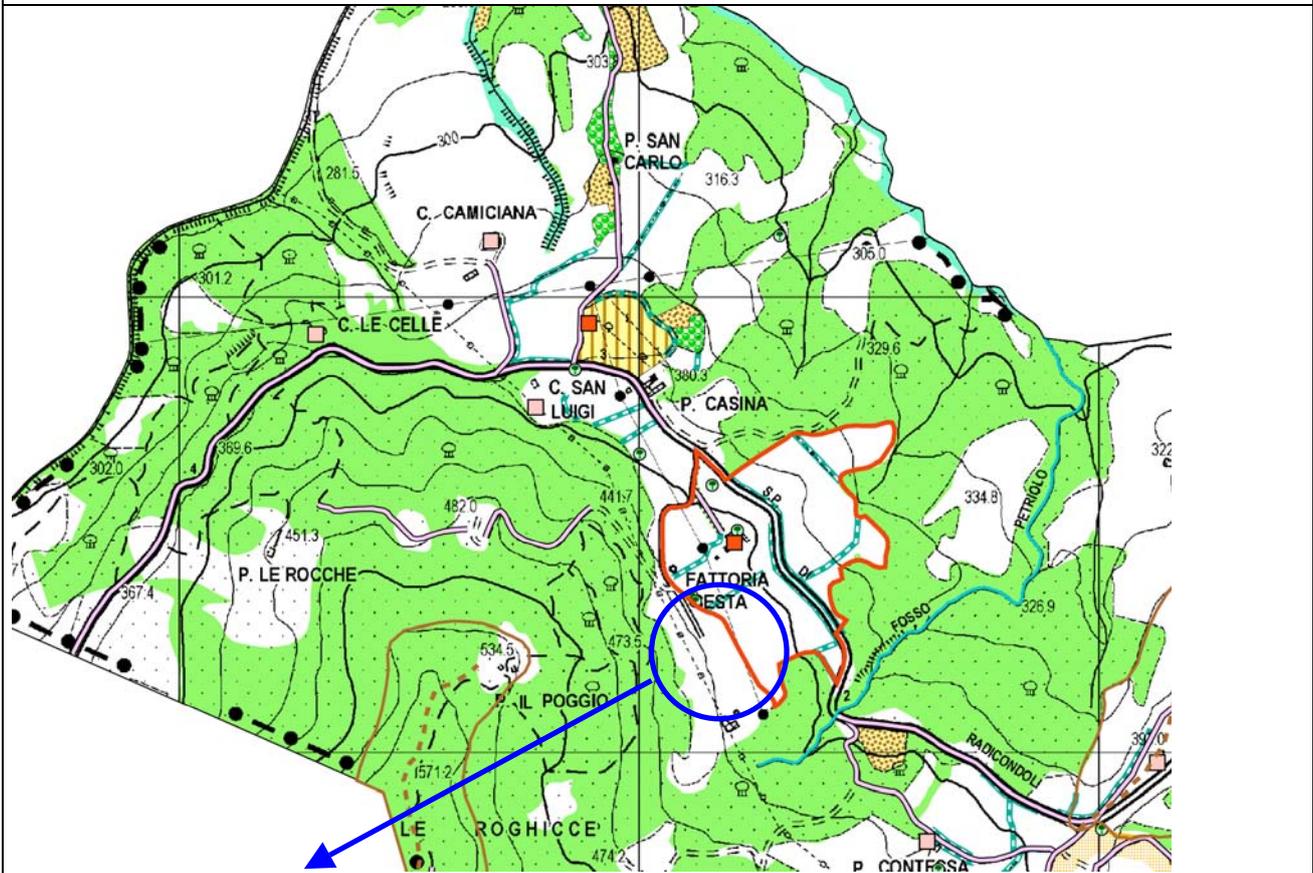
- il potenziamento delle condutture esistenti di cui alla Lett. B del precedente comma può proporre in caso di sostituzione modifiche di tracciato esclusivamente se gli elaborati del progetto ne dimostrano con idonee tecniche di fotomontaggio o simulazione tridimensionale le caratteristiche migliorative dal punto di vista dell'impatto visuale. In caso di affiancamento il progetto deve prevedere interventi di riduzione dell'impatto visuale aggiuntivi rispetto a quelli già in essere, e dimostrarne l'efficacia mediante lo stesso tipo di **elaborati rappresentazioni** di progetto; **in caso di bypass oltre a rappresentare e dimostrare quando indicato per le soluzioni precedenti, il progetto descrive le motivazioni tecniche per tale scelta rispetto alle altre soluzioni qui prospettate.**

- la posa di condutture finalizzate al teleriscaldamento può essere effettuata solo mediante interramento.

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



Statuto adottato



Statuto controdedotto – Area Modificata

Osservazione n. 6	Intestatario: Oasi s.r.l. Amministratore Unico, Andrea Patriarca
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) proprietaria delle aree interessate nel 1997 dal Piano di Lottizzazione di Elci, approvato con DCC 28/1998. 2) Ha registrato atto d'obbligo per realizzare 13.000mq 3) Ha manifestato l'intenzione di attuarlo presentando istanza di concessione edilizia il 28.7.2006 per il primo lotto. 4) Ha ricevuto richiesta il 4.7.2007 di sottoscrivere un nuovo atto d'obbligo sostitutivo del precedente, come condizione per il rilascio dei permessi, provvedimento impugnato con ricorso al TAR per illegittimità della unilaterale di un piano attuativo vigente. 5) Nel Piano Strutturale adottato il Comune ha previsto la STa4 (art. 43) in cui l'edificabilità già prevista è indicata come regime transitorio, e il suo successivo declassamento senza tenere conto del Piano Attuativo e degli atti sottoscritti. In particolare rileva il riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto, mentre la stessa amministrazione ne chiede la modifica, vanificando di fatto l'edificabilità prevista; 6) Le scelte fatte dall'Amministrazione sarebbero quindi illogiche, illegittime e ne chiede la modifica, riservandosi di ricorrere in sede giudiziaria. 7) L'atto d'obbligo sottoscritto ha natura convenzionale, non è quindi modificabile unilateralmente. 8) La pubblica amministrazione deve tenere conto degli atti convenzionali stipulati nella redazione di quelli in itinere. 9) Il rimando al Regolamento Urbanistico per la destinazione dettagliata degli immobili è illegittima in quanto prevista già dal Piano Attuativo. 10) All'art. 43.6 sono previsti diversi regimi edificatori per la stessa area, fino al 30.9.2008 edificabile, e dopo tale data agricola, perdendo irrazionalmente la vocazione edilizia riconosciuta: se ne chiede la conferma. 11) La destinazione agricola contraddice anche la relazione illustrativa, che a pagina V23 prevede la revisione del piano attuativo, ma sempre con destinazione non agricola. 	<p>Controdeduzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5) il riferimento nel Piano Strutturale all'atto d'obbligo vigente è da considerarsi generale, comprensivo di sue eventuali modifiche o sostituzioni. La sua decadenza dopo dieci anni è prevista dalla legge se non sono stati assolti gli impegni sottoscritti, se e come questa condizione si possa verificare, non è materia trattata dal piano strutturale adottato, che si limitava a registrare l'eventualità, ora realizzata, di questa condizione. Il fatto che l'Amministrazione con altri atti abbia ritardato o meno l'attuazione non è pertinente (e comunque tale ritardo è causato anche dal ricorso giudiziario della controparte). 6) La logica delle scelte di piano è esposta al punto precedente, la loro legittimità al successivo punto 10; 7) non pertinente il Piano Strutturale e i suoi contenuti, il Piano Strutturale confermava infatti l'atto d'obbligo e le sue successive modifiche e integrazioni fino al suo termine di validità. 8) solo se non decaduti in quanto inattuati. La scelta di prevedere l'eventualità della decadenza è motivata anche dal fatto che questa potesse avvenire (come si è verificato il 30.9.2008) prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico. Respinta 9) anche il piano attuativo è decaduto il 30.9.2008, è quindi naturale che dopo tale data l'azzonamento vigente sia quello del Regolamento Urbanistico. Respinta 10) e 11) la previsione di diversi regimi edificatori è compatibile con la natura non conformativa del Piano Strutturale; la modifica della vocazione edilizia e della capacità insediativa, fatti salvi atti convenzionali vigenti e che non siano rimasti inattuati, è una facoltà della pianificazione urbanistica generale, ribadita anche dalla recente normativa regionale, in quanto tale "vocazione edilizia" non si configura come una caratteristica immutabile, connaturata ai terreni, bensì come l'esito di una condizione economica e di scelte condivise dagli organi elettivi di tutela o modifica dei luoghi, che l'amministrazione traduce nella pianificazione urbanistica generale stessa, anche in attuazione del quadro normativo regionale che con la L.R. 1/2005 e il PIT 2007 si è evoluto verso una maggiore tutela del territorio collinare dall'edificazione. In particolare l'analisi contenuta nella relazione V-23 consegnata nel 2003 citata nell'osservazione è stata aggiornata nel 2006-2007 con la relazione intergrativa n. 2 (Vol. 3) in conseguenza delle

<p>12) Il diverso regime previsto in conseguenza del mancato rilascio dei permessi costituisce uno sviamento dalle funzioni tipiche dell'Atto; che non dovrebbe essere conformativo invece è usato per modificare un piano attuativo che lo è, collegandosi a atti già impugnati.</p> <p>13) La riduzione di edificabilità proposta dall'art. 43.4 è finanziariamente penalizzante e inattuabile.</p> <p>14) La destinazione agricola è quindi una sanzione abnorme per il mancato adeguamento alla precedente riduzione.</p> <p>15) Chiede la conferma delle previsioni vigenti;</p> <p>16) In subordine la proroga di 3 anni delle previsioni stesse.</p> <p>17) Ancora in subordine, l'eliminazione della declassificazione ad area agricola.</p>	<p>mutazioni avvenute nel mercato turistico, verso una maggiore selettività delle attrezzature ricettive. Quest'ultima relazione ripropone motivandola ulteriormente la revisione delle previsioni per l'UTOE STa4. Respinta</p> <p>12) al contrario il diverso regime previsto tendeva a salvaguardare i diritti stabiliti dal piano attuativo e dall'atto unilaterale d'obbligo nei loro termini di validità, e a sostituirli con un altro regime solo in caso di decadenza per mancata attuazione. Respinta</p> <p>13) la lottizzazione edilizia di Elci era vigente da quasi 10 anni ma solo nell'approssimarsi della sua scadenza la parte esponente ha proposto la sua attuazione parziale. Le condizioni di mercato non sembrano quindi indicare una domanda pari alla capacità insediativa prevista, ma al contrario ne consigliano la riconfigurazione con una riduzione e una maggiore qualità edilizia, quanto a recupero degli edifici storici presenti e tutela del paesaggio, che ne potrebbero aumentare anche l'appetibilità turistica. Respinta</p> <p>14)-17) la destinazione all'uso agricolo è prevista anche per le altre UTOE turistiche, fino alla presentazione di proposte conformi agli indirizzi dell'Amministrazione.</p> <p>15) respinta per i motivi esposti, le previsioni non attuate non possono essere confermate per i mutamenti avvenuti nel mercato turistico e nei criteri di tutela del territorio collinare stabiliti dalla normativa regionale.</p> <p>16) Respinta: tale proroga è prevista dal T.U. 380/2001 per gli interventi edilizi avviati, ma non è ammissibile in termini generali per i contenuti di un Piano Attuativo.</p> <p>17) respinta vedi punto 14</p>
--	---

Osservazione n. 7	Intestatario: Azienda Agricola Fosini S.r.l. Unipersonale, Il tecnico incaricato Bernardo Tori
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la società è proprietaria della Tenuta di Fosini, di cui allega individuazione catastale, per complessivi 2000 ha. 2) Viste le classificazioni di cui alla tav. 1 e alla tav.2 del Piano Strutturale. 3) Vista la relazione di incidenza e quella di Valutazione, considerati il PTC e il PIT regionale, e la normativa di settore sull'ambiente e le aree protette 4) Riconosce il valore storico e paesaggistico del Castello, delle specie, degli ecosistemi, delle aree boscate e delle aree protette presenti. 5) Concorda con le finalità generali del Piano per la loro conservazione; 6) Propone di armonizzare i contenuti del Piano con i programmi e studi di fattibilità finalizzati alla corretta manutenzione e al loro sviluppo, attraverso accorgimenti di seguito descritti. 7) E' in corso di definizione un Piano Aziendale che comprende il centro aziendale e le case padronali che nel piano ricadono nell'UTOE Turistica; 8) Compreso il ruolo di presidio attribuito dal piano alle aziende agricole, turistiche e ricettive. 9) Comunica i propri programmi finalizzati a: <ul style="list-style-type: none"> - mantenere le attività agroforestali; - mantenere e valorizzare il castello anche per attività legate alla rete naturalistica, accoglienza e informazione relative. <p>Re</p> <ol style="list-style-type: none"> 10) considerate la L.R. 1/2005, in particolare gli articoli da 39 a 45 (sulle zone a funzione agricola), il regolamento 5R/2007; 11) considerate le salvaguardie previste dal PIT 2007, in particolare per quanto concerne i titoli abilitativi diretti che interessano beni formalmente riconosciuti e l'accertamento della loro conformità agli obiettivi di qualità del paesaggio allegati al PIT stesso. 12) Considerata la circolare esplicativa DGRT 777/2007, che indica per gli interventi sul patrimonio esistente a destinazione non agricola l'efficacia della pianificazione vigente vagliata secondo la sostenibilità indicata dal Piano Strutturale, e come procedura di deruralizzazione il Piano Aziendale. 13) Si dichiara disponibile a fornire informazioni sul patrimonio edilizio esistente. <p>Osserva che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 14) il recupero degli edifici esistenti indicato come criterio dal Piano Strutturale non è sempre attuabile per difficoltà infrastrutturale e il rischio di un'urbanizzazione sparsa, il regolamento urbanistico dovrà riconoscere tali difficoltà e prevedere per taluni 	<p>Controdeduzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 7) stante il regime di salvaguardia indicato dal Piano Strutturale, e fatto salvo l'eventuale accoglimento delle osservazioni, segnaliamo che anche il Piano Aziendale in itinere dovrà essere adeguato alle salvaguardie. 9) l'osservazione non chiarisce le modalità con cui intende garantire le opere di restauro e conservazione del castello, anche rispetto alla loro fattibilità economica, molto onerosa, a fronte delle funzioni senza redditività economica per esso proposte. Il garantire la fattibilità economica del restauro del castello era invece la ragione principale che motiva la previsione di funzioni turistiche, malgrado la delicata situazione ambientale, che la relazione di incidenza delinea puntualmente. 12) la possibilità di effettuare interventi, e anche far approvare Piani Aziendali in attuazione della circolare citata sarà meglio specificata in accoglimento dell'osservazione n.26 dell'Ufficio Tecnico Comunale; 13) il Piano Strutturale prevede già all'art. 2 una norma di rimando che attraverso l'aggiornamento dello Statuto del Territorio nel Regolamento Urbanistico potrà considerare le informazioni fornite dal Piano Aziendale. <p>Controdeduzioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 14) Per gli edifici allo stato di rudere privo di valore storico il Piano Strutturale prevede già il trasferimento entro l'UTOE; ulteriori trasferimenti per edifici privi di valore potranno essere previsti nel Regolamento Urbanistico, in sede di classificazione di cui all'art. 13,

