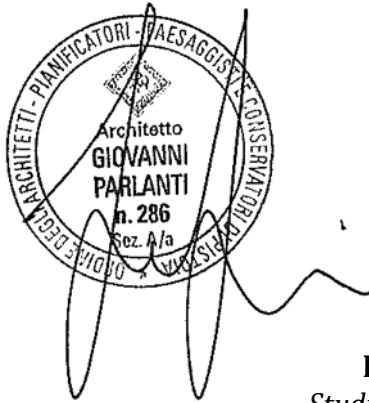


**Comune di Radicondoli**  
Provincia di Siena

# **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**(AI SENSI DELL'ART.222, c.2bis DELLA L.R. 65/2014)**



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

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

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

**Francesco Guarguaglini**  
*Sindaco*

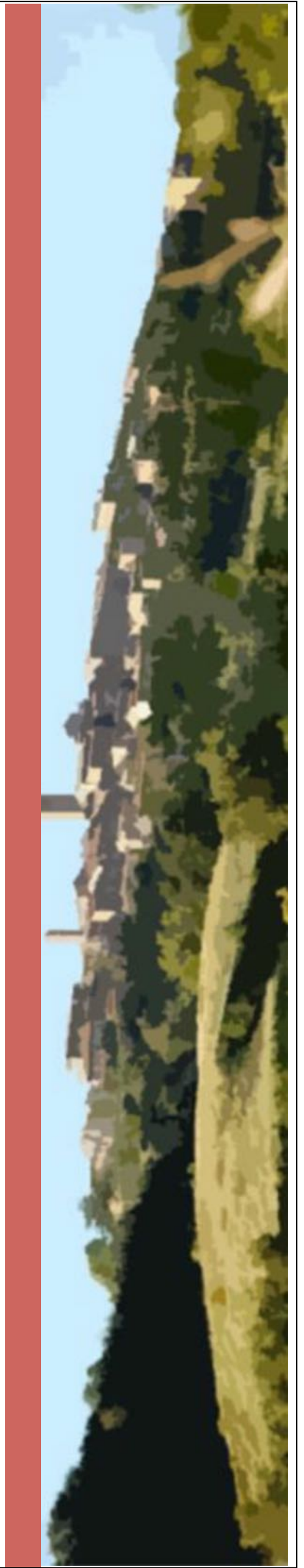
**Geom. Lisa Landi**  
*Responsabile Ufficio Tecnico*

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

## **RELAZIONE GENERALE**

**(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)**

Giugno 2019



**INDICE**

<b>1. LA PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE .....</b>	<b>6</b>
3.1. La struttura del Piano Strutturale vigente .....	6
3.1.1. L'articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE.....	7
3.1.2. L'articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola.....	10
3.2. Il Regolamento Urbanistico vigente.....	11
3.2.1. La disciplina del suolo: le aree agricole .....	12
3.2.2. La disciplina del suolo: le riserve naturali.....	16
3.2.3. La disciplina dei suoli: i servizi per il turismo, per il turismo rurale, lo sport e il termalismo .....	20
3.2.4. La disciplina dei suoli: le attività produttive e la geotermia (Variante contestuale al PS e al RU).....	23
3.2.5. La disciplina dei suoli: i centri urbani.....	29
3.2.6. Il dimensionamento del R.U. vigente .....	31
3.2.7. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente .....	33
<b>4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>39</b>
4.1. La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”.....	39
4.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico.....	39
4.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale.....	41
4.2.2. Il Piano Paesaggistico .....	44
4.2.3. La disciplina dei beni paesaggistici .....	54
4.2.3.1. Beni ed immobili di notevole interesse pubblico dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 .....	54
4.2.3.2. Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 .....	54
4.2.3.3. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 .....	57
4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	58
<b>5. IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE.....</b>	<b>62</b>
<b>6. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>63</b>
6.1. La definizione del territorio urbanizzato .....	63
<b>7. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>66</b>
7.1 Le modifiche agli elaborati del Piano Strutturale .....	66
7.2 La Variante al Regolamento Urbanistico .....	67
7.2.1 L'aggiornamento delle NTA rispetto ai Regolamenti sovraordinati .....	67
7.2.2 La modifica dell'UTOE PG5 – Il Casone .....	68
7.2.3 L'ampliamento dell'attività esistente nell'UTOE PG3 - Sesta.....	68
7.2.4 La modifica della scheda di Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente CM-84.....	68

<b>8. ELENCO ELABORATI .....</b>	<b>70</b>
<b>9. APPENDICE .....</b>	<b>71</b>

## 1. LA PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

### a. **Strumenti della pianificazione territoriale:**

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

### b. **Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo (Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

La Giunta Comunale di Radicondoli, con deliberazione n. 89 del 10.07.2018, ha approvato contestualmente gli obiettivi e linee guida per la redazione di tre specifiche Varianti agli strumenti urbanistici comunali corrispondenti a:

- **Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.222, c.2, della L.R. 65/2014**, oggetto del presente documento;
- **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014**, per l'individuazione di un nuovo plesso scolastico nell'area circostante al centro urbano di Radicondoli;
- **Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.222, c.2, della L.R. 65/2014**, riguardante le previsioni dell'UTOE Sta4 – Elci.

Le tre Varianti sono state elaborate in modo autonomo l'una dall'altra, apportando modifiche specifiche in base all'oggetto trattato dalle stesse. Si specifica quindi che nella fase di adozione delle tre Varianti gli elaborati rimarranno quindi distinti e che solamente in fase di approvazione delle stesse verranno integrati gli elaborati in una unica versione definitiva.

Le motivazioni per cui l'Amministrazione Comunale ha avviato una variante contestuale al PS ed al RU, riguardano la volontà di aggiornare la disciplina dei due strumenti comunali, rispetto ai nuovi disposti regionali entrati in vigore. Infatti la Variante al PS e al RU in oggetto, riguarderà espressamente, modifiche normative e cartografiche di carattere puntuale, mantenendo inalterata la struttura dei due strumenti urbanistici comunali, recependo i disposti normativi sovraordinati.



## **2. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

Dall'approvazione del Piano Strutturale del Comune di Radicondoli, redatto ai sensi della Legge Regionale 1/2005, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 20/04/2009 e del Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della Legge Regionale 1/2005, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 23 del 07.04.2014, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno modificato i rispettivi strumenti di governo del territorio e in particolare:

- La Regione Toscana ha approvato la **Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010** "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";
- nell'ottobre 2011, la Regione ha provveduto anche a modificare i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R).
- La Provincia di Siena ha approvato, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14 dicembre 2011 il PTC (il Regolamento Urbanistico era stato in parte adeguato al PTC, in fase di approvazione).
- Il Consiglio Regionale, inoltre, ha approvato la nuova **Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014** "Norme per il governo del territorio", abrogando la LR 1/2005.
- il Consiglio Regionale, con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

E' inoltre entrata in vigore, dal 12 gennaio 2017, il nuovo testo unico sul sistema turistico regionale: la **Legge Regionale n. 86 del 20 dicembre 2016** che riscrive la precedente LR 42/2000, oggetto nel corso degli anni di numerose modifiche, introducendo alcune novità.

Le finalità della nuova legge regionale vengono indicate all'articolo 1:

- A) **riconoscere il ruolo strategico del turismo** per lo sviluppo economico sostenibile, la promozione e la valorizzazione del territorio;
- B) **promuovere e valorizzare**, sul mercato locale, nazionale ed estero, l'immagine unitaria del sistema turistico toscano e di ciascuna delle sue parti;
- C) **definire e attuare politiche di gestione coordinata** delle risorse turistiche, valorizzando anche il patrimonio storico, monumentale, naturalistico e culturale regionale;
- D) **favorire il miglioramento e l'ampliamento dell'offerta turistico-ricettiva**, anche attraverso il sostegno all'innovazione tecnologica ed organizzativa del settore;
- E) **favorire il rafforzamento strutturale del sistema di offerta turistica** anche attraverso azioni di informazione e qualificazione professionale degli operatori, dei servizi e delle strutture;
- F) **orientare le politiche finalizzate alla realizzazione di un turismo sostenibile** sotto il profilo ambientale, economico e sociale;
- G) **riconoscere, promuovere e valorizzare tutte le forme di turismo** tematico o settoriale.

### **3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Piano Strutturale** approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 20/04/2009, redatto ai sensi della L.R. 1/2005.

E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2014, redatto ai sensi della L.R. 1/2005.

Con Delibera C.C. n. 34 del 30/07/2018, è stata inoltre approvata la **Variante contestuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico)** finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE.

Inoltre il Comune di Radicondoli e il Comune di Casole d'Elsa, in forma associata, hanno dato Avvio del Procedimento per la formazione del **Piano Strutturale Intercomunale**, approvando gli atti di avvio con Del. G.C. n. 108 del 27.09.2018 per il Comune di Casole d'Elsa (*Comune capofila*), e Del. G.C. 110 del 27.09.2018 per il Comune di Radicondoli.

#### **3.1. La struttura del Piano Strutturale vigente**

Il P.S. vigente ha come obiettivo quello di riconoscere l'identità del luogo, promuovere e regolare lo sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle attività; esprime norme, indirizzi e criteri per la tutela ed il rinnovo delle risorse ambientali e delle altre risorse essenziali, costituite dal paesaggio agrario, dagli insediamenti, dai beni di valore storico e architettonico, dai sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Il P.S. vigente stabilisce con le norme l'insieme di regole essenziali e diffuse, che guidano gli interventi su tutti il territorio comunale; queste regole costituiscono le invarianti strutturali per la conservazione del paesaggio e degli edifici storici e per la sostenibilità nell'uso delle risorse dell'art. 4 e 5 della L.R. 1/2005.