<p>edifici la permanenza come memoria e il trasferimento della volumetria degli edifici siti nei contesti vincolati.</p> <p>15) Chiede l'eliminazione di salvaguardie che rimandino al Regolamento Urbanistico l'intervento sugli edifici, e l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Aziendale, anche su aree agricole, percorsi, riserve idriche.</p> <p>16) Propone di applicare principi perequativi per il trasferimento delle volumetrie nei pochi luoghi accessibili, lasciando "vivere" gli edifici non recuperabili "nella loro evoluzione naturale".</p> <p>17) Considerato il valore paesistico e ambientale richiamato, e gli specifici vincoli, propone di ammettere dentro le scelte del piano, interventi non individuabili dallo strumento non conformativo, da definire approfondendo le schede dei valori di paesaggio allegate al PIT, e effettuando la rilettura dei vincoli ai sensi delle Intese M.BB.AA- Regione Toscana, attraverso una norma di rimando al regolamento urbanistico, che preveda anche il contributo delle proprietà interessate.</p> <p>18) Le caratteristiche agroforestali dell'azienda rendono sconsigliabile l'eccessiva pressione antropica indotta dalla destinazione turistica, mentre rendono preferibile la localizzazione del centro aziendale e delle case padronali in posizione defilata, ora destinata allo sviluppo turistico.</p>	<p>mentre non si ravvisa la ratio di tale trasferimento con abbandono definitivo dell'immobile per quelli di valore riconosciuto. Respinta per quanto non già previsto.</p> <p>15) le norme di salvaguardia non impediscono mai l'intervento conservativo sugli edifici di valore, e consentono anche la ristrutturazione interna per quelli di valore paesaggistico, parimenti anche attraverso l'aggiornamento di cui al precedente punto 12 è consentita l'approvazione di Piani Aziendali e dei relativi interventi agrari, idraulici e di viabilità rurale, purchè conformi allo Statuto del Territorio. Respinta, in quanto le salvaguardie non impediscono gli interventi richiesti.</p> <p>16) vedi sopra punto 14; all'osservazione è allegata la tavola 1c del Piano Strutturale con sovrapposto il confine di proprietà: dal momento che le pertinenze dei poderi Salicastro e Tre Colli e i relativi edifici sono destinati alla deruralizzazione come case padronali, non è chiaro a parte quest'area sita sulla strada comunale di accesso alla tenuta, quali siano "i pochi luoghi accessibili" cui si riferisce l'osservazione per i trasferimenti di volume proposti. (respinta)</p> <p>17) il Piano Strutturale contiene nello Statuto del Territorio, analisi e prescrizioni di maggior dettaglio circa la tutela del paesaggio rispetto agli allegati del PIT 2007 attualmente vigenti. Tali contenuti, che attuano altresì i contenuti del PTC di Siena richiamato dallo stesso PIT 2007, sono stati forniti dal Settore Territorio della Provincia di Siena all'Amministrazione Regionale come contributo alla formazione della disciplina paesaggistica di cui all'intesa citata, in aggregazione con altri comuni. L'adeguamento dello Statuto del Territorio nel corso della Redazione del Regolamento Urbanistico è già previsto dall'art. 2 del Piano Strutturale, e anche dal verbale della conferenza di adozione del Piano, ma si ritiene che considerati gli approfondimenti già fatti e il ruolo di raccordo svolto dalla Provincia di Siena, gli adeguamenti non varieranno i criteri informatori dello Statuto stesso. L'Amministrazione Comunale ha comunque verificato con l'Amministrazione Regionale i contenuti dell'aggiornamento del Piano di Indirizzo Territoriale in itinere nel corso dell'esame delle osservazioni (cf. controdeduzione n. 29), e il Piano Strutturale con alcune minori modifiche normative è stato ritenuto coerente. Non è chiaro quindi, allo stato delle conoscenze ad oggi disponibile per una Amministrazione Comunale pienamente coinvolta nel processo di copianificazione previsto dalla L.R. 1/2005, in base a quale quadro di pianificazione sovracomunale, la norma di rimando aggiuntiva potrebbe essere scritta, se non nei termini generali già indicati dal Piano Strutturale. Respinta per quanto non già contemplato</p> <p>18) la destinazione turistica era finalizzata a raggiungere un quadro di fattibilità economica per il recupero del Castello, in assenza di tale previsione di recupero non si capisce quale sia l'interesse pubblico delle nuove edificazioni richieste al precedente punto 14-16. Si conferma l'impostazione del piano strutturale, che comunque non inibisce interventi di minore impegno nei volumi esistenti in posizione defilata come prospettato (respinta).</p>
--	--

<p>19) Nella tavola di uso del suolo non sono riportati i seminativi.</p>	<p>19) La tavola dello Statuto del Territorio non costituisce una tavola di uso del suolo, bensì il riconoscimento dei tessuti agrari meritevoli di tutela, anche ai sensi del capo M del PTC di Siena. Pertanto individua nell'area in esame, alcuni tessuti agrari, compresi i seminativi a maglia fitta, in abbandono nei pressi del centro aziendale e del castello, e per il resto pascoli e arbusteti, la cui tutela è prescritta dal capo citato dello strumento provinciale, oltre che dal piano di gestione della riserva. Eventuali seminativi in aree periferiche dell'azienda risulteranno bianchi nello Statuto del Territorio, in quanto non coperti da particolari tutele, salvo gli obiettivi stabiliti per sistema e sottosistema, e i criteri indicati dall'art. 16 e dalla Tav.3, i seminativi sono indicati come tali nella tavola QC 12 del quadro conoscitivo.</p>

Osservazione n. 8	Intestatario: Ma.De. s.r.l. , firma illeggibile.
<p>Sintesi:</p> <p>1) La società è proprietaria di tre edifici adibiti a casa vacanze in località Solaio, per complessive 15 abitazioni ricavate in ex annessi agricoli che sono stati oggetto di interventi migliorativi: l'attività è redditizia ma fortemente stagionalizzata.</p> <p>2) Si richiede la previsione nel piano di una edificabilità con destinazione ricettiva di 120 mq di slp da destinarsi a sala convegni e meeting, da collocarsi lungo la strada comunale in area pianeggiante non individuata tra quelle di valore paesistico, anche se sita in un contesto di pregio, per incentivare l'attività al di fuori della stagione turistica.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) anche se la cartografia allegata riguarda l'UTOE STb7 Anqua, dalla planimetria catastale si evince che il fabbricati descritti si trovano nei pressi della villa di Solaio, UTOE STb8. L'attività turistica non risulta tra quelle censite nella Relazione Integrativa (Vol.3 cap. 2) che viene aggiornata di conseguenza.</p> <p>2) Contrariamente a quanto affermato, i fabbricati si trovano in aree individuate come pertinenza di edifici storici dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, soggetti alle prescrizioni di cui all'art. L9 delle norme di PTCP, e di conseguenza riportate dalla Tav. 2 Statuto del Territorio. all'interno di tali ambito non è ammessa alcuna nuova costruzione (Respinta).</p>

Osservazione n. 9	Intestatario: ETHOIKOS s.r.l. Legale Rappresentante Dott. Roberto Cozzolino
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La società, già avente sede in Radicondoli presso il convento dell'Osservanza, possiede un fabbricato rurale denominato Corbaiola, in località omonima, identificato catastalmente e graficamente negli allegati dell'osservazione. 2) La società ha scopo istituzionale la ricerca scientifica nei campi dell'etologia, dell'ecologia e discipline collegate; 3) Ha rapporti di collaborazione con istituti universitari italiani e stranieri, nonché altri istituti pubblici e privati. 4) Ha in corso di realizzazione nell'immobile citato una stazione di ricerca etologica assentita con permesso di costruire del 2005 e s.m.i.. 5) Per completare l'operazione occorre attribuire al complesso una destinazione coerente, che non può essere quella esclusivamente agricola indicata dal Piano. 6) L'ambito oggetto di osservazione è classificato come "colture con spazi naturali" dalla tav. 10 uso del suolo, mentre è individuato come "area a esclusiva funzione agricola" dalla Tav. 3, analogamente ad altre aree destinate ad agricoltura di pregio di proprietà regionale e demaniale, da cui è stato invece recentemente scorporato. <p>Si osserva quindi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 7) che la destinazione a prevalente funzione agricola sia estesa a tutta la zona oggetto di osservazione 8) Che tra le attività ammesse dall'Art. 56.6 sia inclusa anche la "promozione e ricerca scientifica a servizio delle scienze naturali e attività agricole e di allevamento finalizzate alla ricerca scientifica"; 9) Che all'articolo 16.2 sia permessa la realizzazione di annessi anche in deroga ai limiti dimensionali anche per le attività di cui al punto precedente, 10) Che tra le parziali esclusioni dalle aree a prevalente funzione agricola previste dall'art. 16.9 per attività ricettive e sportive integrative dell'attività agricola, sia aggiunta la "ricerca e promozione scientifica, al servizio delle scienze naturali" 11) Che all'art. 20.2 e 27.3 siano espressamente esclusi dalla redazione del Piano Aziendale i soggetti di cui al precedente punto 8; 	<p>Controdeduzione:</p> <p>6, 7) In effetti l'ambito oggetto di osservazione, classificato come tessuto agrario con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in abbandono nella tavola QC12 Uso del Suolo del 2001, si è spontaneamente evoluto verso una maggiore naturalità, come indicato dalla tav. QC10 del 2007; nello stesso tempo la sua alienazione da parte dell'amministrazione regionale ha fatto venir meno il collegamento con le aree agricole e zootecniche di pregio del demanio statale e regionale; sono quindi venuti meno i due criteri che avevano determinato la classificazione a esclusiva funzione agricola. Accolta con modifica cartografica nella tav. 3.</p> <p>8) l'attività proposta è ammissibile perché pur sempre collegata ad attività di coltivazione specializzata e di allevamento, ed è di interesse dell'Amministrazione favorirne l'insediamento perché qualificante per il territorio, e per l'attrazione di occupazione qualificata, anche facendo riferimento alle possibilità di integrazione delle attività agricole per le zone montane ammesse dall'art. 39 c.1 L.R.1/2005: accolta con modifica normativa</p> <p>9) accolta con modifica (vedi successiva controded. n. 26), la realizzazione di annessi in deroga ai limiti dimensionali è ammessa ai sensi dell'art. 5 c. 3 del regolamento, anche per le attività di cui all'art. 56.6 purchè se ne dimostri utilità rispetto ai programmi di sperimentazione ricerca in corso.</p> <p>10) tale parziale esclusione è stata prevista per attività che non rientrano nelle definizioni di cui all'art.56.6, effettuata la modifica di cui al precedente punto 8, l'esclusione richiesta è superflua, e controproducente per gli esponenti, in quanto comporta interventi compensativi di riqualificazione su altri terreni di proprietà dell'azienda, che in questo caso non dispone di superfici sufficienti. Respinta</p> <p>11) accolta con modifica all'art. 16 di cui alla successiva contro deduzione n. 26, la realizzazione di annessi da parte delle aziende che esercitano l'attività di ricerca di cui art. 56.6 non è soggetta alla redazione del Piano Aziendale ai sensi dell'art. 5 c. 3</p>

	del reg. 5r/2007 se eccedente la capacità produttiva del fondo e supportataA da un programma di ricerca e sperimentazione e dai relativi impegni di destinazione d'uso.
--	---

Testo modificato

56.6

G Attività agricole e attività collegate: sono le attività agricole definite come tali dall'art. 2135 del Codice Civile, da altre disposizioni normative comunitarie, nazionali o regionali, l'agriturismo come definito dall'art.2 della L.R. 76/1994, le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione, le attività faunistico-venatorie, e per quanto disposto dall'art. 39 c. 1 della L.R. 1/2005 circa le attività di supporto all'attività agricola nelle zone montane, anche le attività di promozione e ricerca scientifica a servizio delle scienze naturali, e attività agricole di allevamento finalizzato alla ricerca scientifica, se esercitate in attuazione di progetti di ricerca promossi da istituzioni universitarie e di ricerca. I servizi ammissibili sono gli uffici di amministrazioni pubbliche, gli edifici per il culto e le attività sociali collegate, i cimiteri.

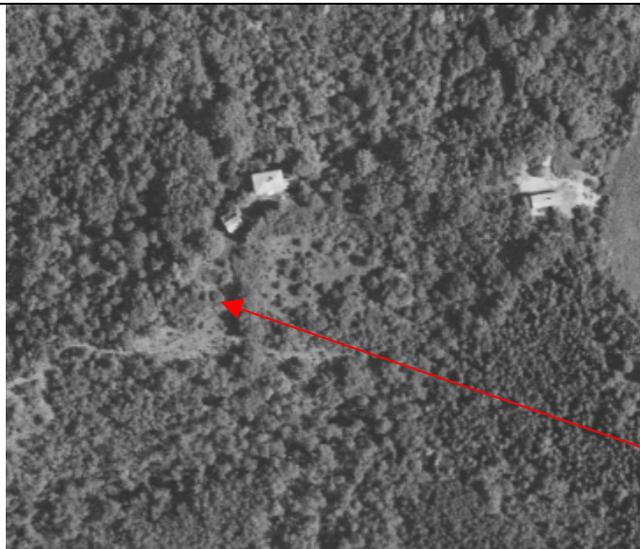
Osservazione n. 10	Intestatario: Montingegnoli S.r.L., Amm. U. Josè Francisco Arata
<p>1) osservazioni concernenti l'UTOE STa1 Montingegnoli.</p> <p>2) Chiede ampliamento al consorzio agrario, e 5 ha intorno al Podere San Gregorio;</p> <p>3) Definisce il consorzio agrario significativo per le previsioni turistiche in quanto suscettibile di recupero perché sottutilizzato e dannoso per il paesaggio;</p> <p>4) Chiede di ampliare, a parità di volume previsto, l'UTOE in aree incolte intorno al Podere S. Gregorio, in quanto adatte ad ospitare nuove costruzioni in modo sostenibile limitandone la visibilità, mentre quella prevista è eccessivamente limitata.</p> <p>5) Chiede la destinazione "residence turistico extralberghiero" che a fronte delle difficoltà di gestione permetta forme d'uso consolidate altrove quali "condo hotel" "buy to Let" "Time sharing".</p>	<p>2 e 3) l'osservante non dimostra il possesso, neanche a livello di opzione o compromesso, dell'immobile del consorzio agrario: Il cambio di destinazione in quanto dismesso dall'attività agricola e sito in area non a esclusiva funzione agricola è comunque possibile, verso le destinazioni di cui all'art. 56.2, che includono anche alcune dei tipi di attrezzature ricettive previsti dalla L.42/2000. respinta, interventi ammissibili per altra via.</p> <p>4) l'area prevista deve essere verificata mediante sopralluogo e confronto diacronico delle foto aeree disponibili, in quanto risulta boscata dallo statuto del Territorio e incolta secondo l'osservazione. La verifica è stata effettuata con sopralluogo del 7.7.2008, nel corso del sopralluogo sono state scattate fotografie sul posto, presentate all'Amministrazione nella stessa data congiuntamente alle fotografie aeree datate 1998 e 2002. L'area esterna di cui si richiede l'inclusione nell'UTOE risulta boscata, in modo concordante in tutti i rilievi. Per le aree interne all'UTOE si segnala che approfondimenti cartografici della perimetrazione boschiva indicata dallo Statuto potranno avvenire nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico (art. 2.5 norme di Piano Strutturale), o del piano aziendale in applicazione del regolamento forestale (art. 17 norme di Piano). Tali aggiornamenti non potranno invece riguardare le aree esterne all'UTOE, per le quali la verifica ha dato esito negativo: dal momento che tali aree risultano boschi alla data di adozione del Piano Strutturale secondo le concordanti aerofotografie del 2002 e situazione in atto nel 2008. La modifica di tale uso del suolo è ammissibile con interventi autorizzati dall'autorità competente, come richiamato dallo stesso art. 17, ma esclusivamente per interventi rilevante interventi di interesse pubblico, come ribadito dall'Ufficio Vincoli Idrogeologico dell'Amministrazione Provinciale in sede di valutazione delle controdeduzioni al Piano Strutturale. Tra gli interventi di rilevante interesse pubblico non rientrano le nuove costruzioni turistiche oggetto dell'osservazione. (respinta)</p> <p>5) la destinazione, la cui definizione nell'Osservazione non è chiara, è ammessa dal Piano Strutturale tra le "Attività ricettive e servizi per il turismo" di cui all'art. 56.5 se corrisponde al quella di Residence di cui alla Sezione IV del Capo II della L.R. 42/2000, diversamente la destinazione non è tra quelle previste dalla legislazione sul turismo, e pertanto non ammissibile. Per quanto riguarda l'ammissibilità delle forme d'uso citate, essa deve essere verificata sulla base della stessa norma, e della lettera del 26.05.2008 prot. 145290/10.20 della Regione Toscana, pervenuta al Comune di Radicondoli il 3.06.2008, prot. 2744. (già prevista dal piano, con limitazioni)</p>



1998



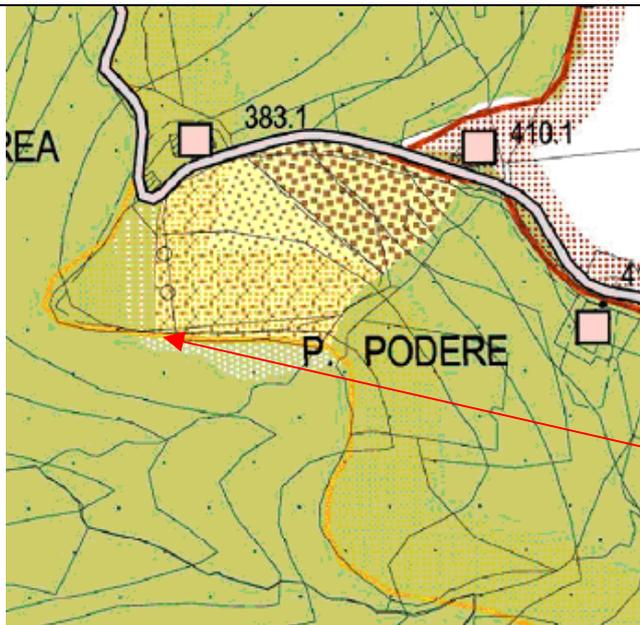
Bosco esterno all'UTOE



2002



Radura interna all'UTOE



Statuto



Zona di transizione orlo del bosco

Osservazione n. 11	Intestataro: Studio Grassini per conto della proprietà del Podere Colombaia
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il podere Colombaia è composto da due abitazioni destinate ad agriturismo, oltre a un corpo separato destinato a cantina e deposito attrezzi. 2) Tali immobili sono stati oggetto di interventi edilizi negli anni 50 con rifacimento rialzamento del tetto e inserimento di solaio in latero cemento, il secondo più recente di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico. 3) L'immobile non riveste quindi particolare pregio, diversamente da altri classificati come tali dal Piano Strutturale. 4) Si richiede quindi la modifica della classificazione "rilevante valore architettonico" attribuita dallo statuto del territorio. 	<p>Controdeduzione:</p> <p>1-4) la classificazione è da intendersi come finalizzata alla salvaguardia, fino alla redazione del rilievo di cui all'art. 13 delle norme di piano.</p> <p>Respinta salvo più approfondite verifiche nel corso della redazione del Reolamento Urbanistico!</p>

Osservazione n. 12	Intestatario: De Giorgis Mario, residente in Loc. Casino Terzo 4
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il sentiero detto “Scalonacci che collega l’abitato di Belforte alla campagna sul lato nord est, indicato nel catasto Leopoldino e come tale riconosciuto dalla tav. QC06b, di uso esclusivamente pedonale, non è stato indicato tra quelli da tutelare, se ne richiede l’inserimento. 2) All’art. 37.3 ultimo paragrafo, un refuso “per le ad attività ricettive” rende la norma poco chiara. 3) La definizione di insediamento “esclusivamente agricola” data dall’art. 37 per le UTOE IN3 e IN4 ignora le aree di tessuto urbano continuo non appartenenti a imprenditori agricoli escludendole così da indicazioni di gestione specifiche, in particolare per il cambio di destinazione di edifici ex agricoli e il loro ampliamento. Il problema è probabilmente applicabile a tutto il territorio comunale esterno a IN1 e IN2. 4) Art. 59, tabella allegata al piano, manca di conseguenza per le UTOE non urbane l’indicazione del numero di abitanti residenziali. 5) QC14 non sono indicate le linee principali dell’acquedotto “ex cuderino” ora alimentato attraverso la rete comunale per fornire acqua alle case sparse circostanti Belforte. 	<p>Controdeduzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) per la documentazione cartografica disponibile, sia di piano (QC06b, statuto del territorio Tav. 2b, Atlante) che fotografica (2002) non è stato possibile identificare il sentiero oggetto di osservazione, né sono emerse difformità tra quadro conoscitivo e progetto di piano. Ulteriori verifiche dettagliate potranno essere effettuate nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 2 comma 2.5 delle norme di Piano Strutturale. Respinta 2) Si intende il cambio di destinazione “ad attività ricettive” che è limitato al 50%. La limitazione è stata richiesta dall’Amministrazione Regionale in sede di conferenza di pianificazione. Accolta con modifica. 3) l’individuazione cartografica delle aree ad esclusiva funzione agricola è richiesta negli strumenti urbanistici dalla L.R. 1/2005, come già dalla normativa precedente ad essa. L’Amministrazione Provinciale e Regionale hanno richiesto che tale individuazione avvenisse nel Piano Strutturale, malgrado la legge non lo richiedesse espressamente. I criteri di individuazione sono altresì stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione regionale e provinciale, e nella fattispecie dell’area in esame dalla individuazione delle emergenze del paesaggio agrario di cui al capo M del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale. L’osservazione quindi non può essere accolta; segnaliamo che il vincolo di destinazione riguarda comunque le aree agricole e non i fabbricati, la cui deruralizzazione è comunque ammessa ai sensi del tit. IV capo III della L.R. 1/2005, comprese le aree di pertinenza strettamente collegate come specificato dal comma 16.5 delle norme di Piano Strutturale. Respinta, in parte già prevista. 4) La definizione di destinazione agricola in intestazione della tabella ha un valore indicativo, per chiarezza può essere modificata in “agricola e residenze extraurbane” accolta. 5) Le tavole conoscitive hanno valore di studio e sono state predisposte sulla base delle conoscenze fornite dagli enti gestori e dall’amministrazione comunale, l’eventuale mancata rappresentazione di un tratto di acquedotto non ha conseguenze normative o prescrittive.
<p>37.3</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - Il cambio di destinazione ad attività residenziali e compatibili è sempre ammesso, per le ad attività ricettive e servizi per il turismo fino al 50% del volume esistente, in entrambi i casi per le aziende in attività secondo le procedure previste dal Capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005, e nel rispetto, comunque, dello Statuto del Territorio e dell’art. 45 della L.R. 1/2005. Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all’art. 16 del capo II statuto del Territorio. 	

Osservazione n. 13	Intestatario: Carli Vasco come responsabile della “Squadra Cinghialai delle Carline”, iscritta all’albo venatorio della provincia di Siena con il n. 152
<p>Sintesi: 1) Il piano strutturale prevede all’art. 17.13 l’ammissibilità della realizzazione di punti di sosta per la caccia con dimensione massima delle tettoie pari a 50 mq e dei vani adibiti a deposito fino a 20 mq; considerato che le dimensioni usuali delle squadre per la caccia al cinghiale sono di 80/100 persone, si richiede un congruo incremento delle dimensioni previste dei locali per il ricovero in caso di pioggia.</p>	<p>Controdeduzione: 1) La richiesta potrebbe essere accolta, anche in considerazione del fatto che la caccia al cinghiale riveste in questa zona, per l’eccedenza della fauna presente e i conseguenti danni alle colture, un interesse pubblico. <i>(accolta con modifica all’art. 17)</i></p>
<p>17.13 Il Regolamento Urbanistico definisce all’interno delle aree forestali la posizione o i criteri per la localizzazione di punti di sosta e ristoro per l’escursionismo e l’attività venatoria secondo questi indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - il regolamento urbanistico definisce materiali, dimensioni e tipologie dei punti di sosta, secondo questi orientamenti: struttura , copertura e chiusure in legno; assenza di fondazioni permanenti; superficie max tettoie mq 50, superficie massima dei vani chiusi adibiti a deposito e ricovero d’emergenza: 120 mq; altezza massima m 3 per le tettoie, m 2.30 altezza interna dei vani chiusi. (...) 	

Osservazione n. 14	Intestatario: Quercini Gildippe, titolare azienda agricola Bellavista
<p>Sintesi: 1) L’art. 19, comma 19.2 prescrive la conservazione dei tracciati rurali storici, fatto salvo il diritto di recinzione del fondo da parte del proprietario in base alla normativa vigente, il comma successivo 19.3 impone in caso di modifica del tracciato per documentate esigenze, il mantenimento della percorribilità pedonale, ciclabile ed equestre del tracciato esistente. 2) Si osserva che nella tav. 2 è indicata l’esistenza di un percorso meritevole di tutela in località San Salvatore – Colletalli, il cui tratto terminale è stato soppresso e incluso da tempo in un appezzamento a seminativo, dove il passaggio di escursionisti non è opportuno. Si sostiene che la verifica effettuata abbia comportato esclusivamente l’incrocio tra catasto storico e cartografia regionale senza verifica diretta.</p>	<p>Controdeduzione: 1) si veda il successivo punto 1 della controdeduzione n.24 Accolta con modifica normativa. 2) Per la grande estensione del territorio comunale non è stato ovviamente possibile effettuare un sopralluogo diretto su tutti i percorsi censiti. Il censimento comunque è stato effettuato non solo su base catastale e cartografica (comunque recente, per questa parte del territorio derivata da fotografie del 1994), ma anche utilizzando le fotografie aeree più recenti disponibili, che erano nella fase di redazione del piano, quelle del volo AIMA 1998. Oggi è possibile effettuare una ulteriore verifica sui fotogrammi del volo 2002, in entrambi i casi il percorso di cui trattasi è perfettamente visibile, ulteriori verifiche dettagliate potranno essere effettuate nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 2 comma 2.5 delle norme di Piano Strutturale. Respinta</p>

Osservazione n. 15	Intestatario: Quercini Gildippe, titolare azienda agricola Bellavista
<p>Sintesi:</p> <p>1) l'art. 18.3 delle norme di Piano Strutturale prescrive il mantenimento delle colture arboree, si richiede di escludere da tale obbligo di mantenimento i vigneti realizzati negli ultimi 30/40 con pali in ferro o in cemento, in quanto non produttive in quest'area geografica e destinate alla sostituzione spontanea con piante selvatiche, consentendone la destinazione a seminativo, con conseguente beneficio paesaggistico.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) la norma citata tende a tutelare la conservazione dell'estensione di territorio dedicata a colture arboree, che costituiva l'assetto originario di parti consistenti del territorio come risulta dalle fotografie aeree degli anni 50; allo scopo di non penalizzare eccessivamente l'attività delle aziende tale norma comunque non impedisce comunque il trasferimento, anche tra aziende diverse, di superfici destinate a questo tipo di coltura, né la trasformazione di una coltura in una di un altro tipo, es. da vigneto a uliveto, o alberi da frutto sia di tipo stagionale, sia per la produzione di frutta secca, quali noci e nocciole. Impianti di questo tipo sono stati realizzati anche recentemente attraverso il contributo comunitario. L'osservazione è quindi respinta dal momento che la norma non obbliga al mantenimento di una coltura improduttiva.</p>