Il P.S. contiene un Quadro Conoscitivo allegato composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 – Tipi di vegetazione, scala 1:25.000
- tav. 2 – Serie vegetazionale, scala 1:25.000
- tav 3 – Tipi di paesaggio, scala 1:25.000
- tav 4 – Carta altimetrica, scala 1:25.000
- tav 5 – Emergenza del paesaggio agrario e storico-architettoniche, scala 1:25.000
- tav 6 – (fogli a, b, c, d) – Stratificazione storiche scala 1:10.000
- tav 7 – Vincoli paesaggistici, aree protette e pianificazione di settore, scala 1:25.000
- tav 8 – Individuazione dei sistemi, scala 1:25.000
- tav 9 – Sistemi territoriali e forme del rilievo, scala 1:25.000
- tav 10 – Uso del suolo (provincia di Siena 2005) scala 1:25.000
- tav 11 – Qualità ambientale, scala 1:25.000
- tav 12 – (fogli a, b, c, d) – uso del suolo, scala 1:10.000
- tav 13 – (fogli a, b) – dimensioni delle proprietà agrarie e offerta agrituristica, scala 1:50.000
- tav 14 – (fogli a, b, c, d) – Insediamenti residenziali e reti tecnologiche, scala 1:10.000
- tav 15 – Insediamenti produttivi, scala 1:25.000
- tav 16 – Stato di attuazione dei servizi pubblici, scala 1:2.000

- Analisi del paesaggio agrario e individuazione delle risorse, scala 1:5.000
- Analisi del patrimonio agrario, UTOE Sesta, Belforte e Elci Mod. 2009, scala 1:5.000
- Censimento del patrimonio edilizio rurale collegato alle UTOE ST.

All'interno del P.S. sono contenute delle ulteriori elaborazioni:

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

Il P.S. con lo Statuto del territorio, come previsto dall'art.53 c.1 della L.R. 1/2005, è costituito dai seguenti contenuti:

- a- All'art.3 i caratteri per l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura identitaria del territorio e le sue risorse;
- b- Ai titoli II, III e IV le regole, i livelli di qualità e le prestazioni minime che costituiscono le invarianti sottoposte a tutela per l'uso dei beni e delle risorse individuate dalla Tav.2 Statuto del territorio e dagli elaborati delle indagini geologiche;
- c- Al titolo I i principi di governo del territorio;
- d- Al titolo II i criteri per uso delle risorse e i livelli minimi prestazionali e di qualità cui fa riferimento il capo II Strategie di sviluppo territoriale per ciascuno dei Sistemi Territoriali e Funzionali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari che questi sistemi contengono;
- e- Al titolo III e IV la disciplina per la valorizzazione del paesaggio, la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, come individuati nella Tav. 2 Statuto del territorio e nell'Analisi del paesaggio agrario alla scala 1:5.000;
- f- Nella tav.2 e nell'analisi del paesaggio agrario, le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.32 L.R. 12/2005.

### **3.1.1. L'articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE**

Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e per esse definisce degli indirizzi programmatici di attuazione, indicando gli strumenti operativi necessari ed eventualmente la loro estensione, i contenuti specifici, i requisiti e priorità temporali.

L'articolazione delle UTOE e dei Sistemi funzionali è così composta:

- Sistema insediativo del centro urbano - IN
  - UTOE IN1 Radicondoli
  - UTOE IN2 Belforte
  - UTOE IN3 Poggio di Radicondoli
  - UTOE IN4 Poggio di Belforte
- Sistema funzionale dei servizi turistici - ST
  - STa – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo
    - UTOE STa 1 Montingegnoli
    - UTOE STa 2 Attrezzature pe il gioco del Golf
    - UTOE STa 3 Terme Gallerie



- UTOE STa 4 Elci
- UTOE STa 5 Falsini
- UTOE STa 6 Area di rispetto paesaggistico
- STb – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale
  - UTOE STb 7 Anqua
  - UTOE STb 8 Solaio
  - UTOE STb 9 Fosini
- Sistema delle attività produttive e della geotermia - PG
  - UTOE PG della produzione di energia PG1, PG2, PG3
  - UTOE PG 4 Fiumarello
  - UTOE PG 5 Il Casone
  - UTOE PG 6 Cava di S. Pierino
- Sistema funzionale della viabilità

Il piano strutturale riunisce le funzioni per ogni Sistema, Subsistema e UTOE in gruppi, coerenti con l'esigenza di dotare ogni parte del territorio dei servizi e delle attrezzature accessorie ai tipi di attività che costituiscono la sua destinazione principale, e con l'esigenza di valutare complessivamente gli effetti che insiemi di attività hanno sul territorio e sugli insediamenti; l'organizzazione nello spazio delle funzioni all'interno dei Sistemi e Subsistemi e delle UTOE è contenuta nel Regolamento Urbanistico e nei piani attuativi, dove previsti.

Qui di seguito si riporta una tabella relativa al dimensionamento delle UTOE:

COMUNE DI RADICONDOLI PIANO STRUTTURALE DIMENSIONAMENTO E SERVIZI																				
tutti dati riportati sono stime di massima finalizzate al calcolo della capacità insediativa di Piano Strutturale, nella pianificazione attuativa e ai fini concessori devono essere verificati sulla base delle risultanze catastali e di un rilievo dettagliato.																				
Destinazioni	Agricola e Residenza extraurbana		Residenza						Turismo					Produttivo			Servizi pubblici			
	abitanti	vari non utilizzati	abitanti	vari utilizzati per vacanze*	vari non utilizzati	vari recuperabili	vari nuova costruzione	di nuova costruzione mq	posti letto residenti**	posti letto recupero	posti letto nuova costruzione	di recupero	di nuova costruzione	di n.c. in ritardo	di esistente	di nuova costruzione	di esistente	di prevista	di prof.	di tot.
1a		32	37		75		33				20		672							
IN1				532	208	70		312	10300	87	20		62	2'060			69'500	12'870	15'930	98'300
IN3	60	10		52			5	30	4'770	22	29	11	945	363						
STa1		43		40			40			335	81	11'053	2'000	4'900				8'493	8'504	689
STa2		12								64		2'100	1'500	1'800				1'527		1'527
PG5		3													630	5'500		10'000		
1A TOT	91	105	532	375	70	1	342	15'070	89	448	134	14'770	5'923	6'600	630	5'500	69'500	33'890	7'426	100'816
1b		43	35		15		32				10		336							
IN2				210	126	59		103	3'400			21		680			15'500	3'720	4'780	24'000
IN4	16	3					3	6	1'260											
RN1		4	14		7															
1B TOT	63	52	210	148	59	35	111	4'860		10	21	336	680				15'500	3'720	4'780	24'000
2A	154	137	742	524	129	33	453	19'730	89	438	155	15'106	6'603	6'600	630	5'500	85'000	37'610	12'266	124'816
2B		4	28		35		25			15		504								
STb7	20	50		42		45				28		912								
STb8	12	7		80		60				209		6'890						5'011	4'489	522
PG3	23			37		20				57		1'890						1'663	1'489	173
2B TOT	54	76		139		35				294		9'692						6'673	5'978	695
2 TOT	38	104		174		10				309		10'196						6'673	5'978	695
3		5	38		15		34			21		693						1'658		2'240
STa5	12				22					69		2'280								
RN2	4	3		7																
3 TOT	21	54		44		34				90		2'973						1'658		2'240
4A		8	10			9				8		189								
PG1 PG2																				
PG4																				
RN3	19					9				6		189								
4A TOT	27	10				9				6		189								
4B		12	113		30		81			48		1'592								
STa4	4	7		15		7				61	121	2'000	4'000					9'360		9'360
STa3										66		2'000	2'000	500				2'400		2'400
STb9		9								187		6'180						4'480	4'013	467
STb8/RNP	6	41				21				103		3'400						2'473	2'215	258
RNP		7																		
4B TOT	22	177		45		109				34	399	13'152	6'000	500				18'713	6'228	12'484
4 TOT	49	188		45		119				34	404	187	13'341	6'000	500	7'500	26'000	46'913	6'228	40'684
TOT TOT RAD	282	504	742	787	129	177	453	19'730	123	1'261	342	41'616	12'603	7'100	8'130	31'500	85'000	83'020	168'436	
TOT x SF	75	14	742	388	129	8	453	19'730	89	29	94	945	3'103				85'000	18'560	20'710	122'350
ST	50	119		162		92			34	1'020	248	33'973	9'500					39'537	20'710	16'468
PG		22																38'200		
TOT UTOE	126	163	742	538	129	94	453	19'730	123	1'049	342	34'818	12'603	7'100	8'130	31'500	85'000	83'020		168'436

\* comprende i posti letto in strutture di tipo abitativo agriturismo o residenziale (affittacamere, case per vacanze) censite come tali da ISTAT  
 \*\* comprende i posti letto in strutture di tipo collettivo alberghiero o conventuale (alberghi, residence, case per ferie)  
 \*\*\* dimensionamento secondo progetto di coltivazione geotermica

abitanti permanenti:	1'654	122'350	mq	servizi res
abitanti temporanei:	2'498	16'378	mq	servizi tur
Totale abitanti:	4'153	138'678	mq	servizi tot
Servizi/ab		33,40	mq/ab	