Osservazione n. 16	Intestatario: Geom. Maurizio Quercini, residente in loc. Bellavista n. 18
<p>Sintesi:</p> <p>1) all'art. 12.7 è previsto come norma di salvaguardia per i centri storici, il divieto di cambio di destinazione dei locali commerciali ad altra, e della residenza ad autorimessa. Deve essere specificato rispetto a quale data di stato di fatto il divieto debba essere riferito.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) in quanto norma di salvaguardia, la norma ha un'impostazione restrittiva transitoriamente, fino all'esecuzione di un rilievo aggiornato delle destinazioni d'uso nei centri storici nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico. Sono da considerarsi oggetto di salvaguardia tutti gli immobili aventi destinazione catastale conforme a quella indica, o utilizzati comunque per tale destinazione alla data del 1.1.2008. (accolta con modifica normativa)</p>
<p>12.7</p> <p>Salvaguardia: allo scopo di garantire la disponibilità di spazi per attività commerciali nei centri storici e la possibile applicazione di provvedimenti di limitazione del traffico, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da commercio ad altre funzioni, e da residenza ad autorimessa, per i vani a piano terra <u>adibiti a tale uso alla data del 1 gennaio 2008 o comunque catastalmente destinati a tale uso nella stessa data.</u> i cui ingressi affaccino su Via Gazzei, via Garibaldi, Piazza Gramsci, Piazza Matteotti a Radicondoli, Via Santa Croce a Belforte.</p>	

Osservazione n. 17	Intestatario: Geom. Maurizio Quercini, residente in loc. Bellavista n. 18
<p>Sintesi:</p> <p>1) nella cartografia di pericolosità geologica e relativa alle prescrizioni PAI, sono state tracciate separazioni tra classi di pericolosità diverse che attraversano singoli fabbricati. Si richiede la rettifica dei tracciati in modo da attribuite ad ogni fabbricato una classe univoca.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) gli interventi ammissibili non dipendono dalla classe di pericolosità, bensì dalla classe di fattibilità che sarà attribuita nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico, considerando anche le caratteristiche degli edifici e gli interventi previsti; in tale sede potranno essere rettificati i confini. Per quanto concerne la classificazione PAI, essa deriva direttamente dalla cartografia elaborata dall'Autorità di Bacino. Rinviata alla redazione del RU</p>

Osservazione n. 18	Intestatario: Geom. Maurizio Quercini, residente in loc. Bellavista n. 18
<p>Sintesi:</p> <p>1) l'art. 16.2 prevede per gli annessi agricoli recenti un regime specifico per il cambio di destinazione d'uso e il trasferimento di volume.</p> <p>2) Si richiede di specificare meglio quale sia il criterio di discriminazione in caso di edifici con struttura mista con materiali tradizionali e moderni, o edifici con parti storiche successivamente modificati, in caso di edifici abitativi realizzati con foratoni portanti,</p> <p>3) Si richiede anche di stabilire una gradazione diversa per la riduzione del volume che differenzi più gradualmente tra piccoli fabbricati e grandi volumi di capannoni, con eventuale riduzione maggiore per questi ultimi.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>2) il caso di edifici misti per effetto di ampliamenti o di modifiche e ricostruzioni deve essere considerata discriminante la caratterizzazione delle strutture portanti verticali. Per gli interventi di ristrutturazione di annessi comunque il riconoscimento dell'intera volumetria deve essere collegato al mantenimento delle parti storiche e al loro completamento con materiali coerenti; per la ricostruzione facendo riferimento alle fotografie del 1982 o precedenti se disponibili. Gli annessi in blocchi di laterizio forati portanti sono assimilati ai materiali non tradizionali, gli edifici abitativi invece non sono oggetto di questo articolo, ma di disciplina specifica nel Regolamento Urbanistico. Accolta con modifica (cfr. successiva controdeduzione n.26)</p> <p>3) L'obiettivo della norma è incentivare la riconversione degli annessi agricoli recenti non utilizzati, riducendone l'impatto visuale e incentivandone l'uso per attività complementari agrituristiche complementari a quella agricola; una riduzione maggiore di un terzo (a fronte di un regolamento regionale che non la prevede) rischierebbe di disincentivare la trasformazione. Respinta</p>

Osservazione n. 19	Intestatario: Geom. Maurizio Quercini, residente in loc. Bellavista n. 18
<p>Sintesi:</p> <p>1) Il comma 11.3 prescrive il parere della Commissione Edilizia Integrata per gli interventi all'interno delle aree di rispetto di cui all'art. 14 e sugli edifici di rilevante valore storico di cui all'art. 13.</p> <p>2) Si ritiene tale procedura un inutile appesantimento burocratico, in controtendenza rispetto ai criteri più attuali, anche perché gli immobili oggetto di parere sembrano sufficientemente normati nel Piano e ancora di più potranno esserlo nel Regolamento Urbanistico.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1-2) consultato il responsabile dell'UTC comunale, considerato l'attuale organico della struttura, che non dispone di tecnici laureati con preparazione specifica sulla Storia dell'Architettura, il Restauro Architettonico e la tutela del paesaggio, è parere dell'Ufficio stesso, anche a fronte degli indirizzi di tutela espressi dal nuovo PIT regionale, che il controllo della Commissione resti un contributo indispensabile per il controllo dei progetti rilevanti da un punto di vista paesaggistico e architettonico, per garantire la qualità del lavoro dell'ufficio stesso. Respinta</p>

Osservazione n. 20	Intestatario: Geom. Maurizio Quercini, residente in loc. Bellavista n. 18
<p>Sintesi:</p> <p>1) l'art. 16.13 vieta su tutto il territorio comunale la realizzazione di annessi da parte di soggetti diversi dagli IAP.</p> <p>2) Considerata la diffusione dell'agricoltura amatoriale si ritiene che norma sia poco chiara, e che fosse necessario con criteri di rispetto paesaggistico adeguato, normare questa possibilità, anche per dare ordine ai fabbricati esistenti.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>Come rilevato anche dall'osservazione n. 26 la formulazione del comma 16.13 risultava poco chiara per effetto di modifiche introdotte in sede di conferenza; è stata quindi modificata rendendola più specifica (cfr. controded. n. 26), sia rispetto ai criteri da definire nel Regolamento Urbanistico, sia rispetto al regime transitorio di salvaguardia, che permette ora la realizzazione di fabbricati in legno nelle zone periurbane. Accolta per effetto di altra osservazione.</p>

Osservazione n. 21	Intestatario: Immobiliare Terre di Toscana, Legale Rappresentante Ciro Inghilleri
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la società osservante è proprietaria del lotto catastale f.24 part. 36,27,237,35 già indicato come zona edificabile per 6.550 mq residenziali, ora incluso nell'UTOE IN1 Centro abitato di Radicondoli. 2) La particella risulta di per sé penalizzata dalla sua conformazione, e dall'essere attraversata da una linea elettrica ad alta tensione, con fascia di rispetto pari a 32 m; 3) Si richiede pertanto la verifica e adeguamento delle ulteriori limitazioni poste dalla tav. 2 Statuto del Territorio, indicate ai punti seguenti: 4) Fascia di rispetto inedificabile identificata come gruppo di alberi, per la quale si chiede la riduzione a 5 m in quanto composta da essenze non pregiate, e la sostituzione di queste ultime con siepi, colture arboree a olivo e frutteto, o autoctone; 5) Non è stato invece segnalato come albero di pregio una quercia secolare, nei pressi del traliccio, erratamente posizionato. 6) La perimetrazione della pertinenza visuale degli insediamenti storici deve essere ridotta a vincolo cimiteriale vigente (50 m), ogni ulteriore ampliamento combinato con la fascia di rispetto dell'elettrodotto citata renderebbe inedificabile l'intera zona a Nord della linea elettrica, cosa non necessaria perché la visibilità e l'emergenza del cimitero e della pieve sono già garantite dai dislivelli presenti; 	<p>Controdeduzione:</p> <p>1 e 2) la penalizzazione della particella oggetto d'istanza dal punto di vista morfologico è evidente, ma deriva dalle sue caratteristiche originarie, in particolare i dislivelli e la presenza dell'elettrodotto, e dal fatto che lo strumento urbanistico vigente non sembra averle adeguatamente considerate. In margine si annota che l'identificazione precisa delle fasce di rispetto delle linee elettriche è un contenuto prescritto dall'art. 2 del PS per il RU, pertanto, salvo verifica più dettagliata nello strumento operativo, si considera per ora la distanza indicata dalla parte osservante.</p> <p>3) in premessa deve essere evidenziato come le limitazioni poste dallo Statuto del Territorio corrispondano oltre che alle limitazioni oggettive ricordate ai punti precedenti, a quelle che si impongono per le esigenze di tutela del paesaggio espresse sia dalla legislazione urbanistica attuale, sia dagli strumenti regionali e provinciali sopraordinati, che lo Statuto del Territorio recepisce e dettaglia; pertanto salvo la verifica di imprecisioni che segue, sarà la capacità edificatoria prevista dal RU ad essere adeguata di conseguenza, a prescindere dalla capacità riconosciuta dallo strumento precedente.</p> <p>3) La presenza di un'area alberata è stata verificata su fotografia aerea AIMA 1998 e fotografie panoramiche riprese da punti significativi interni ed esterni all'UTOE; l'indagine nel Piano Strutturale non riguarda il rilievo botanico delle essenze. Per aree particolarmente significative per le previsioni di RU, quale quella in esame, tale verifica potrà essere svolta nel corso della revisione dello Statuto del Territorio che accompagna l'atto di governo del territorio secondo l'art. 2 del PS stesso; l'osservazione è pertanto respinta, salvo ulteriore verifica dettagliata nel RU.</p> <p>5)La segnalazione di ulteriori elementi di pregio è apprezzabile e da tenere in evidenza, per uniformità di criteri il suo accoglimento nello Statuto del Territorio è rinviato alla redazione del RU nell'ambito degli studi di dettaglio di cui al punto precedente. L'errata posizione del traliccio dipende dalla base cartografica regionale 1:10.000, per la redazione del Regolamento Urbanistico sarà utilizzata la nuova carta tecnica 1:2000, appositamente acquistata, pertanto è accolta come raccomandazione per la fase successiva.</p> <p>6) Per quanto verificabile alla scala 1:10.000 utilizzata nella Tav. 2, e alla scala 1:5.000 dell'Atlante del paesaggio agrario, la linea elettrica è grosso modo parallela alla recinzione posteriore del cimitero, e dista da essa circa 70 m, salvo verifiche più dettagliate sulla cartografia 1:2000 che sarà utilizzata per il Regolamento Urbanistico: pertanto, anche nell'ipotesi che la fascia di rispetto indicata per l'elettrodotto sia da ripartirsi in 16 m sui due lati, l'area già vincolata risulta larga 66 m circa (50m+16m), lasciando solo 4m teoricamente liberi per l'edificazione. Nel caso la fascia di rispetto di 32 m sia per lato, l'area risulta completamente già vincolata. La conformazione indicata per la pertinenza visuale degli edifici storici</p>

<p>7) La fascia di rispetto del crinale principale è priva di perimetrazione, per quanto il tratteggio della linea di crinale di riferimento sembra indicarne la presenza, dovrebbe coincidere con la precedente;</p>	<p>non risponde del resto solo all'esigenza di confermare il vincolo cimiteriale, ma anche di mantenere angoli visuali sufficientemente liberi verso la pieve su entrambi i versanti, angoli che verrebbero occupati da edifici, se la pertinenza seguisse pedissequamente l'inviluppo del vincolo vigente. L'osservazione è respinta.</p>
<p>8) Non è comprensibile se il limite minimo del 50% dell'edificazione come prima casa sia da applicarsi esclusivamente ai 7.000 mq di nuova edificazione inclusi nella IN1, o anche ai 3.300 mq oggetto di conferma dal PdF vigente, in questo caso a fronte della penalizzazione economica si richiede la partecipazione dell'amministrazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la distribuzione del vincolo anche sulle aree agricole e turistiche per garantirne il presidio.</p>	<p>7) Si precisa che la fascia di rispetto di crinale è vigente per le aree esterne alle UTOE, entro le quali prevalgono le esigenze d'assetto e di tutela espresse dalle pertinenze storiche. La prosecuzione della linea di crinale di riferimento all'interno dell'UTOE ha esclusivamente la funzione grafica di rendere evidente la struttura morfologica dei crinali considerati, ma non comporta alcun vincolo sull'area in esame. S'intende accolta senza modifiche in quanto ciò che si richiede è, di fatto, già previsto.</p> <p>8) Il limite indicato dal PS è da intendersi complessivamente applicato a quanto previsto per l'intera UTOE da ogni edizione del Regolamento Urbanistico, la distribuzione di tali percentuali all'interno dell'UTOE, in particolare tra lotti di iniziativa privata e quelli eventuali di iniziativa pubblica è oggetto invece delle previsioni specifiche del regolamento urbanistico. La sua applicazione prescinde comunque dalla distinzione indicata tra nuove previsioni e quantità confermate dal precedente strumento urbanistico e dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione, salvo i diversi parametri di legge eventualmente vigenti per tipologia di alloggio. E' invece da escludere la sua applicazione al di fuori delle UTOE urbane, in quanto la dispersione degli insediamenti, oltre lo stretto necessario per il presidio delle aziende agricole e delle attività turistiche, ha effetti negativi sui costi infrastrutturali, e in particolare sull'accesso ai servizi pubblici essenziali e sui loro costi di gestione; l'osservazione è pertanto respinta. Si segnala, in margine a quanto sembra intendere l'osservante, che la conferma di 3.300 mq di SIp inattuata dal precedente strumento urbanistico riguarda esclusivamente il suo dimensionamento, e non la sua localizzazione, in quanto il Piano Strutturale per legge non è conformativo dell'edificabilità dei lotti, e per le sue caratteristiche tecniche e cartografiche non contiene le verifiche dettagliate necessarie per la definizione di tale conformazione. La capacità insediativa del lotto in esame, come già ricordato, sarà quindi definita dal Regolamento Urbanistico secondo le limitazioni esposte, anche prescindendo, se necessario, da quanto già previsto. A questo proposito si propone la modifica della relazione integrativa n. 1 nel volume 3, là dove nella attuale formulazione potrebbe suscitare equivoci.</p>
<p>9) Si chiede la liberazione di almeno il 50% della capacità residua dello strumento vigente dal vincolo di salvaguardia per anticiparne la realizzazione.</p>	<p>9) proprio l'assenza delle valutazioni e verifiche dettagliate sulla localizzazione della capacità insediativa nel PS non permette la loro attuazione anticipata; del resto tali studi di dettaglio saranno predisposti nel Regolamento Urbanistico; l'osservazione è respinta.</p>