Tabella dimensionamento UTOE, Piano Strutturale vigente

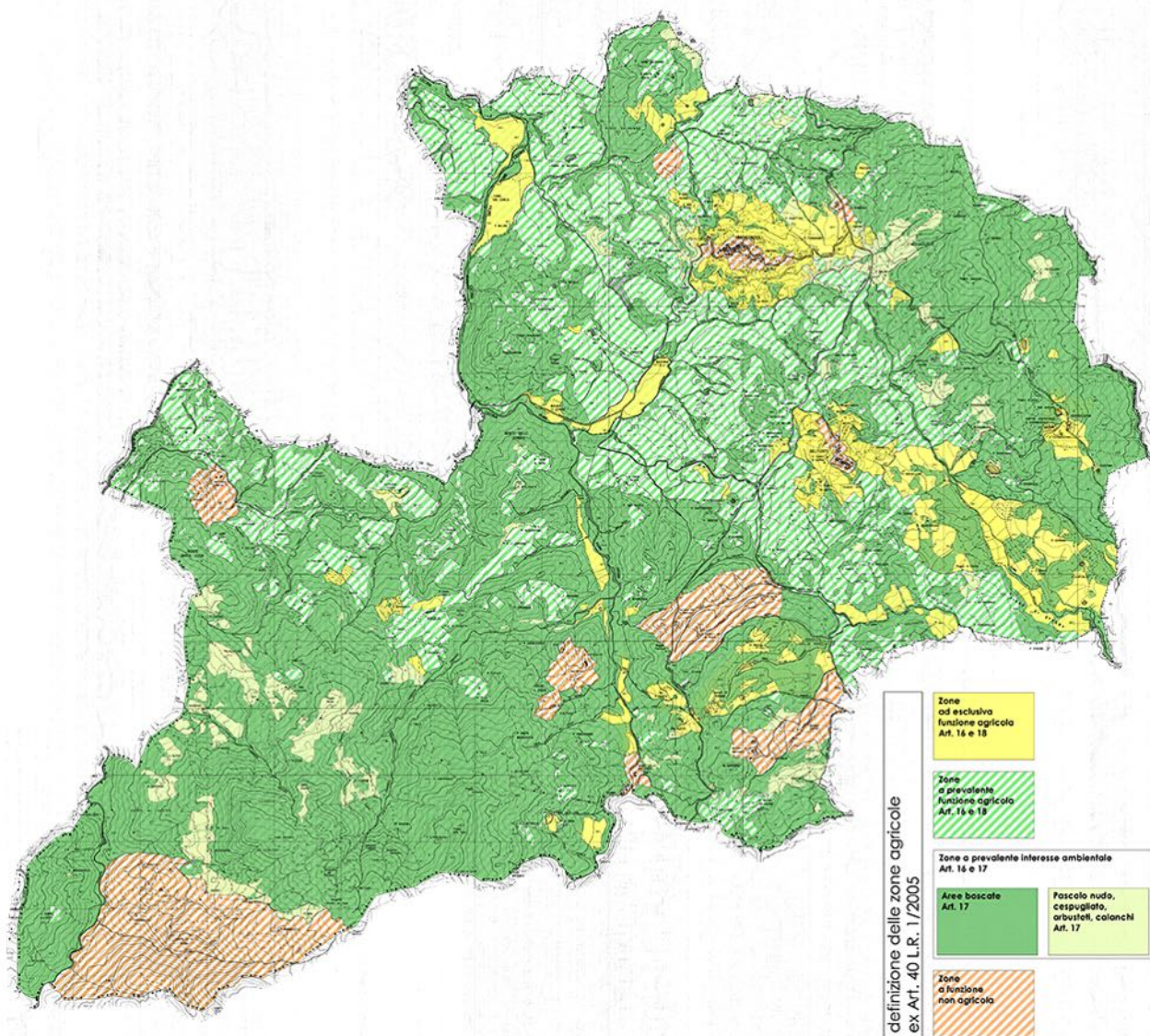


### **3.1.2. L'articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola**

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Radicondoli, individua nella Tv.3 "Disciplina delle aree agricole", le *aree destinate ad esclusiva e a prevalente funzione agricola*, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005. In particolare le aree ad esclusiva funzione agricola sono definite secondo questi criteri:

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

Il P.S. individua altresì nella stessa tav. 3, *le aree agricole a prevalente interesse ambientale*, costituite dalle aree boscate e dalle aree a pascolo e arbusteto. Tali aree, anche in assenza delle caratteristiche di produttività e di qualità agronomica di cui all'art. 40 della L.R. 1/2005, hanno una rilevante importanza per la tutela della stabilità dei versanti, per il mantenimento della biodiversità di habitat e specie, per la conservazione delle emergenze del paesaggio come definite dal *capo M del Piano Territoriale di Coordinamento* della Provincia di Siena.



Estratto Tav.3 "Disciplina delle aree agricole" del PS vigente

### 3.2. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2014, costituisce atto del governo del territorio ai sensi dell'art.10 della L.R.1/2005 e s.m.i..

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005 contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene inoltre i seguenti elaborati:

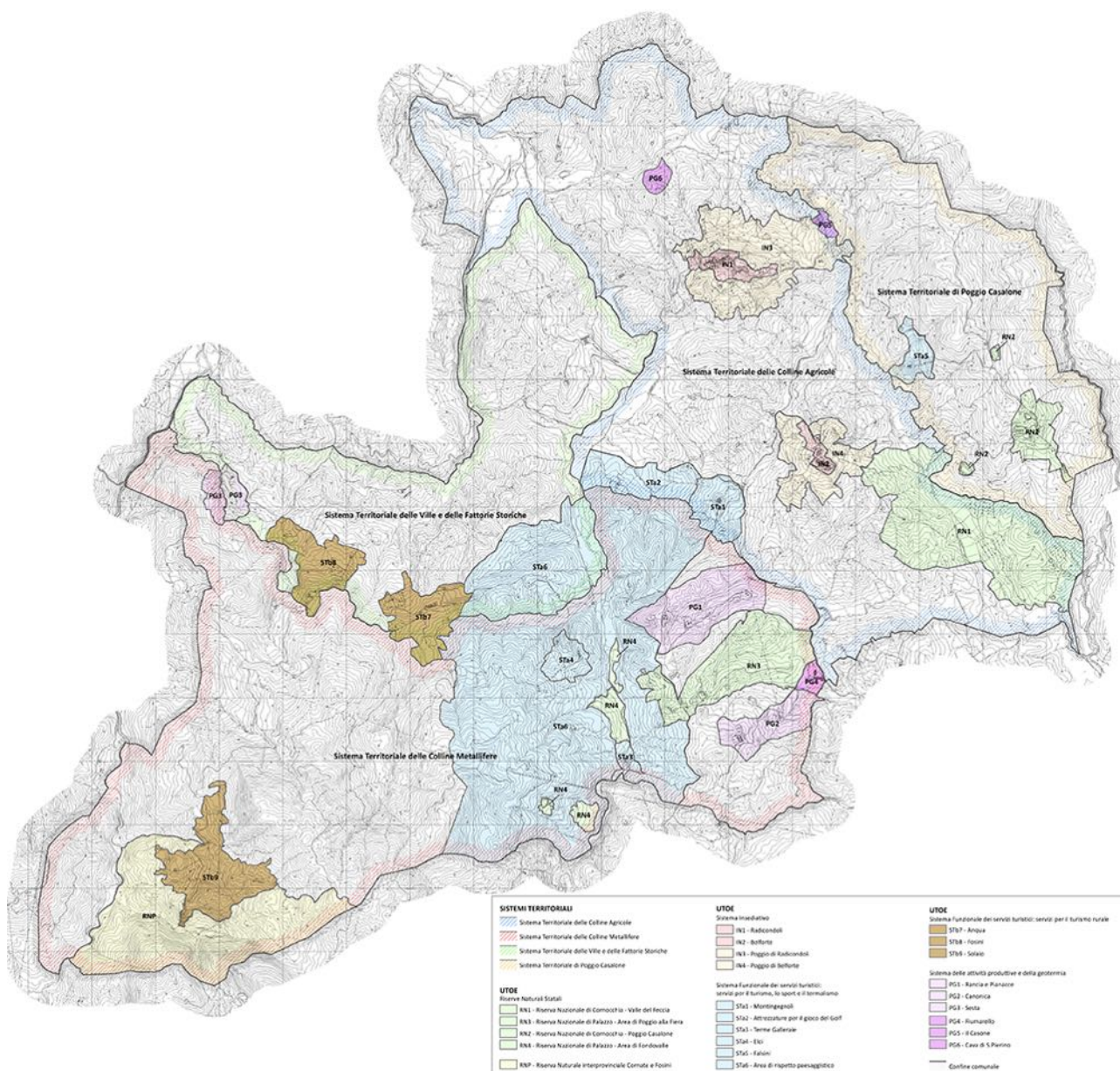
- Tavola 1 - Struttura Territoriale, scala 1:25.000;
- Tavola 2 Est, Tavola 2 Ovest - Carta dei vincoli, scala 1:10.000;
- Tavola 3 Est, Tavola 3 Ovest – Carta della disciplina del suolo - Le aree agricole, scala 1:10.000;
- Tavola 4A, Tavola 4B – Carta della disciplina del suolo - Riserva Naturali Statali, scala 1:5.000;
- Tavola 5 – Carta della disciplina del suolo - Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini, scala 1:5.000;
- Tavola 6 – Carta della disciplina del suolo - Radicondoli, scala 1:2.000;
- Tavola 7 – Carta della disciplina del suolo - Belforte, scala 1:2.000;
- Tavola 8 – Carta della disciplina del suolo - Servizi per il Turismo, lo Sport ed il Termalismo, scala 1:5.000;
- Tavola 9 - Carta della disciplina del suolo – Servizi per il Turismo Rurale, scala 1:5.000;
- Tavola 10 - Carta della disciplina del suolo – Le attività Produttive e la Geotermia, scala 1:5.000 e 1:2.000;
- Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente in territorio rurale, Volume 1a – Sistema delle Colline Agricole, Volume 1b – Sistema delle Colline Agricole Volume 2 – Sistema delle Ville e delle Fattorie Storiche, Volume 3 – Sistema di Poggio Casalone, Volume 4 - Sistema delle Colline Metallifere
- Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano, Volume 1 – Radicondoli, Volume 2 – Belforte
- Documento di Valutazione Ambientale Strategica
- Relazione Generale
- Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.11.
- Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), B (Normativa Urbanistica Specifica) i, C (Individuazione delle funzioni del Centro Storico), D (Schede delle aree idonee all'istallazione di impianti fotovoltaici), E (prescrizioni geologiche e ambientali), F (Dimensionamento e verifica standards), G (Schedatura fabbricati con ampliamenti)
- Studio energetico comunale
- Elaborati geologici in scala 1:2.000/1:5.000 delle UTOE insediative e produttive:
  - Carta geologica - Tavole G.1.a/b
  - Carta Litologico-tecnica e dei dati di base – Tavole G.2.a/b
  - Carta geomorfologica – Tavole G.3.a/b
  - Studi di microzonazione sismica di I° livello:
    - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi – Tavola MS.1
    - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) – Tavole MS.2.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità geologica – Tavole G.4.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità idraulica – Tavole G.5.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità sismica – Tavole G.6.a/b
  - Carta di Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino competenti – Tavole G.7.a/b
  - Carta della vulnerabilità degli acquiferi – Tavole G.8.a/b/c/d
  - Carta della Fattibilità – Tavole RU.1. a/b/c
- Verifiche idrauliche del Fosso Fiumarello

### **3.2.1. La disciplina del suolo: le aree agricole**

Il Piano Strutturale ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sub-sistemi territoriali:

- Sistema territoriale delle Colline Agricole
  - Subsistema territoriale del Cecina
  - Subsistema territoriale del Feccia
- Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche
  - Subsistema territoriale di Poggio Scapernata
  - Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e San Lorenzo
- Sistema territoriale di Poggio Casalone
- Sistema territoriale delle Colline Metallifere
  - Subsistema territoriale di Montegabbro
  - Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline

Ognuno di questi sistemi e subsistema ha delle caratteristiche proprie e conseguentemente dei precisi obiettivi di governo del territorio. Partendo dall'analisi delle peculiarità territoriali e della tavola dello Statuto del Piano Strutturale, per ogni sistema sono stati individuate sia le risorse del paesaggio agrario che le risorse del bosco e delle aree naturali. Il Regolamento Urbanistico rappresenta questa suddivisione territoriale nella Tavola n.1.