Osservazione n. 22	Intestatario: Soc. Nuova Castelletto S.r.L., legale rappresentante Arch. Antonio Sguglia
<p>Sintesi:</p> <p>1) L'osservazione si riferisce genericamente al Sistema dei Servizi turistici;</p> <p>2) Art. 39.4 lett. A: chiede di vincolare l'ammissibilità al Programma Complesso ad un programma unitario di interventi, ma senza subordinazione agli interventi di consolidamento sull'esistente, e senza rapporti vincolanti tra le UTOE del sistema.</p> <p>3) Art. 40.5 (Montingegnoli) chiede in particolare lo svincolo degli interventi in STa1 da quanto previsto dalla STa3, in quanto interventi sufficientemente complessi di per se e con problematiche diverse.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) è comunque esaminabile come proposta migliorativa degli elaborati.</p> <p>2) la subordinazione degli interventi di nuova costruzione all'avvio del recupero statico è coerente sia con la condizione di degrado degli edifici, che non ammette ulteriori proroghe, sia con i principi dalla L.R. 1/2005, e in part. con il suo l'art. 3 comma 4 come ripreso dall'art. 1 comma 1.4 del PS; (respinta)</p> <p>2) e 3) vedi osservazione n. 2 punto 2 precedente. (respinta)</p>

Osservazione n. 23	Intestatario: Carli Vasco, proprietario poderi Casanuova e San Giusto
<p>Sintesi:</p> <p>1) osservazione riguarda il sistema dei servizi per il turismo ST e in particolare l'UTOE STa2 Attrezzature per il Gioco del Golf:</p> <p>2) si richiede allo scopo di incrementare le presenze di golfisti, di ampliare l'Unità Territoriale al Podere San Giusto, distante poche centinaia di metri, per adibirlo a "residence turistico extralberghiero";</p> <p>3) si chiede di eliminare il vincolo a servizi per il golf a una parte delle nuove costruzioni (1800 totali di cui 1000 FT) previste nell'area STa2, per destinarle alla destinazione di cui al punto 2 e per lo stesso scopo.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>L'osservazione deve essere considerata congiuntamente alle precedenti osservazioni 2, 10 e 22 inerenti il sistema Sta e l'UTOE STa1: il Piano Strutturale prevede una congrua dotazione di posti letto ricettivi in sinergia con il Campo da Golf attraverso il recupero del Castello di Montingegnoli, degli edifici collegati e delle quantità di edificabilità che il piano ammette nella stessa UTOE. In questo quadro lo spazio per l'ospitalità ai golfisti è previsto prevalentemente nell'UTOE STa1, e solo per i volumi esistenti disponibili nell'UTOE STa2: tale previsione corrisponde all'obiettivo del piano utilizzare le potenzialità dei grandi complessi storici per lo sviluppo del territorio incentivandone il recupero, senza disperdere gli insediamenti sul territorio.</p> <p>2) Il podere San Giusto è stato oggetto di sopralluogo per valutarne le potenzialità di utilizzo rispetto al campo di Golf, ma l'eccessiva distanza e il fatto che sia interamente incluso nell'area boscata ne ha determinato l'esclusione. Se la destinazione extralberghiera richiesta è una delle attività turistiche di cui al tit. II cap. II e III della L.42/2000, essa può comunque essere realizzata attraverso il cambio di destinazione dei volumi esistenti applicando la parte della L.R. 1/ 2005 che riguarda il territorio rurale. (già prevista dal piano, con limitazioni)</p> <p>3) vedi precedente osservazione 2, la destinazione integrale dei volumi di nuova costruzione ai servizi del Golf è stata oggetto di accordo in sede di conferenza di pianificazione, Respinta.</p>

Osservazione n. 24	Intestatario: Marrami Fabio, azienda agricola La Fabbrica
<p>Sintesi:</p> <p>4) L'art. 19, comma 19.2 prescrive la conservazione dei tracciati rurali storici, fatto salvo il diritto di recinzione del fondo da parte del proprietario in base alla normativa vigente, il comma successivo 19.3 impone in caso di modifica del tracciato per documentate esigenze, il mantenimento della percorribilità pedonale, ciclabile ed equestre del tracciato esistente.</p> <p>5) Si osserva che nella tav. 2 è indicata l'esistenza di un percorso meritevole di tutela nei pressi del podere Pietramazza, di fatto non più esistente, e il cui ripristino al transito porterebbe gli escursionisti in una zona di oliveto recintata. Si sostiene che la verifica effettuata abbia comportato esclusivamente l'incrocio tra catasto storico e cartografia regionale senza verifica diretta.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>6) l'interpretazione da parte dell'osservante dei commi citati, non è esatta, può essere utile una rettifica per rendere più evidente la ratio della norma. Lo statuto intende infatti preservare con il comma 19.2 l'esistenza fisica dei tracciati, per evitare la semplificazione del paesaggio agrario storico e la perdita del suo valore visuale (quindi anche prescindendo dalla loro percorribilità funzionale) in una visione di lungo periodo, come normale quando si redigono norme di tutela del paesaggio e degli edifici storici, a prescindere dall'esigenza contingente di recinzione in base alle leggi vigenti, questa infatti è ammessa con attrezzature di tipo rimovibile. Il successivo comma 19.3 concerne il caso specifico che all'interno di un piano aziendale o ai sensi della normativa forestale si richieda l'apertura di un nuovo tracciato; si intende scongiurare che questo comporti l'abbandono e quindi la scomparsa del tracciato esistente, nell'ottica di tutela di cui si è detto. La norma quindi prescrive il mantenimento della percorribilità per quanto concerne le caratteristiche di sezione e di fondo stradale, ma non esclude comunque le chiusure temporanee e transitorie di cui al punto precedente. Questo aspetto deve essere opportunamente specificato. Accolta con modifica normativa.</p> <p>7) Per la grande estensione del territorio comunale non è stato ovviamente possibile effettuare un sopralluogo diretto su tutti i percorsi censiti. Il censimento comunque è stato effettuato non solo su base catastale e cartografica (comunque recente, per questa parte del territorio derivata da fotografie del 1994), ma anche utilizzando le fotografie aeree più recenti disponibili, che erano nella fase di redazione del piano, quelle del volo AIMA 1998. Oggi è possibile effettuare una ulteriore verifica sui fotogrammi del volo 2002, e anche in questo caso il percorso in discussione risulta chiaramente leggibile, sia nella parte esterna all'oliveto recintato, sia nel tratto incluso, ulteriori verifiche dettagliate potranno essere effettuate nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 2 comma 2.5 delle norme di Piano Strutturale. Respinta</p>
<p>19.3</p> <p>La viabilità storica indicata nella tavola n.2 Statuto del Territorio deve essere mantenuta nelle sue caratteristiche di tracciato, e anche nelle sue caratteristiche di sezione nel caso questa sia limitata ai lati da elementi strutturali del paesaggio agrario che rientrino nelle categorie descritte all'articolo precedente; eventuali nuovi tracciati possono essere proposti solo nel Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale e nei casi previsti dal regolamento forestale, nel caso sia dimostrata l'assenza o l'inadeguatezza di un tratto di viabilità storica. In ogni caso dovrà essere assicurata la manutenzione del tracciato storico, degli elementi vegetazionali e delle strutture di sostegno laterali, e <u>il mantenimento di un fondo stradale idoneo alla sua</u> percorribilità-pedonale, equestre e con biciclette da montagna, <u>anche nel caso questa fosse transitoriamente inibita mediante le recinzioni di cui al comma precedente.</u></p>	

Osservazione n. 25	Intestatario: Segreteria Provinciale Verdi di Siena, Antonio Fiorenzani
<p>Sintesi:</p> <p>Premesse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) legge prevede processo partecipativo; 2) quindi è necessario che il piano sia comprensibile e senza tecnicismi 3) il piano è eccessivamente tecnico e difficilmente comprensibile in punti importanti, non è intellegibile per il cittadino comune; 4) non esplicita procedimento partecipativo conforme alla legge, e gli stessi consiglieri hanno difficoltà a valutare gli effetti; <p>Dimensionamenti</p> <ol style="list-style-type: none"> 5) chiedono che siano cancellate tutte le previsioni di nuove costruzioni residenziali e turistiche ad eccezione delle aree urbane, periurbane e UTOE STa2 (golf); 6) STa1 Montingegnoli, riscrivere per comprensibilità e trasformazioni esclusivamente alberghiere come da art.26 l.42/2000 con residenza max 5% (anche nell'esistente); 7) STa2 Golf, idem come punto prec. 8) Recupero del patrimonio edilizio: slp se maggiore di 3 m, volume se minore, e ridurre di ulteriore 50%; 9) Art. 33.3 piani per l'edilizia residenziale pubblica prevalentemente rivolti al recupero. <p>Attività turistiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 10) è vero che i flussi turistici sono in aumento, ma sono più ricercate e coerenti con il territorio le piccole strutture, che sono danneggiate dalle grandi. 11) Redazione di piano attuativo o di concessione convenzionata per tutte le attrezzature turistiche di nuova costruzione o in ampliamenti. 	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) e seguenti: il piano ha ricevuto osservazioni da privati cittadini e imprese che non lamentano la scarsa comprensibilità e il tecnicismo eccessivo, che quindi non sussistono; il piano ha altresì ricevuto l'approvazione unanime di tutti i Consiglieri e di tutte le parti politiche ad eccezione di quella osservante, la difficoltà di valutazione da parte dei Consiglieri dunque non sussiste; Il processo partecipativo seguito è peculiare per il fatto che il piano è stato predisposto e inoltrato alla Regione ai sensi dell'art. 36 L.R. 5/1995 e solo successivamente adeguato alla L.R. 1/2005 con la partecipazione delle strutture tecniche regionali. (respinte)</p> <p>Dimensionamenti</p> <p>5) il Piano non prevede nuove costruzioni residenziali al di fuori delle aree urbane e periurbane, fatte salve quelle destinate agli Imprenditori e lavoratori agricoli, ove necessario; per quanto riguarda le nuove costruzioni turistiche sono previste in un sistema turistico complesso in cui prevale ampiamente il recupero, e tale insieme costituisce uno degli obiettivi principali del piano, assentito in sede di conferenza di pianificazione. (respinto per il sistema STa, non pertinente per il resto del territorio)</p> <p>6) e 7) le previsioni relative alle UTOE indicate configurano un doppio regime: la possibilità di cambiare destinazione d'uso agli edifici esistenti anche verso la residenza per semplificarne il recupero immediato, nel caso non si richieda l'attuazione di nuove costruzione turistiche, il vincolo a destinazione turistica degli edifici recuperati, salvo alloggi di custodia e per il personale agricolo, nel caso sia proposta l'attuazione della nuova costruzione. Si ritiene che tale doppio regime, sia quello che meglio risponda al duplice obiettivo di accelerare il recupero e di incentivare lo sviluppo turistico. (respinta)</p> <p>8) il limite del recupero integrale fino a 200mq è stabilito dalla L.R. 1/2005; oltre tale metratura si ritiene sufficientemente cautelativa la riduzione a un terzo, anche considerato che il regolamento 5R non la prevede, indicando come unico criterio la slp esistente. respinta</p> <p>9) tale proposta non è attuabile perchè la normativa sull'ERP e gli espropri vigente non consente l'acquisizione d'alloggi da destinare al recupero per Edilizia Sociale in assenza di un patrimonio pubblico da recuperare. Il patrimonio pubblico residenziale a Radicondoli risulta prevalentemente occupato, e quindi non può contribuire alla riduzione del fabbisogno abitativo rilevato. (respinta)</p> <p>Attività turistiche</p> <p>10) Gli indicatori analizzati già nel 2003 (Vol. II Cap. 3), e aggiornati nel 2006-2007 (Vol. III Rel. 2) indicano un successo anche delle strutture di dimensioni maggiori realizzate in Comuni di piccole dimensioni, e il loro effetto di traino rispetto alle strutture minori; respinta.</p> <p>11) il piano attuativo coordinato a livello comunale (Programma Complesso di Intervento) è previsto per tutte le nuove costruzioni turistiche nel sistema Sta</p>

<p>12) Permesso convenzionato o piano convenzionato anche da 10 a 60 posti letto in esistente.</p> <p>13) Richiede norme sul risparmio energetico e l'uso di energie alternative.</p>	<p>fuorchè la ST4 Elci.. Non sono previste altre nuove costruzioni turistiche dal Piano Strutturale, ad eccezione di quelle integrative previste nelle UTOE IN1 e IN2, che sono soggette a piano attuativo se site in zona di espansione, a concessione semplice o convenzionata se site in zona di completamento o se <i>sono</i> ampliamento di edifici esistenti; già contemplata dal piano.</p> <p>12) La previsione di qualsiasi tipo di pianificazione attuativa sugli edifici esistenti non è conveniente per per favorirne rapido recupero, è stata richiesta solo per attrezzature di dimensioni che possano accogliere flussi turistici significativi (60posti); respinta</p> <p>13) Già previste dal Piano Strutturale all'art. 1 e dalla legislazione più recente. Respinta in quanto già contemplata, anche considerato l'accoglimento della n. 26</p>
---	--