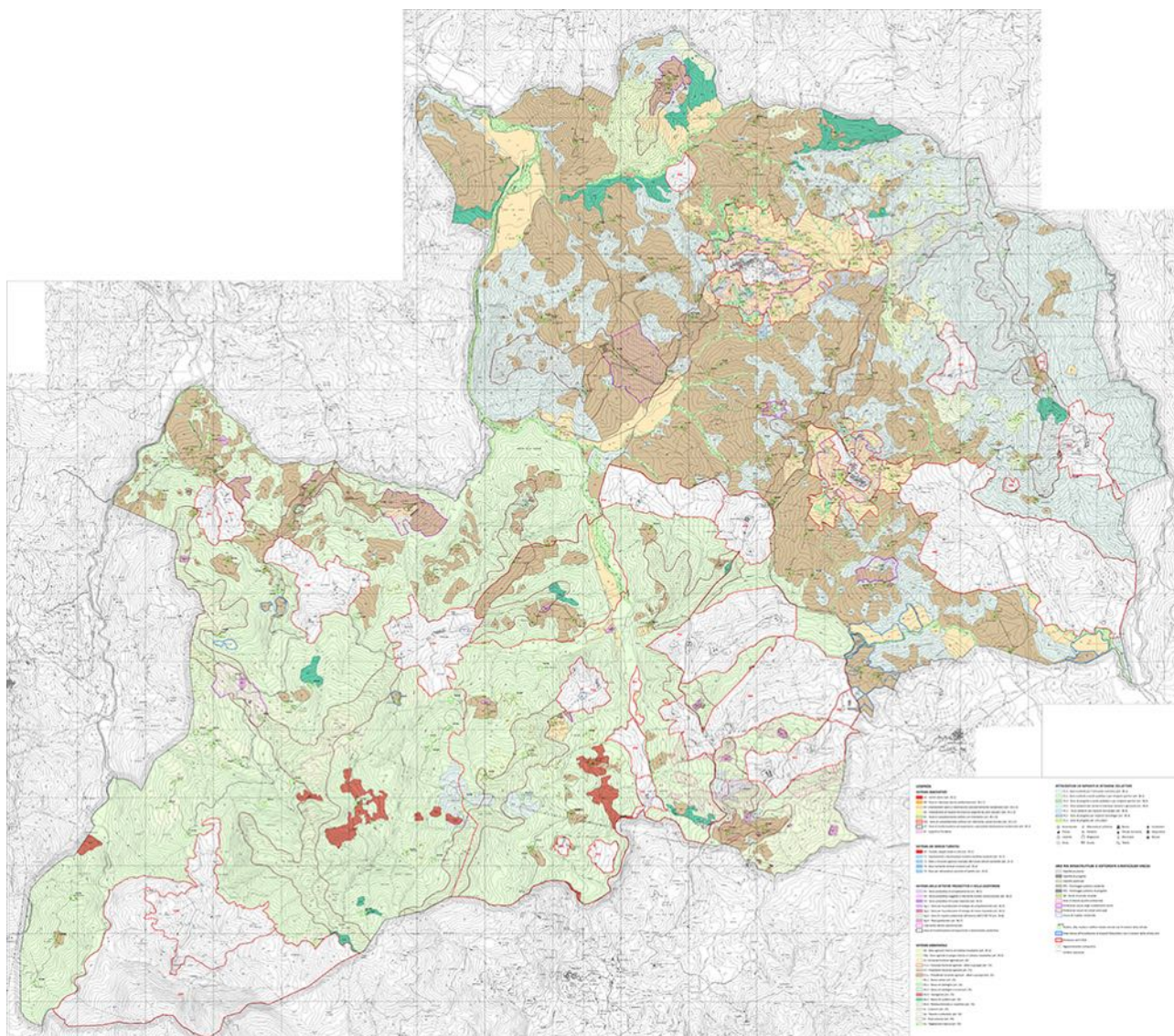


*Estratto Tav. 1 "Carta della Struttura Territoriale" del R.U. vigente*

Nella tavola 3 Est ed Ovest "Carta della disciplina del suolo-Le arre agricole", sono elencate:

- Risorse del bosco e delle aree naturali
- Risorse del paesaggio agrario
- Individuazione delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola.

Le risorse del paesaggio agrario sono state suddivise in aree ad esclusiva funzione agricola e aree a prevalente funzione agricola. Questi due grandi gruppi rappresentano le aree che assumono particolari caratteristiche in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio. In particolare le aree ad esclusiva funzione agricola, che sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile, corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.



*Estratto Tav. 3 "Carta della disciplina del territorio agricolo" del R.U. vigente*

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sub sistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente ed adottato.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

In queste zone il R.U. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

a) quelle previste dall'art 2135 del C.C.

b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del R.U. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune (artt.26, 27, 28 e 29 delle NTA) e una normativa specifica (artt. 30, 31, 32 e 33 della NTA) articolata per sistemi e sottosistemi.

La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

Abitazioni rurali

Annessi Rurali

Disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dall'art 16 del P.S..

La normativa specifica articola gli interventi sulla base della suddivisione dei sistemi e subsistemi e dell'uso del suolo così come individuato nella tavola n.3.

Specifico dimensionamento residenziale e turistico è stato effettuato, secondo le disposizioni della normativa regionale, per il recupero degli annessi agricoli realizzati con materiali non tradizionali, e per gli annessi agricoli tradizionali avente una superficie utile lorda superiore a 85 mq. .



### 3.2.2. La disciplina del suolo: le riserve naturali

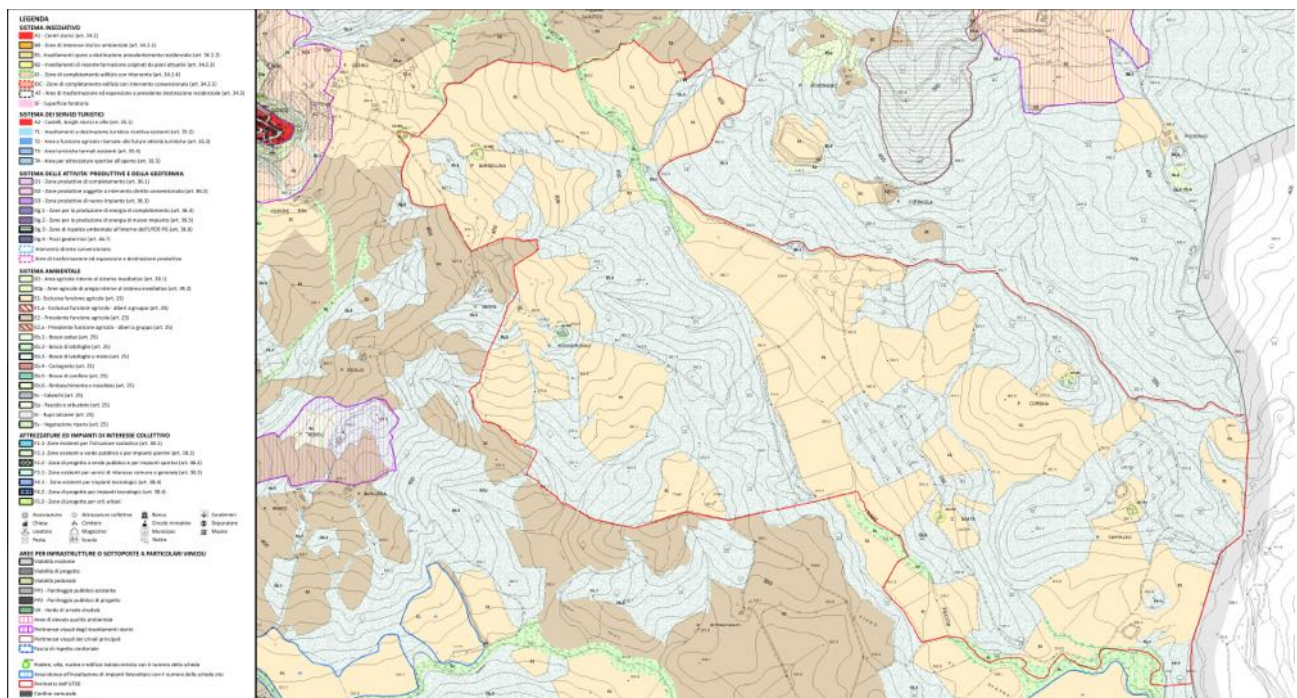
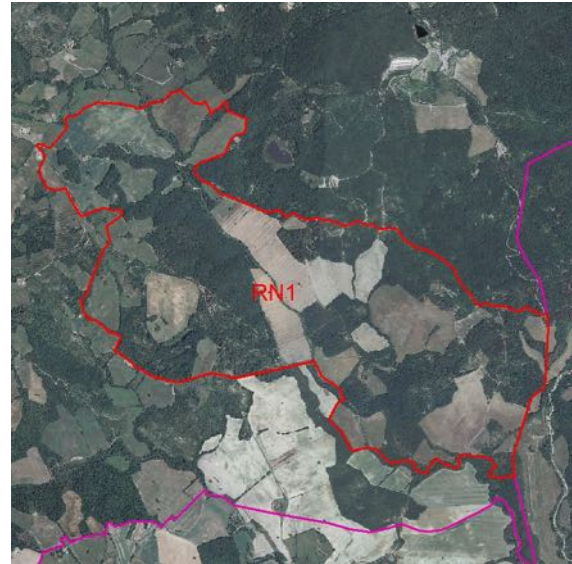
Le riserve naturali RN sono gestite attraverso i Piani di gestione e i Regolamenti attuativi definiti dagli enti gestori secondo quanto definito dalla L.394/91. Le norme del RU definiscono gli interventi edilizi ammissibili in coerenza con tali piani.