Osservazione n. 26		Intestatario: Comune di Radicondoli, il responsabile dell'UTC Geom. Antonio Bassi	
Sintesi:		Controdeduzione:	
1) l'art. 2 comma 2.5 indica come contenuto specifico del regolamento urbanistico la distribuzione all'interno delle UTOE della capacità insediativa prevista nel Piano Strutturale, deve essere richiamato che le quantità distribuite possono essere parziali come indicato all'art. 58.2, e come l'attuazione della capacità insediativa di nuova costruzione prevista nelle UTOE del sistema STa possa essere differita o sospesa ai sensi dell'art. 39.4.	2) all'art. 58.2 deve essere specificato se l'attuazione graduale delle quantità previste dal Piano Strutturale si applichi su tutto il territorio comunale o solo all'interno delle UTOE, in particolare con riferimento al cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione edilizia, sostituzione o trasferimento di annessi agricoli recenti di cui all'art. 16 comma 16.2;	1) l'osservazione deve essere accolta, anche in applicazione degli art. 53 c. 4 lett. a 55 c. 5 della L.R. 1/2005 e art. 8 c. 4, 5 e 6 del Reg. 3R/2007; per evitare che il regolamento urbanistico debba obbligatoriamente, secondo l'attuale formulazione del comma 2.5, definire graficamente le previsioni di cui non preveda immediata attuazione, creando aspettative non dovute sul valore degli appezzamenti. Accolta con modifica normativa.	2) la progressività dell'attuazione del Piano Strutturale è prevista dall'art. 53 c. 4 lett. a della L.R. 1/2005 anche per i sistemi e subsistemi, si applica quindi anche agli interventi citati dall'osservazione, che sono assimilati dall'art. 16 comma 16.2 alla nuova costruzione. Accolta con modifica normativa. Deve essere inserito per coerenza anche un richiamo all'art. 16.2
Testo modificato			
2.5			
In particolare costituiscono contenuti del Regolamento Urbanistico, oltre a quelli previsti dall'art. dall'art. 55 della L.R. 1/2005:			
- (...)			
- L'organizzazione spaziale all'interno delle UTOE delle funzioni previste, dei servizi pubblici richiesti e la distribuzione interna all'UTOE della capacità edificatoria aggiuntiva consentita dal Piano Strutturale per ognuna di esse, <u>fatte salve le facoltà previste dal comma 39.4 e 58.2 circa la riduzione, la sospensione o la distribuzione dilazionata della capacità insediativa in successive revisioni del regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 53 c. 4 lett. a e 55 comma 5 della L.R. 1/2005.</u>			
16.2 cfr. successivo punto 4 e successivi dell'osservazione			
58.2			
Le dimensioni massime degli insediamenti indicate per ogni UTOE dal capo III di queste norme, sono da intendere come massimi inderogabili. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ridurre tali massimi nella redazione del Regolamento Urbanistico, o di suddividere tali dimensioni massime in più fasi di attuazione attraverso l'approvazione di successive revisioni del Regolamento stesso, anche attraverso l'avviso pubblico e il programma complesso di cui al precedente art. 33, in applicazione dell'art. 8 del regolamento approvato con D.P.R.T. 53 r/2007.			
<u>in tutto il resto del territorio comunale la capacità insediativa derivante dai cambi di destinazione e dalla ristrutturazione edilizia, sostituzione o ristrutturazione urbanistica con trasferimento degli annessi agricoli recenti di cui al precedente art. 16 comma 2 è soggetta alle limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 44 comma 1 della L.R. 1/2005 e dall'art. 12 c. 1 e 2 del reg. 5r/2007.</u>			
3) all'art. 50 comma 50.2 è indicata come obiettivo l'incentivazione dell'uso di fonti di energia rinnovabili, diverse dalla geotermia, tuttavia all'art. 14 comma 14.1 e 50 comma 50.3, non sono specificati i criteri per l'applicazione di tale obiettivo per gli impianti ad energia solare.		3) considerata l'importanza che l'energia solare ha assunto anche dal punto di vista della normativa nazionale, è opportuno introdurre una modifica normativa che garantisca i criteri di localizzazione per i grandi impianti, e rimandi ai regolamenti urbanistico ed edilizio quelli per gli impianti a carattere domestico. Questi ultimi per garantire la generalità della norma, dovranno essere introdotti all'art. 1 comma 1.5; si ritiene che la norma possa riguardare anche sistemi di riscaldamento con fonte nel sottosuolo, a pompa di calore o geotermici . Accolta con modifica normativa	

Art. 1.5

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

(...)

14.1 Pertinenze visuali dei crinali principali: la tavola 2 Statuto del territorio definisce le aree che, per la loro prossimità alle linee di crinale, hanno una peculiare importanza visiva: l'edificazione entro tali aree non è ammessa, salvo l'edificabilità agricola ai sensi del capo IV titolo III della L.R. 1/2005 se non realizzabile altrove in base ai criteri definiti ~~nei successivi commi 16.8 e 16. dell'~~dall'art. 16; e la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica, solo se gli studi energetici e ambientali allegati alla richiesta di concessione dimostrano l'impossibilità di realizzare altrove l'impianto. In ogni caso, la costruzione di edifici rurali e impianti per la produzione di energia geotermici all'interno delle pertinenze di crinale deve rispettare le condizioni seguenti:

- (...)

Art. 50.3

- (...)

- l'installazione di impianti per lo sfruttamento dell'energia eolica (...)

- **(alinea aggiunto) L'installazione di impianti di sfruttamento dell'energia solare negli edifici di civile abitazione e nelle aziende agricole e turistiche non richiede l'individuazione di nuove UTOE, ed è ammessa anche all'esterno del sistema funzionale PG. Per l'installazione di impianti di potenza superiore a 50 kw devono essere rispettati i criteri di localizzazione indicati all'art. 14 comma 14.1 e 14.2, e sono comunque escluse la riserva naturale RNP, il SIC collegato di cui all'art. 32 e l'area ad essi contigua. Per le Riserve Naturali RN gli enti gestori valutano la compatibilità degli impianti previsti con le finalità istitutive, i regolamenti e i piani di gestione. Tali limitazioni non si applicano per gli impianti di potenza inferiore a 50 Kw , fatte salve le verifiche di incidenza di cui all'art. 32, e le verifiche di impatto visuale di cui al precedente art. 14 comma 14.3. Il Regolamento Urbanistico indica il limite di potenza installata oltre cui gli impianti solari devono essere considerati attività produttive di tipo industriale e le regole per per il loro collocamento.**

- **(alinea aggiunto) è altresì ammessa in tutto il territorio, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento di calore di utenze domestiche, mediante pompe di calore o fluidi caldi, fino a una potenza di 150 Kw termici.**

- (...)

<p>4) Il contenuto dell'art. 16 è complesso, in conseguenza della complessità normativa configurata dalla L.1/2005 tit. IV capo III e dal suo regolamento applicativo. Le definizioni relative alle attività devono essere rese più chiare, con opportuni riferimenti alla normativa e all'art. 56 comma 56.6.</p> <p>5) Gli interventi su edifici non classificati e annessi di recente costruzione devono essere regolamentati anche rispetto ad interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, e in regime di salvaguardia, facendo riferimento alla circ. D.G.R. 777/2007.</p> <p>6) All'art. 16.6 deve essere specificato il riferimento alla figura dell' Imprenditore Agricolo Professionale.</p> <p>7) 16.13 le modifiche introdotte in sede di conferenza dei servizi devono essere specificate, distinguendo tra regime di salvaguardia e criteri per il regolamento urbanistico.</p>	<p>4) Il testo normativo fa riferimento implicitamente, <u>e a seguito di controdeduzione anche esplicitamente, come richiesto anche dal Nucleo Tecnico di Valutazione dell'Ufficio Territorio provinciale</u>, alle definizioni e alle dimensioni minime di azienda agricola contenute nell'art. 2 del reg. 5r/2007 e di Imprenditore Agricolo Professionale previsto dall'art. 3 dello stesso regolamento, compresa la possibilità di impegno part-time prevista per le zone montane. La Regione Toscana ha in corso una revisione della normativa inerente questa materia, e a questo fine deve essere introdotta la dicitura "<u>e successive modifiche e integrazioni</u>" nel riferimento alla L.R. 1/2005. Il senso dei testi normativi citati deve essere interpretato alla luce del precedente Reg. UE 1257/1999, soprattutto per il caso di aziende agricole che si configurano come persone giuridiche. <u>A questo scopo sono state specificazioni apposite al comma 16.1 e 16.2</u>, cui vengono di conseguenza riferite le definizioni successive. Per quanto concerne la definizione di attività agricola, si fa riferimento all'art. 56 comma 56.6 del Piano Strutturale come modificato in accoglimento della precedente osservazione n.9. Accolta con modifica normativa ai commi 16.1 e 16.2</p> <p>5) gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione di edifici non classificati ai sensi dell'art. 13 sono sottoposti in caso di cambio di destinazione d'uso ai limiti indicati dal precedente punto 2 e dal primo alinea del comma 16.2, per gli annessi agricoli di recente costruzione devono rispettare anche i successivi due alinea. In regime di salvaguardia si applicano le norme dello strumento urbanistico vigente per quanto non in conflitto con le prescrizioni dello Statuto del Territorio. Il testo normativo è modificato nel senso descritto. Per quanto concerne gli edifici che non siano annessi recenti, l'integrazione normativa riguarda l'art. 13. Accolta con modifica normativa.</p> <p>6) Analogamente a quanto esposto per il precedente punto 4, devono essere introdotti riferimenti di chiarimento per quanto ammissibile rispetto alla complessità della normativa regionale. Accolta con modifica normativa.</p> <p>7) il criterio a regime deve prescrivere tra i contenuti del Regolamento Urbanistico criteri di valutazione paesistica, normative sulle dimensioni e sui sistemi costruttivi, e l'individuazione cartografica delle zone di esclusione; il criterio di salvaguardia indica come aree escluse quelle esterne ai centri abitati e alle loro aree periurbane, e l'utilizzo esclusivo del legno verniciato con impregnante scuro come materiale esclusivo dove ammessi. Accolta con modifica normativa.</p>
--	---

13.2

(...)

Il piano strutturale definisce ai commi seguenti le salvaguardie relative agli interventi ammissibili sugli edifici esterni ai centri di cui all'articolo precedente, nelle more dell'aggiornamento del rilievo degli edifici rurali di cui al comma 13.6 e parallelamente della redazione di una disciplina di dettaglio sugli immobili rilevati nel regolamento urbanistico secondo le classificazioni di cui all'art. 13.7. **Per quanto non previsto dalle salvaguardie così definite, e per gli edifici non oggetto della presente classificazione, si applicano le previsioni dello strumento urbanistico vigente come previsto dalla D.G.R.T. 777/2007, con le limitazioni di volumetria per gli annessi agricoli recenti di cui al successivo art. 16 comma 16.2.**

(...)

16.1

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

Le prescrizioni contenute nei commi seguenti e negli articoli fino all'art. 32 costituiscono l'applicazione delle direttive di cui all'art. 22 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con D.C.R. 45/2007

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

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

16.2

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

Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 del regolamento approvato con D.P.R.T. 35r/2007 non è ammesso il cambio di destinazione per gli annessi costruiti con materiali non tradizionali (calcestruzzo, acciaio, eternit, laminati plastici, blocchi prefabbricati o mattoni forati, **anche portanti**) **ivi compresi quelli per cui siano decaduti gli impegni ai sensi della LR10/79 e della LR64/95 alla data di promulgazione del regolamento di applicazione di cui al comma 2 art. 210 della L.R. 1/2005, né è consentito** il trasferimento del loro volume ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2005; nel caso ~~si demoliscano annessi di questo tipo esistenti siano oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, ivi compresi quelli per cui siano decaduti gli impegni ai sensi della LR10/79 e della LR64/95 alla data di promulgazione del regolamento di applicazione di cui al comma 2 art. 210 della L.R. 1/2005,~~ può essere ammesso il trasferimento o il cambio di destinazione ai sensi della L.R. 1/2005 dell'intera-superficie lorda-fino a 200 mq di slp per ogni azienda, e di 1mq-ogni 3 mq di SLP demoliti per le ulteriori per le superfici eccedenti i 200 mq SLP.

Per gli annessi agricoli costruiti con materiali tradizionali almeno nelle strutture portanti verticali, ancorchè non classificati ai sensi del precedente art. 13, e successivamente completati, alterati, ampliati o ricostruiti con materiali moderni, il mantenimento della volumetria edificata, esclusi comunque gli ampliamenti, è subordinato.

(...)

materiali moderni, il mantenimento della volumetria edificata, esclusi comunque gli ampliamenti, è subordinato al recupero o ricostruzione con materiali coerenti con la parte originale dell'edificio, e comunque secondo l'assetto documentato dal rilievo fotografico del 1982.

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

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

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

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

16.6

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

16.12

Nel caso tutte le aree disponibili per l'azienda siano incluse nelle aree di rispetto visuale di cui a i commi **14.1** e **14.2**, l'edificabilità agricola è realizzata di preferenza nelle aree di pertinenza dei crinali principali, e solo in subordine nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici; nelle pertinenze visuali degli insediamenti storici non sono ammesse residenze agricole di nuova costruzione, **e la realizzazione degli annessi agricoli è soggetta alle verifiche di cui al comma precedente, che si applicano anche agli interventi di cui all'art. 43 c.3 L.R. 1/2005 in conformità agli obiettivi e alle prescrizioni degli art. L8.c6 L9 c4 e c5.**

16.13

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

Salvaguardia: fino all'approvazione del regolamento urbanistico la realizzazione degli annessi suddetti è vietata su tutto il territorio comunale, fatte salve le UTOE del sistema funzionale IN. All'interno di tali UTOE la realizzazione è ammessa nel rispetto dell'art. 14, esclusa all'interno dei Centri storici indicati dallo Statuto del Territorio, ed esclusivamente per la realizzazione di fabbricati in legno verniciato con impregnante di tonalità bruno-scuro, con una superficie coperta massima di 10 mq e altezza massima interna media 2,30 m. Per gli annessi esistenti è ammessa la sostituzione con modelli conformi. Sono comunque fatte salve le strutture per la caccia di cui al successivo art. 17 comma 17.13. salvo la valutazione del rispetto paesaggistico dei luoghi in coerenza ai contenuti dello Statuto del Piano è vietata su tutto il territorio comunale ai sensi del comma 2 dello stesso art. 6 del regolamento, il regolamento urbanistico specifica criteri e metodi di valutazioni, in coerenza con i caratteri identitari del redigendo Piano Paesaggistico, e fatte salve le strutture per la caccia di cui al successivo art. 17 comma 17.13

<p>8) L'art. 17 comma 17.10, dedicato alla vegetazione riparia rappresentata sulla tav. 2 dello Statuto del Territorio, contiene anche indicazioni riguardanti i corsi d'acqua minori e la generalità degli interventi di pulizia in alveo su corsi d'acqua. E' opportuno che il contenuto di questo comma sia coordinato con quello dell'art. 6 commi da 6.2 a 6.5, per evitare che tali indicazioni restano limitate alle zone di vegetazione riparia definite in cartografia.</p>	<p>8) la rappresentazione della vegetazione riparia nello statuto del territorio riguarda solo i corsi d'acqua dotati di una bordatura rilevabile da foto aerea, ma non si esclude che gli interventi in alveo debbano essere regolamentati anche per altri corsi d'acqua, introducendo un rimando adeguato all'art. 6.4.1. La norma di tutela sui corsi d'acqua minori è invece evidentemente da spostare al comma 6.3 in quanto non pertinente con i contenuti dell'art. 17. Accolta con modifica normativa.</p>
--	---