Le tavole 4A e 4B, rappresentano tali aree

Nello specifico avremo:

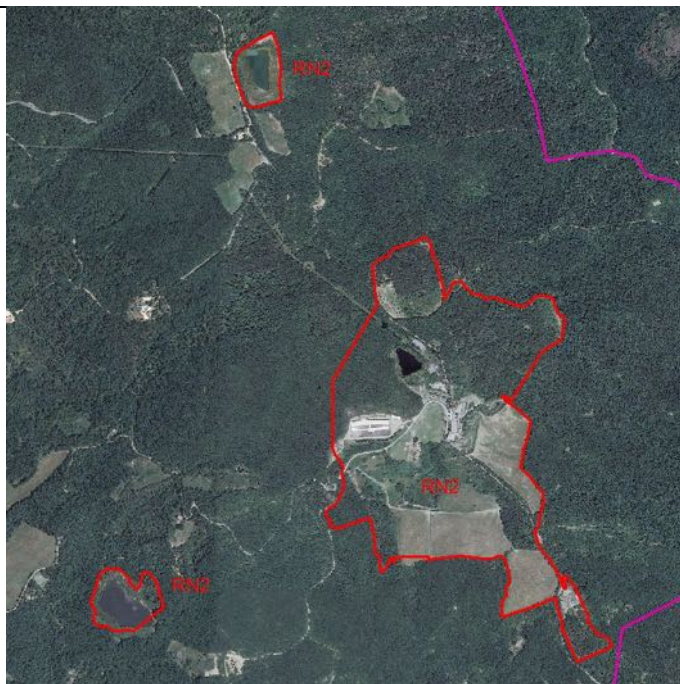
#### RN1 – Riserva Nazionale di Cornocchia - Valle del Feccia

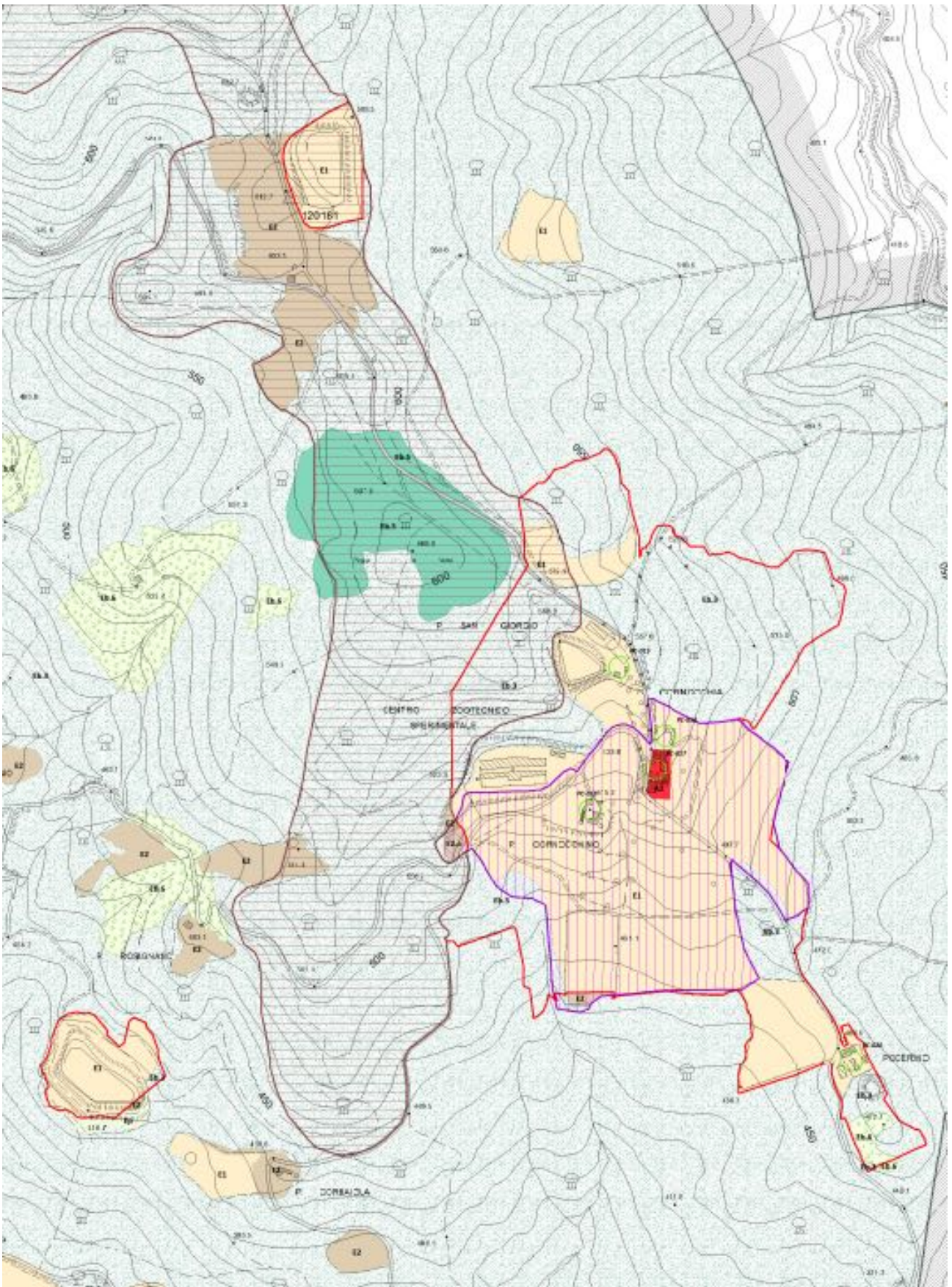
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.



**RN2 – Riserva Nazionale di Cornocchia -  
Poggio Casalone**

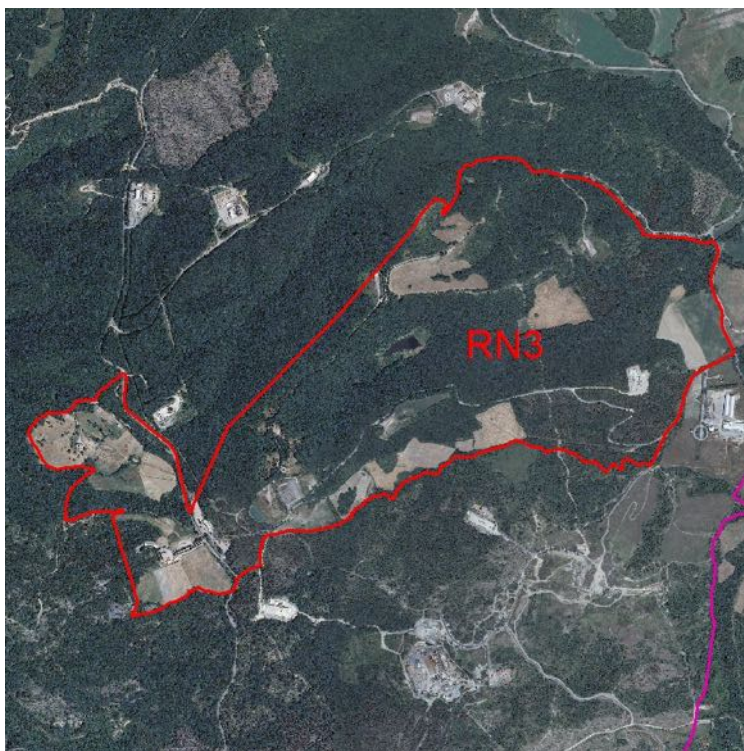
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.





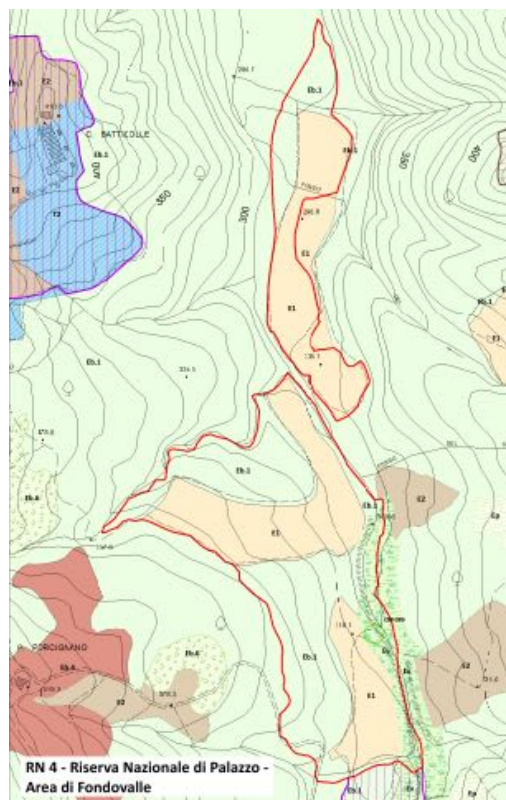
### **RN3 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Poggio alla Fiera**

Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.



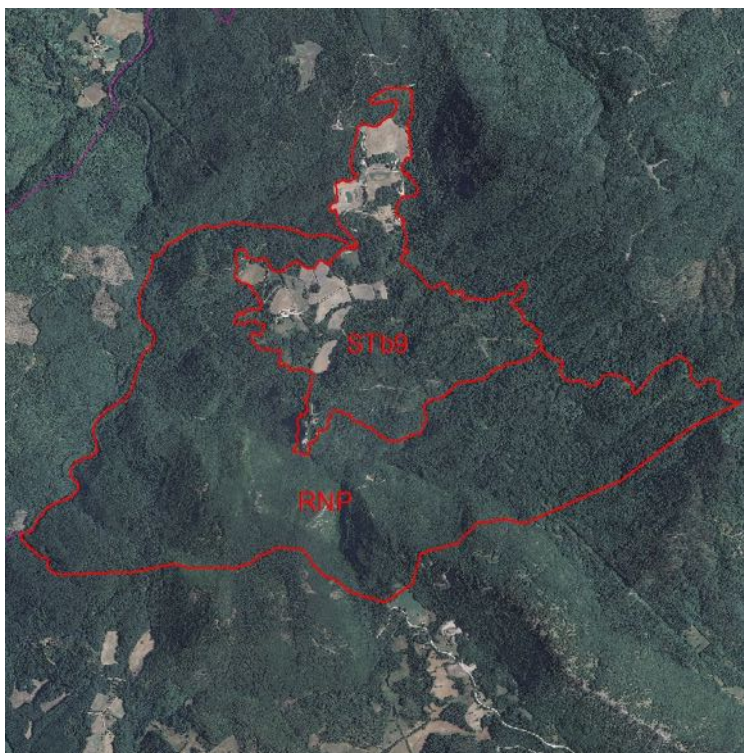
### **RN4 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Fondovalle**

Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.



### **RNP – SIC-SIR Cornate e Fosini**

La riserva naturale RNP, SIC-SIR Cornate e Fosini, è gestita attraverso i Piani di gestione e i Regolamenti attuativi definiti dalla Provincia di Siena secondo quanto definito dalla L.394/91. Le norme del Regolamento Urbanistico definiranno gli interventi edilizi ammissibili in coerenza con tali piani.



### **3.2.3. La disciplina dei suoli: i servizi per il turismo, per il turismo rurale, lo sport e il termalismo**

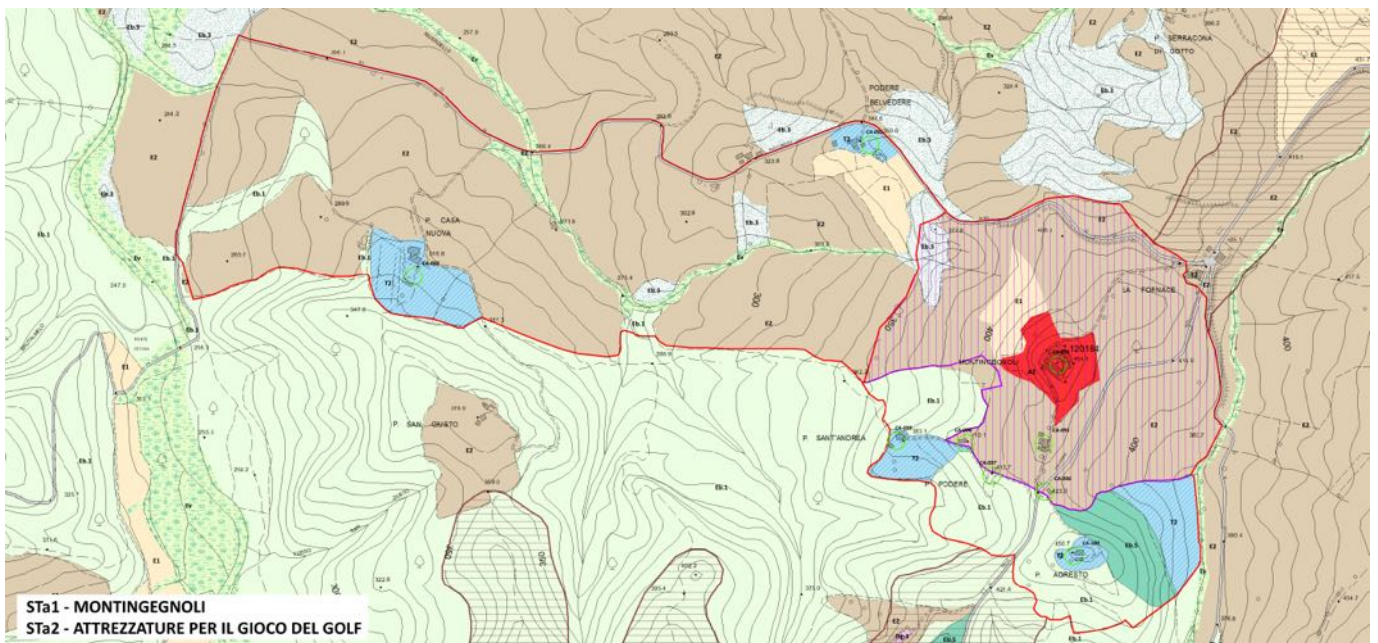
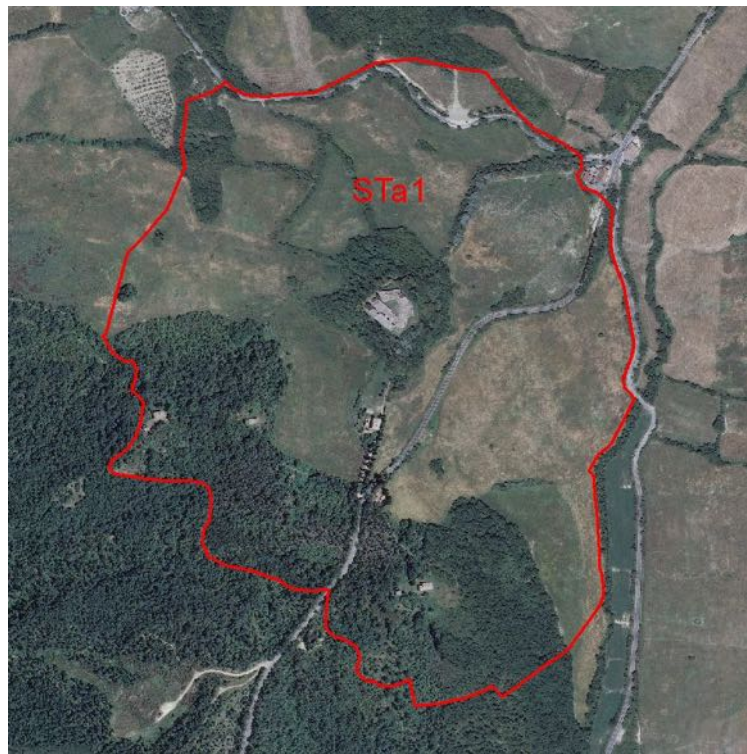
Il Piano Strutturale ha individuato le sei specifiche UTOE finalizzate allo sviluppo dei servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo impostate su di una linea strategica di forte sviluppo e di integrazione ambientale e paesaggistica. Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti consistenti, finalizzati al recupero e allo sviluppo dei nuclei e delle attività. Il P.S. prevede dei meccanismi normativi e procedurali, che per poter essere attuati necessitano di ulteriori studi e approfondimenti oltre che di manifestazioni di interesse per l'attivazione delle procedure da parte degli operatori competenti.

Il primo Regolamento Urbanistico prevede, misure e norme, finalizzate al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistico ricettivi, demandano a successive varianti, il recepimento delle previsioni di nuova costruzione.

Il P.S. suddivide le aree turistiche in Sta (Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo) e le STb (Servizi per il Turismo Rurale). Per tutte queste UTOE, il RU individua, in sintonia con gli obiettivi del PS, delle aree denominate T2 , "Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche", le quali hanno il compito di essere "preservate" al fine dell'utilizzazione delle prossime previsioni per accogliere il dimensionamento Turistico.

#### **STa1 – Montigeggnoli**

Il Regolamento Urbanistico distingue all'interno dell'UTOE le aree ad esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 delle NTA del Piano Strutturale e le aree riservate all'attività turistica, come pertinenza di edifici esistenti e ne disciplina il riuso.