6.3

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

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

6.4 disciplina del rischio idraulico

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

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

17.10

Vegetazione riparia, di argine e di golena, corsi d'acqua minori, rete scolante: i corsi d'acqua indicati sulla base cartografica RT volo 1994 1:10000, le loro bordature vegetali, da quelle propriamente natanti a quelle riparie sia erbacee che arbustive ed arboree, le altre forme di vegetazione riparia indicate nella tav. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti. Tale conservazione deve essere garantita per tutta l'area occupata dall'alveo di massima, secondo i criteri stabiliti dalla DCR 155/1997 sono ammessi interventi di pulizia delle formazioni arbustive in alveo, qualora costituiscano ostacolo al defluire delle acque. ~~Altri corsi d'acqua e canali di scolo non presenti in cartografia, identificati nei Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale possono essere modificati accompagnando il programma con la documentazione di maggiore o pari efficienza idraulica e geologica della soluzione proposta.~~

<p>9) l'art. 37 prevede nelle UTOE IN3 e IN4 la possibilità di ampliamento fino al 50% delle abitazioni esistenti per le esigenze di imprenditori agricoli o per l'ampliamento di attrezzature ricettive esistenti alla data di attuazione del Piano Strutturale.</p> <p>Per gli ampliamenti delle abitazioni rurali la quantità deve essere rimodulata in coerenza con l'art. 43 comma 3 della L.R. 1/2005.</p> <p>Per gli ampliamenti di attrezzature ricettive, considerati gli obiettivi di incentivazione turistica nelle aree vicine ai centri urbani posti dal Piano Strutturale, è opportuno che tale possibilità di ampliamento riguardi a che attività avviate dopo l'adozione del Piano Strutturale, purchè la richiesta avvenga dopo l'autorizzazione all'esercizio, o dopo ulteriore periodo di avvio.</p> <p>Deve essere inoltre specificato all'art. 37 o all'art. 13 in quale modo questi ampliamenti debbano essere realizzati nel caso di edifici classificati ai sensi dell'art. 13.</p>	<p>9) per gli imprenditori agricoli l'ampliamento previsto è ridefinito in conformità all'art. 43 c. 3 della L.R. 1/2005, vale a dire 100 mc una tantum per ogni abitazione; per quanto concerne gli ampliamenti di attrezzature ricettive, la possibilità di ampliamento è estesa anche ad attività turistiche (con esclusione dell'agriturismo, che per legge deve essere svolto entro volumi esistenti) avviate dopo l'adozione del piano strutturale, purchè in esercizio da almeno tre anni.</p> <p>Nel caso gli ampliamenti ammessi riguardino edifici classificati ai sensi dell'art. 13, l'ampliamento è concesso come incremento di volume rispetto a un aggregato composto da più fabbricati esistenti, e può essere localizzato, secondo le indicazioni della scheda normativa di cui allo stesso art. 13, come volume autonomo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14. Accolta con modifica degli art. 37 e 13.</p>
<p>13.8 (...)</p> <p>La normativa di cui al presente comma e al comma precedente nel regolamento urbanistico sarà, secondo gli esiti del rilievo e della classificazione, articolata in schede relative al singolo complesso edilizio, a tipi edilizi ricorrenti o ad ambiti territoriali definiti a partire dai sistemi, sottosistemi e UTOE indicati dal Piano Strutturale; <u>tali schede normative indicheranno per gli edifici classificati e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14, la localizzazione di eventuali ampliamenti di volume ammissibili per gli edifici esistenti ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 o delle presenti norme, anche come volumi autonomi all'interno dell'aggregato censito, se necessario per la tutela dei fabbricati classificati.</u></p> <p>37.3 Indirizzi per le attività agricole: le UTOE IN3 e IN4, comprendono <i>zone</i> a esclusiva funzione agricola secondo quanto indicato dall'art. 40 c. 4 L.R. 1/2005, soggetti a regole particolari per l'edificazione ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. 1/2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nelle UTOE IN3 e IN4 non sono ammesse nuove residenze agricole, è ammessa la costruzione di nuovi annessi previa redazione del PMAA, salvo le limitazioni per le pertinenze visuali di cui all'art. 14; - è comunque ammesso l'ampliamento <u>una tantum di 100 mc per abitazione ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 1/2005 fino al 50% della SLP degli edifici di abitazione esistenti</u>, per le esigenze di residenza degli imprenditori e dei lavoratori agricoli e <u>fino al 50% della SLP degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale</u>, per l'ampliamento di attrezzature ricettive <u>non agrituristiche autorizzate e in attività da almeno 3 anni, e nei limiti dimensionali del Piano Strutturale di cui alla tabella allegata alle norme, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.</u> - (...) 	
<p>10) all'art. 49 comma 49.5 è presente un riferimento al comma 5.10, che in realtà è stato soppresso durante la conferenza di pianificazione per l'adozione del piano: si richiede la rettifica, e più in generale una verifica dei riferimenti e dei rimandi contenuti nel testo normativo.</p>	<p>10) accolta con modifica e verifica complessiva.</p>
<p>Art. 49.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - l'eventuale realizzazione di un centro turistico di dimensione superiore a 300 posti letto è comunque soggetta a Verifica di Impatto Ambientale <u>di competenza comunale</u> come indicato <u>dall'art. 5 comma 10 del capo II Statuto del Territorio dalla L.R. 78/1998.</u> - (...) 	

<p>11) nella tabella delle quantità allegata alle norme, la colonna relativa al bilancio delle aree a servizi trasferite in applicazione dell'art. 33 c. 33.4, per il meccanismo previsto dovrebbe dare alla riga "tot. Rad." un bilancio pari a zero, mentre per un errore materiale l'indicazione è positiva per 5.147 mq.</p>	<p>11) in effetti la quantità di servizi acquisiti nelle zone urbane attraverso trasferimenti non può superare quella ceduta, quindi la somma algebrica non può che essere nulla. Si tratta quindi di errore materiale. Accolta con modifica.</p> <p>Da un esame cronologico delle modifiche effettuate negli anni 2006 e 2007 è risultato che la differenza proviene dal mancato aggiornamento delle righe concernenti i sistemi insediativi nel corso della riduzione della capacità insediativa turistica nel 2007, e delle proporzionali quote di cessione di standard: le quantità trasferite risultano di conseguenza superiori a quelle prodotte.</p> <p>L'adeguamento è effettuato trasferendo la quantità in eccedenza nella colonna relativa allo standard aggiuntivo richiesto, proprio di ogni UTOE IN, mantenendo invariati i parametri complessivi e il testo normativo adottato</p>
--	---

Osservazione n. 27	Intestatario: Comune di Radicondoli, Il responsabile del procedimento Antonio Bassi
<p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) L'osservazione è presentata tardivamente in quanto tende a valutare, dopo un congruo tempo, gli esiti dell'applicazione delle salvaguardie dello statuto del territorio e a suggerire i necessari correttivi. 2) Vengono segnalate quindi gli errori e incongruenze riscontrati da cittadini e operatori di cui ai punti seguenti: 3) Art. 14, aree di rispetto visuale, crinale e insediamenti storici: risulterebbero nella tavola 2 linee di crinale in posizione errata, si chiede inoltre di rendere ammissibili entro tali pertinenze i piccoli ampliamenti di abitazioni rurali e annessi agricoli di cui all'art. 43 primo comma della L.R. 1/2005. 4) Art. 6: si riscontrano errori e incongruenze nelle cartografie geologiche e nelle norme allegate. 	<p>Controdeduzione:</p> <p>1)-2) l'osservazione può essere presa in esame, anche perché la validità del periodo di salvaguardia come tempo di prova e se necessario affinamento degli elaborati dello Statuto del Territorio era stata proposta dagli stessi progettisti.</p> <p>3) Le linee di crinale sono state definite cartograficamente attraverso una elaborazione di dati bidimensionale a partire da dati contenuti nella cartografia e nel SIT Provinciale: il criterio tenuto era di includere nella fascia le aree con dislivello dalla linea di crinale minore di 30 m: alcune incongruenze possono essere riscontrate nei punti di biforcazione delle linee di crinale, e in particolare preso il bivio della strada comunale per Belforte: il punto si trova sicuramente su un crinale in quanto spartiacque idrografico tra Cecina e Feccia, ma nel suo punto più basso (morfologicamente sella o valico) e complicato dalla biforcazione presso Colle Talli e presso Bellavista. E' stata quindi introdotta una precisazione. Una revisione generale delle linee di crinale potrà essere svolta nella fase di revisione grafica dello Statuto del Territorio per la redazione dello Strumento Urbanistico utilizzando gli strumenti GIS di modellazione del suolo 3D non disponibili negli anni in cui il Piano Strutturale è stato elaborato (1999-2003). Per quanto concerne la normativa, la modifica sugli ampliamenti di cui all'art. 43 c.3 è da inserire nell'art. 16.1 e 16.12, con opportuno richiamo all'art. 14.1 per le pertinenze di crinale. Per quanto concerne le pertinenze degli edifici e dei centri storici i criteri di localizzazione rispettano gli art. L8.c6 L9 c4 e c5 del PTCP di Siena vigente e sono pertanto da confermare. (Parzialmente Accolta con modifiche cartografiche e normative, per l'art. 14 per l'art. 16 si veda la precedente controdeduzione n.26)</p> <p>4) si rimanda alle controdeduzioni del consulente geologo</p>

Osservazione n. 28	Intestatario: Comune di Radicondoli, Il responsabile del procedimento Antonio Bassi
<p>Sintesi: Premessa</p> <p>1) L'osservazione è presentata tardivamente in quanto conseguente ad eventi avvenuti successivamente al termine di presentazione previsto ma comunque rilevanti per la definizione delle previsioni di piano. Tali eventi sono richiamati in premessa dell'osservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in data 30 settembre 2008 è decaduto il Piano di Lottizzazione approvato con DCC 28 del 30.9.1998, richiamato dagli art. 2.5 e 43 della norme di Piano Strutturale. - Nell'imminenza di tale scadenza (fax. del 24 settembre 2008) e successivamente ad essa (prot. 5914 del 27 novembre) la proprietà proponente il Piano di Lottizzazione ha inviato istanze che precisavano e modificavano i contenuti dell'osservazione n. 6 di Oasi S.r.l., nella prima accogliendo il contenuto dell'art. 43 adottato condizionatamente all'esito dei ricorsi avviati, nella seconda avanzando una proposta di mediazione circa il dimensionamento delle nuove costruzioni (6.000 mq anziché 4.000mq) e la destinazione d'uso dell'esistente (da destinarsi a residenza senza vincoli turistici). <p>2) l'U.T. rileva come la prima istanza sia compatibile con le previsioni di Piano Strutturale, a condizione che le destinazioni d'uso siano coerenti con quelle previste nel Subsistema STa; mentre la seconda istanza non è compatibile con le previsioni di piano, salvo per la richiesta di una precisazione sull'estensione della proprietà di riferimento, coerente con quanto già indicato per altre UTOE.</p> <p>Osservazione:</p> <p>3) L'U.T. osserva che per effetto della decadenza del Piano Attuativo citata, qualsiasi riferimento ad esso nelle norme di Piano Strutturale deve essere eliminato o modificato negli articoli 2.8 e 43.</p> <p>4) In caso di mancato perfezionamento del piano attuativo, l'U.T. richiede sia mantenuta l'attribuzione della destinazione agricola già contemplata dagli art. 43.4 e 43.6, specificando come tale eventualità si applichi anche in caso di mancata adesione incondizionata alle indicazioni del P.S.</p> <p>5) A questo fine l'U.T. richiede che le prescrizioni sulle destinazioni d'uso contenute nei commi 43.2, 43.4 e 43.6 siano rese coerenti con le previsioni analoghe nelle UTOE del Subsistema STa.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1) l'osservazione dell'U.T. può essere esaminata anche se tardiva in quanto la decadenza del Piano Attuativo è una condizione oggettiva successiva al termine di presentazione delle osservazioni, che modifica l'efficacia delle previsioni di piano.</p> <p>2) l'U.T. ha esaminato le istanze pervenute fuori termine esclusivamente sotto il profilo della coerenza con le previsioni di Piano Strutturale adottate, richiedendo con propria osservazione le modifiche necessarie per rendere più chiari e cogenti i contenuti di tali previsioni, anche rispetto alla nuova condizione descritta al punto 1.</p> <p>3) Il riferimento contenuto nell'art. 2.8 è stato eliminato, i riferimenti contenuti nell'art. 43 sono stati adeguati definendo come condizione di partenza l'accettazione della riduzione delle previsioni di PL decadute; anche su richiesta del Nucleo di Valutazione Provinciale sono state precisate nel volume Relazioni Integrative le condizioni determinate dalla decadenza, e il riferimento alla scheda normativa aggiuntiva (accolta con modifica normativa e degli elaborati conoscitivi).</p> <p>4) L'art. 43.3 è stato modificato indicando espressamente la destinazione d'uso agricola, mentre l'art. 43.6, ora 43.5 è stato precisato richiedendo l'adesione incondizionata alle previsioni di piano mediante specifica proposta di Programma Complesso come vincolante per l'ammissibilità della destinazione ricettiva di cui al successivo p. 5. (accolta con modifica normativa).</p> <p>5) l'articolazione delle destinazioni d'uso è stata resa coerente con il resto della disciplina prevista per il Subsistema STa, con questa articolazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di attivazione delle previsioni di edificabilità turistica, è ammessa la residenza solo per attività di custodia e servizio delle strutture turistiche. - Nel caso di mancata attivazione delle previsioni turistiche la destinazione residenziale è ammessa

<p>6) L'U.T. richiede infine che sia specificato l'ambito di applicazione dell'edificabilità prevista con riferimento alla proprietà degli edifici storici da recuperare, analogamente alle altre UTOE del sistema funzionale ST, e che siano meglio precisate le modalità di intervento rispetto allo Statuto del Territorio.</p>	<p>mediante le procedure di cui all'art. 16 dello Statuto del Territorio. (accolta con modifica normativa).</p> <p>6) l'indicazione della proprietà di riferimento per gli interventi turistici è stata inserita al comma 43.5, per chiarire le modalità di intervento è stata predisposta una scheda normativa aggiuntiva analoga a quelle già adottate per le UTOE STa1 e STa3, idonei riferimenti sono stati aggiunti in normativa, e la Tav. 2 Statuto del Territorio è stata modificata di conseguenza; circa tali elaborati è stato richiesto analogamente a quanto già fatto per le altre UTOE suddette, il parere del Nucleo Tecnico di Valutazione dell'Ufficio Territorio provinciale. La decadenza del Piano Attuativo approvato nel 1998 ha di fatto vanificato la validità delle sue previsioni in quanto precedenti l'approvazione del PTCP nel 2001, come previsto con la presa d'atto di cui Z2 c. 1 delle norme di PTCP, e per le nuove previsioni per l'UTOE STa3 deve essere verificata la coerenza con gli obiettivi di PTCP mediante l'apposita procedura di valutazione, anche in considerazione che esse comportano la specificazione di pertinenze di aggregati ed edifici storici ai sensi del capo L delle stesse norme di PTCP.</p> <p><i>(accolta con modifica normativa, elaborato integrativo e modifica cartografica indicata nello stesso elaborato).</i></p>
--	--

2.8

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

- Piano particolareggiato della zona RM di Belforte approvato con DCC 19 del 29.4.2002

— ~~Piano attuativo della zona FT di Elci approvato con D.C.C. n. 28 del 30.9.1998.~~

I progetti di opere pubbliche approvati successivamente a tale data, sono adeguati ai contenuti dello statuto dei luoghi, da descriversi in elaborato apposito.

Art. 43. UTOE STa4 Elci, (articolo sostitutivo)

43.1 descrizione

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

43.2 obiettivi di governo del territorio

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

In particolare il Piano Strutturale ha come obiettivi:

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

43.3 destinazioni d'uso

Sono ammesse le attività agricole e le attività collegate, la destinazione residenziale degli immobili esistenti è ammessa esclusivamente attraverso le procedure di cambio di destinazione degli edifici rurali di cui al precedente art. 16 dello Statuto del Territorio, e mediante piano pluriennale aziendale con valore di piano attuativo nel caso sia prevista la ristrutturazione urbanistica ai sensi del comma 16.2 dell'art. 16 per gli annessi agricoli privi di valore classificato ai sensi dell'art. 13.

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

43.4 requisiti ambientali e criteri di valutazione

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

- risorse idriche: approvvigionamento idrico secondo i criteri di cui all'art. 8 comma 2 del capo II Statuto del Territorio;
- risorse idriche: capacità di depurazione adeguata ai requisiti di cui all'art. 8 ai commi 3 e 4 del capo II Statuto del Territorio.
- vulnerabilità delle risorse idriche: per le caratteristiche di permeabilità dei terreni parte delle aree comprese nell'UTOE hanno caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, si applicano quindi i criteri di cui all'art. 7 commi 1 del capo II Statuto del Territorio;
- aree boschive: le attività agricole e il piano pluriennale aziendale per gli interventi di cui al precedente comma 43.3 la proposta di adesione al programma complesso e il programma complesso comunale verificano la presenza all'interno dell'UTOE di aree boschive con caratteristiche e dimensioni significative ai sensi della L.R. 39/2000, e in caso affermativo ne tutelano la consistenza escludendo qualsiasi modifica al di fuori di quelle preminente interesse pubblico di cui al comma 17.3 del precedente art. 17 dello statuto del territorio.
- paesaggio: gli elementi indicati nella tavola n. 2 Statuto del Territorio devono essere mantenuti secondo le regole stabilite al Capo II delle presenti norme; la posizione e la dimensione delle nuove edificazioni deve essere valutata nelle modalità indicate all'art. 14 comma 3 e dalla Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale.
- edifici storici e patrimonio edilizio rurale: l'intervento sugli edifici classificati nella tavola n.2 Statuto del Territorio risponde ai criteri stabiliti dall'articolo 13 dello stesso Statuto, dalla Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale e dalle future norme di Regolamento Urbanistico.

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

A seguito della decadenza del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 28 del 30.9.1998 e atti d'obbligo allegati, gli obiettivi di cui al precedente comma 43.2 e la SIp indicata ai successivi alinea di questo comma si attuano mediante redazione di uno specifico Programma Complesso di Intervento, avente valore di Piano Attuativo, predisposto dall'Amministrazione Comunale, a partire da una proposta di iniziativa privata ai sensi del precedente art. 33.6, conforme alle indicazioni del presente articolo, dello Statuto del Territorio e della scheda normativa allegata relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio.

Gli edifici di nuova costruzione rispettano i seguenti parametri urbanistici:

- Slp max=4.000 mq oltre al recupero degli immobili e degli annessi agricoli esistenti, quantificati al paragrafo 3 della scheda normativa allegata, al piano in caso di adeguamento del progetto agli obiettivi del Piano Strutturale di cui al precedente comma 2;
- Sf per Servizi Pubblici e Parcheggi Pubblici sono definite dal Regolamento Urbanistico e dal piano attuativo di cui al comma 6, comunque rispettando il parametro di 24mq/ab.
- la destinazione residenziale in questo caso è ammessa solo per le esigenze di custodia e servizio delle attrezzature turistiche;
- l'edificazione di nuovi volumi per la residenza rurale non è ammessa; la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola è regolata dal Regolamento Urbanistico.

L'edificabilità di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di volumi non classificati come rilevanti ai sensi dell'Art. 13 dello Statuto del territorio, è subordinata al recupero con destinazione ricettiva e servizi per il turismo degli edifici storici classificati per effetto dello stesso art. 13 in particolare della Fattoria di Elci, dei suoi edifici poderali, delle chiese di S. Niccolò e S. Antonio, e del podere Batticolle. Il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE le aree riservate all'edificazione dei nuovi edifici, la rete stradale e le urbanizzazioni primarie previste, le aree destinate a servizi pubblici, seguendo gli indirizzi contenuti nella Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale. Considerate le destinazioni d'uso prevalenti, l'UTOE non è considerata area a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della LR 1/2005, fatto salvo il caso di decadenza delle previsioni per inadempimento dei promotori del piano attuativo di cui di seguito.

La proposta di adesione al Programma Complesso di Intervento dovrà pervenire entro la data indicata nell'avviso di cui al precedente art. 33 comma 33.6, e dovrà essere formulata secondo i contenuti dell'art. 39. La proposta dovrà contemplare, in caso di accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale, l'accettazione incondizionata delle previsioni del presente articolo e della scheda normativa allegata.

In assenza di una proposta di adesione al Programma Complesso di Intervento conforme al presente articolo l'edificabilità prevista dal presente comma non è ammissibile, le aree incluse nell'UTOE sono riclassificate nel Regolamento Urbanistico come aree prevalente funzione agricola come previsto dal precedente art. 43.3 e tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di volumi non classificati ai sensi dell'art. 13 all'interno dell'UTOE sono subordinati all'approvazione di un nuovo Piano Aziendale Pluriennale con valore di Piano Attuativo, conforme agli strumenti di pianificazione territoriale comunali, provinciali e regionali vigenti in tale data.

Osservazione n. 29	Intestataro: Regione Toscana, prescrizioni rese nel verbale della conferenza di pianificazione del 14.1.2008 e precisate con incontro del 14.10.2008 e note via mail successive.
<p>Sintesi:</p> <p>1) la Regione Toscana ha in corso di redazione gli elaborati di adeguamento del P.I.T. 2007 all'intesa Stato Regione sul paesaggio in applicazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; per garantire la coerenza del Piano Strutturale di Radicondoli a tale elaborazione, oltre alla conformità al PTCP di Siena, assunto come quadro conoscitivo nell'elaborato regionale, sono da applicare i criteri seguenti:</p> <p>1a) la tutela delle fonti termali storiche;</p> <p>1b) nelle operazioni di recupero dei borghi e nuclei storici la priorità alle funzioni d'eccellenza pubblica e di interesse pubblico;</p> <p>1c) nelle stesse operazioni l'accessibilità al pubblico della viabilità storica e degli spazi pubblici.</p> <p>1d) l'uso del toponimo storico per l'identificazione delle destinazioni di piano e per la denominazione delle attività previste.</p> <p>2) La relazione di Valutazione Integrata deve essere completata inserendo:</p> <p>2a) richiamo alle parti del quadro conoscitivo relative agli indicatori socioeconomici e indicazione dei relativi effetti indotti dalle previsioni di Piano.</p> <p>2b) richiamo alle parti del quadro conoscitivo relative agli effetti sulla salute umana delle attività presenti e delle previsioni di Piano.</p> <p>2c) redazione di elaborati di sintesi dei contenuti e del procedimento, quali l'albero obiettivi/risultati attesi, e schemi del processo di valutazione.</p> <p>3) E' richiesta l'introduzione nel Regolamento Urbanistiche di soglie relative al dimensionamento degli impianti di captazione dell'energia solare.</p> <p>4) All'art. 58.2 la citazione del regolamento 5r/2007 è da intendersi riferita al 3r/2007, mentre la citazione dell'art. 53 c.8 lett. a è da sostituire con la citazione dell'art. 12 reg. 3 r /2007.</p>	<p>Controdeduzione:</p> <p>1a) Il Piano indica nella tav. 11 vulnerabilità degli acquiferi, parte integrante dello Statuto del Territorio, l'ambito di concessione e gli ambiti di protezione delle sorgenti termali, entro tale ambito la concessione di sfruttamento è unica e soggetta alle prescrizioni di cui alla scheda normativa relativa all'Utoe STa3, nonché all'art. 7 dello statuto del territorio. (accolta in quanto già contemplata dalle previsioni di piano)</p> <p>1b) la priorità è stata specificata come criterio di selezione delle proposte di programma complesso e piano attuativo. Considerate le difficoltà di gestione degli immobili di proprietà pubblica già presenti (castello di Falsini, ville di Cornocchia e Palazzo, villa di Tegoni recentemente alienata) non si è ritenuto opportuno rendere tali destinazioni funzionali ulteriormente prescrittive. (accolta con modifica del comma 38.2 e 39.4);</p> <p>1c) prescritta con modifica del comma 38.2 (Accolta)</p> <p>1d) prescritta con modifica del comma 38.2 (Accolta)</p> <p>2) e subordinati: le modifiche richieste sono state inserite nell'elaborato, evidenziate in rosso nella versione di bozza allegata alle presenti controdeduzioni (accolta)</p> <p>3) inserita norma di rinvio all'art. 50.3</p> <p>4) accolta vedi controdeduzione n. 26, per quanto concerne la citazione dell'art. 53, è da sostituire con l'art. 44 c.1 della legge e ai soli art. 12, c.1 e 2 del regolamento, in quanto le riduzioni previste dal Piano Strutturale sono più restrittive del comma 3 dello stesso articolo</p>

38.2 obiettivi di governo del territorio

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

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

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

39.4 indirizzi programmatici di attuazione

(...)

- Il Piano Complesso di Intervento deve essere predisposto mediante bando pubblico da promulgarsi contestualmente alle procedure di evidenza pubblica prescritte ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2005 e dall'art. 13 del reg. 5r/2007 per la formazione del Programma Complesso ai sensi dell'art. 56 della stessa legge, applicando i seguenti criteri per la selezione delle proposte e l'ammissibilità nel regolamento urbanistico, o in sue successive varianti, della capacità insediativa di cui ai successivi articoli da 40 a 44:

- 1. coerenza con gli obiettivi di cui al comma 38.2 e 39.2, e prioritariamente quelli relativi alla promozione e sviluppo del Termalismo, e all'insediamento di funzioni di eccellenza o di interesse pubblico;

(...)

Art. 50.3, vedi controdeduzione n. 26

Art. 58.2, vedi controdeduzione n. 26

Osservazione n. 30	Intestatario: Provincia di Siena, Ufficio Assetto del Territorio, Nucleo Tecnico di Valutazione. Osservazioni rese nel corso della seduta del 4.03.2009 e nel verbale successivamente inoltrato all'Amministrazione Comunale.
<p><i>N.B. La presente sintesi concerne le richieste del Nucleo di Valutazione non comprese nella valutazione delle controdeduzioni proposte per le altre osservazioni, tali richieste costituiscono di fatto osservazione autonoma agli elaborati di piano.</i></p> <p><i>Le altre richieste del nucleo riguardano le modalità di accoglimento di osservazioni già presentate, l'adeguamento a tali richieste è stato integrato nelle controdeduzioni precedenti.</i></p> <p>Sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il responsabile del Servizio Vincolo Idrogeologico provinciale richiede che all'art. 6.4.3 si specifichi che si tratta di bonifica agraria. 2) Il responsabile del Servizio Vincolo Idrogeologico provinciale richiede che sia meglio chiarito il significato del comma 17.2, indicando la relazione tra i tipi di intervento indicati e la L.R. 39/2000, e specificando meglio il significato del termine "primi rimboschimenti" 	<p>Controdeduzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Accolta con modifica dell'art. 6.4.3 2) il comma 17.2 fa riferimento a valutazioni ulteriori che sono richieste ai comuni dalla legislazione regionale sulle valutazioni ambientali per modifiche agrarie di rilevante estensione, anche nel caso esse abbiano conseguito la conformità autorizzativa ai sensi della L.R. 39/2000. Accolta con specificazione al comma 17.2 che le prescrizioni della L.R. 39/2000 sono fatte salve anche per questo tipo di interventi.
<p>6.4.3 Opere di regolazione, canalizzazione, escavazione e bonifica agraria: Le opere di regolazione del corso dei fiumi e dei torrenti, canalizzazione e interventi di bonifica <u>agraria</u> idraulica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi quelli di estrazione di materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale, sono comunque soggetti verifica di impatto ambientale di competenza regionale, in quanto compresi nell'all. B1 della L.R. 79/1998. Per le aree indicate dalla D.G.R.T. n. 114/2000, non sono ammessi interventi di escavazione, salvo quelli previsti da progetti di bonifica approvati ai sensi della normativa regionale e della stessa Delibera della Giunta Regionale. In questo caso comunque i materiali estratti sono a disposizione dell'Amministrazione Comunale.</p>	
<p>17.2 <u>Fatto salvo il carattere di eccezionalità degli interventi di disboscamento, il regime autorizzativo di cui al precedente comma e gli interventi compensativi prescritti dall L.R. 39/2000, come meglio specificati dal comma seguente</u>, sono comunque soggetti anche a verifica di compatibilità ambientale di competenza comunale ai sensi dell'art. 11 comma 1 e dell'allegato B3 della LR 79/1998 i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cambiamento di uso di aree non coltivate, semi-naturali o naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ha; - operazioni di primo rimboschimento primi rimboschimenti superiore a 20 ha e disboscamento superiore a 5 ha a scopo di conversione ad un altro tipo di sfruttamento del suolo; 	