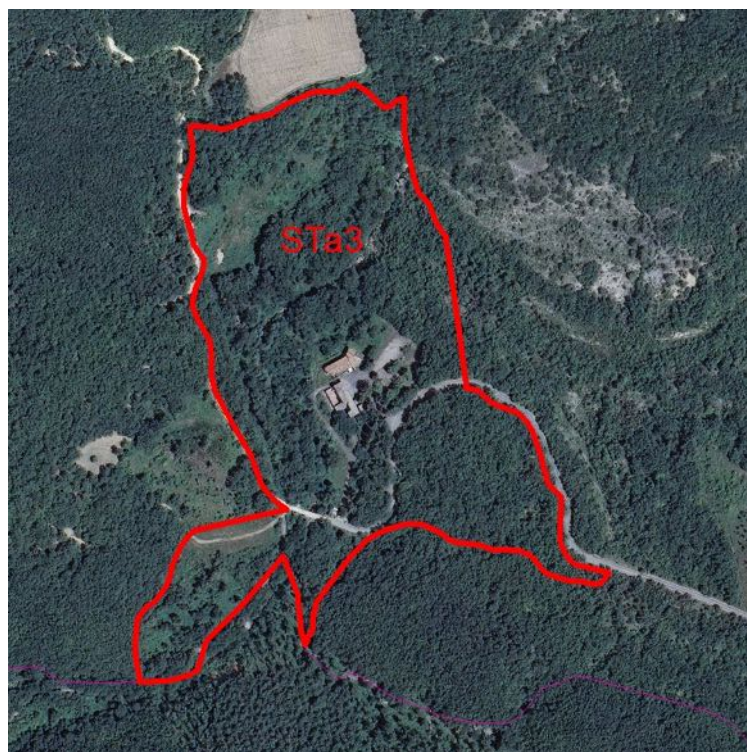
### STa2 – Attrezzature per il golf

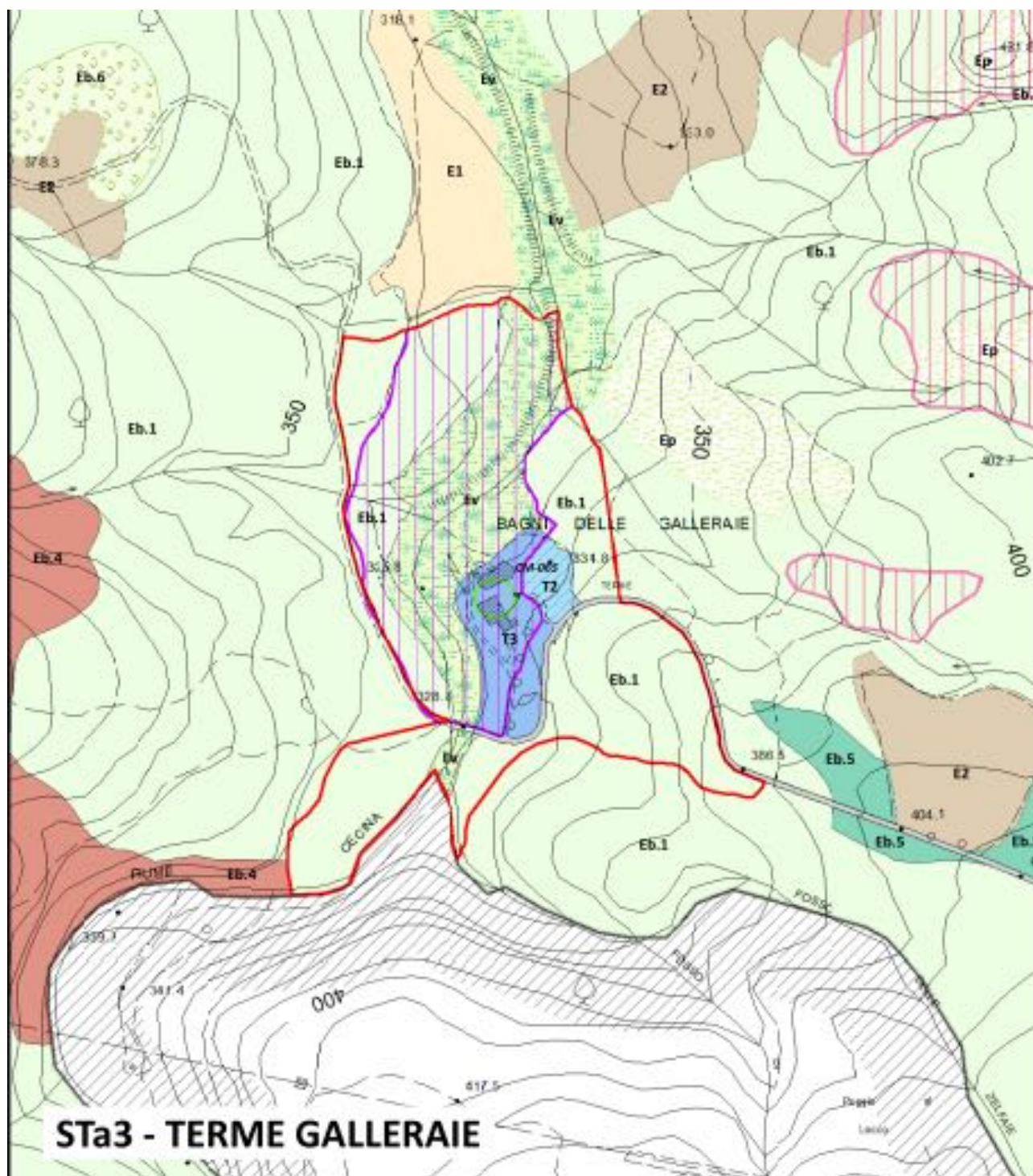
Il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE le aree ad prevalente o esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 delle NTA del Piano Strutturale, la cui conservazione e coltivazione sarà funzionale alla riduzione dell'impatto visuale nell'eventuale realizzazione dell'impianto per il gioco del golf.



### **STa3 – Terme delle Galleriaie**

Il RU stabilisce le norme di conservazione della struttura.





### 3.2.4. La disciplina dei suoli: le attività produttive e la geotermia (Variante contestuale al PS e al RU)

Il Piano Strutturale ha individuato sei UTOE produttive di cui tre (le PG1, PG2 e PG3) dedicate alla geotermia, due (le PG4 e PG5) dedicate alle attività produttive ed una, la PG6 Cava di San Pierino. Il Regolamento Urbanistico definisce le aree produttive e i relativi parametri urbanistici, nelle quali è ammissibile la costruzione di nuovi impianti, le aree oggetto di ripristino ambientale e rimboschimento e le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche.





Il R.U. prevede apposite norme per garantire il recupero, la manutenzione ed il riuso dei vapordotti interni ed esterni all'UTOE PG geotermiche.

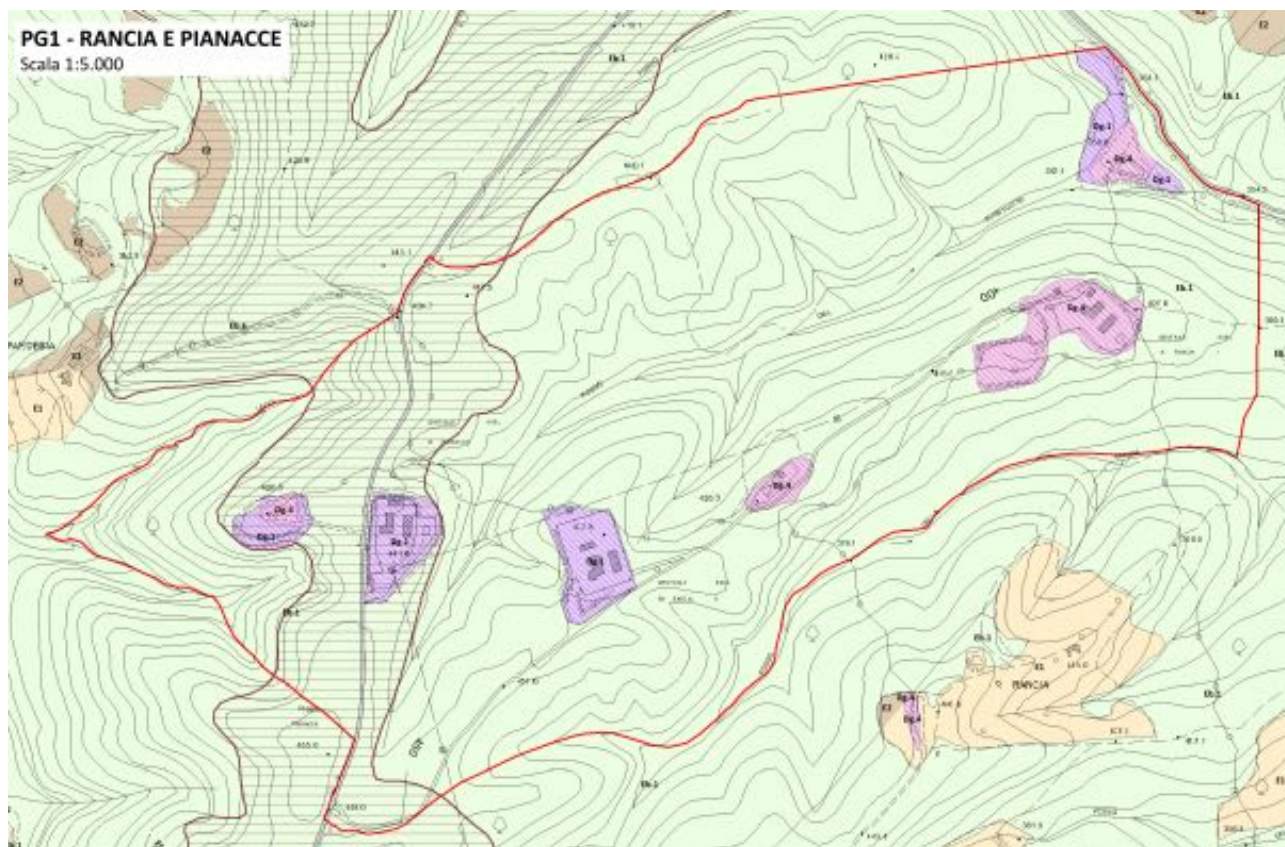


Per l'UTOE PG3 di Sesta sono stata apportate alcune modifiche di dettaglio, attraverso specifica Variante contestuale al Piano Strutturale al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico) approvata con Del. C.C. n.34 del 30/07/2018.

### **UTOE PG1 Rancia e Pianacce**





In tale UTOE le aree produttive non dovranno interessare le aree di crinale così come indicato nella tavola dei vincoli. All'interno delle UTOE sono state individuate, oltre alle aree sulle quali sono ancora ammesse le funzioni agricole, le aree denominate Dg con le seguenti differenziazioni:

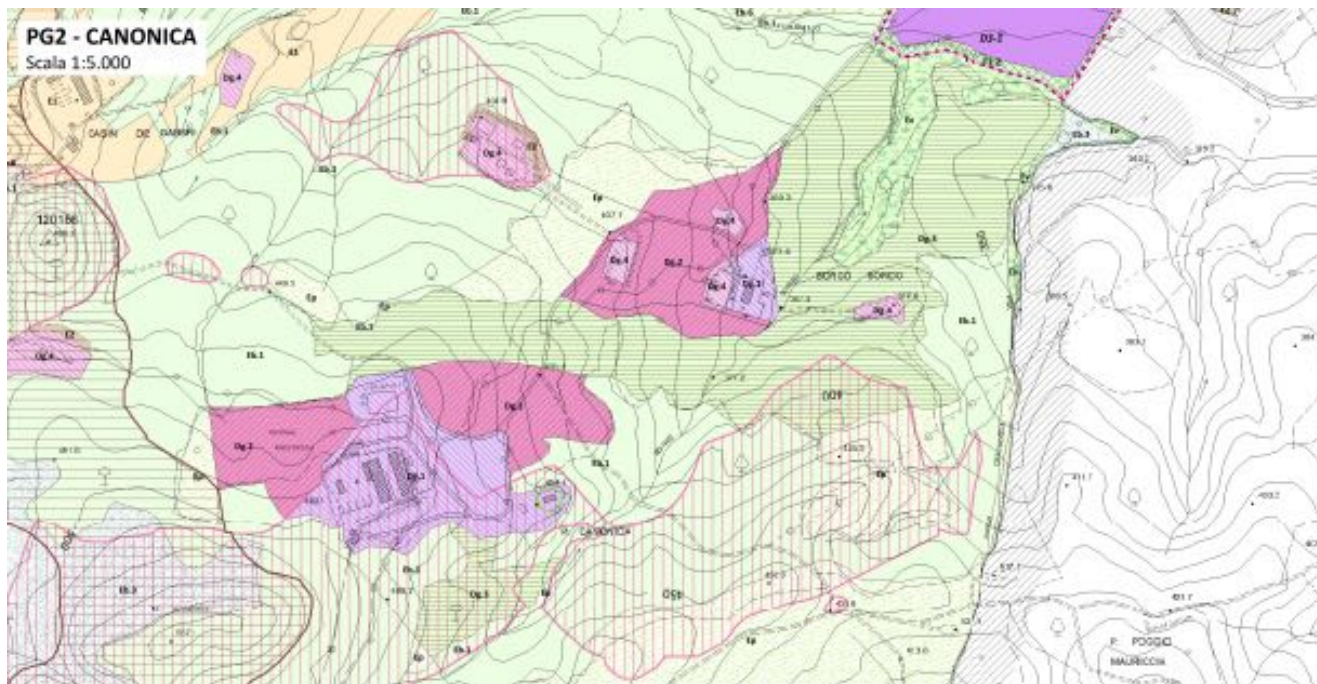
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



### **UTOE PG2 Canonica**





In tale UTOE le aree produttive non dovranno interessare le aree di crinale e le aree di elevata qualità ambientale così come indicato nella tavola dei vincoli. All'interno delle UTOE sono state individuate, oltre alle aree sulle quali sono ancora ammesse le funzioni agricole, le aree denominate Dg con le seguenti differenziazioni:

-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)




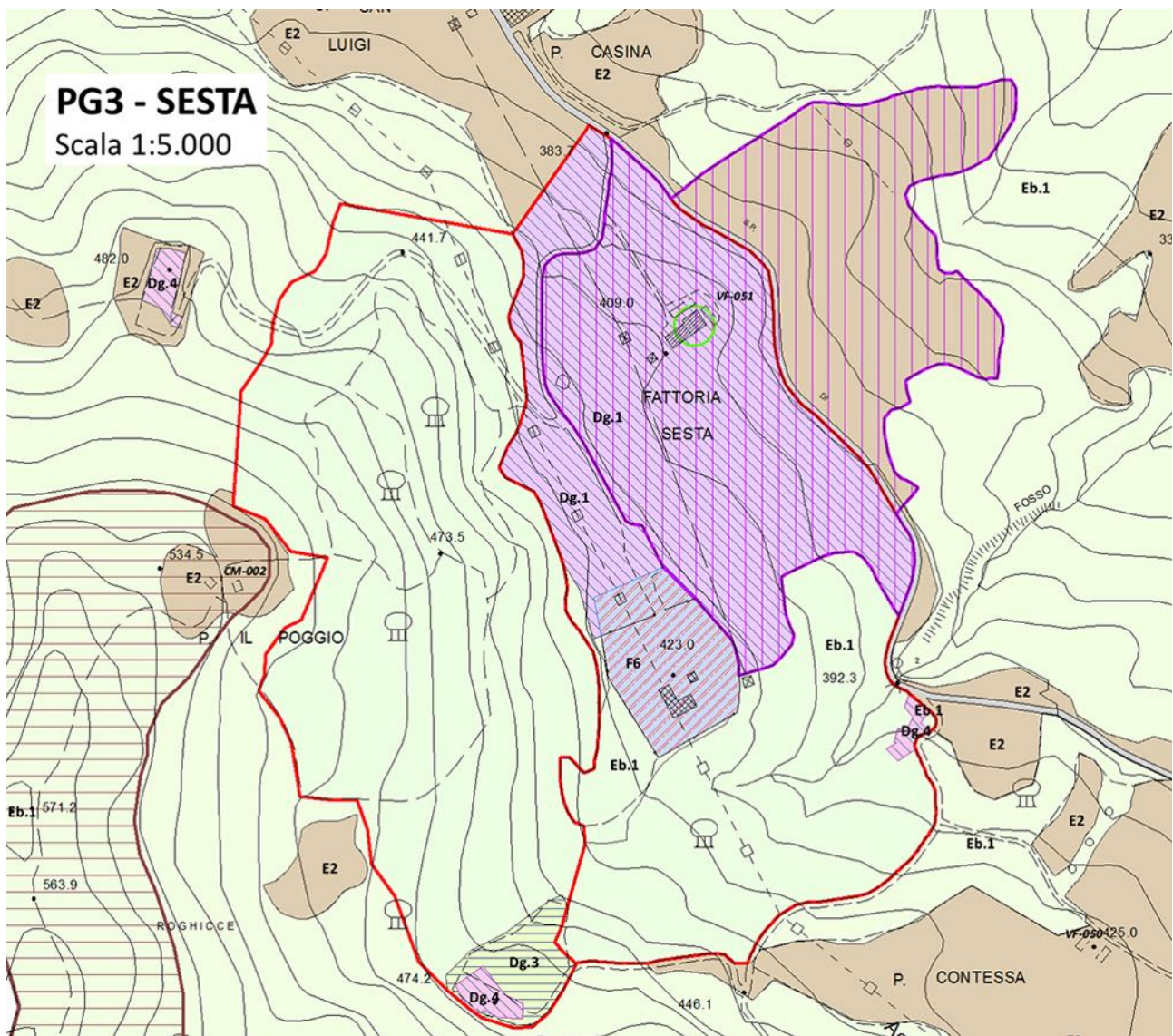
### UTOE PG3 Sesta

All'interno delle UTOE sono state individuate, oltre alle aree sulle quali sono ancora ammesse le funzioni agricole, le aree denominate Dg con le seguenti differenziazioni:

-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)

Con la Variante contestuale al Piano Strutturale al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico) approvata con Del. C.C. n.34 del 30/07/2018, è stata individuata la nuova area F6 – “Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale”, la quale individua aree del territorio comunale dichiarate da enti sovraordinati di interesse pubblico, tramite atti formali e leggi, vista la loro importanza strategica per lo sviluppo economico del territorio regionale. Queste aree, nel caso in cui non siano di proprietà pubblica, visto il loro interesse strategico, sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

-  F6 - Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale (art. 38.5)



### UTOE PG4 Fiumarello

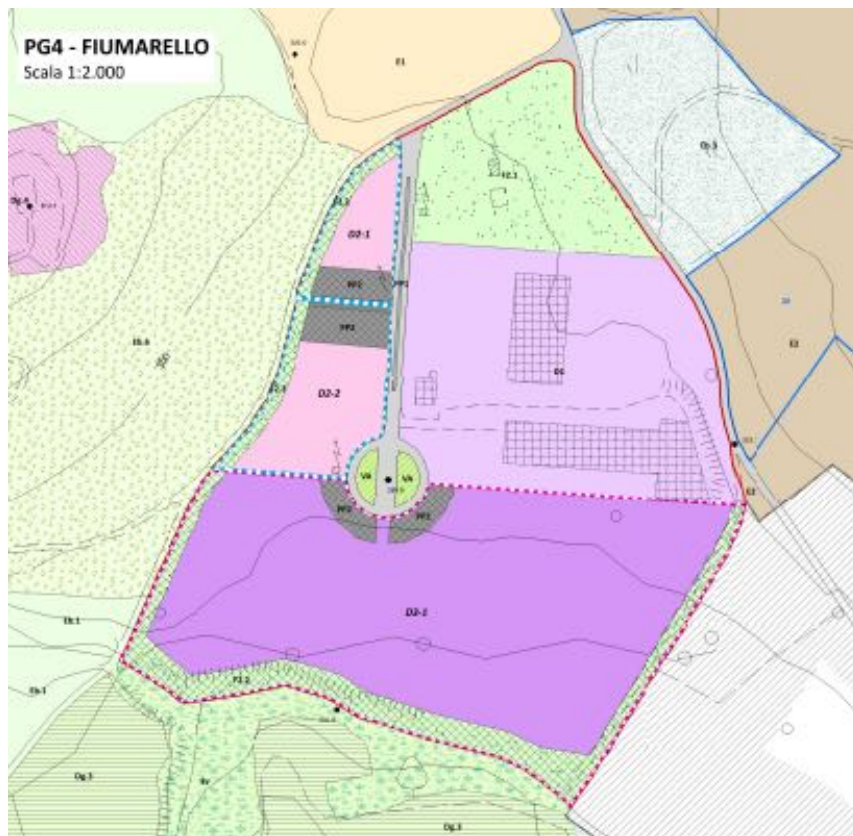
Per l'area produttiva di Fiumarello, il P.S. prevede l'attuazione della slp residua del Piano Attuativo (5.000 mq), di quella residua derivante dal Piano di Fabricazione vigente (12.700 mq) e di quella introdotta dal Piano Strutturale (8.300 mq).

Nel R.U. si prevede il completamento dell'area utilizzando tutto il dimensionamento del P.S., detratto delle superfici utilizzate con permesso di costruire rilasciato in conformità al Piano Attuativo.

Per questa area sono state previsti tre comparti, uno attuabile tramite Piano di Lottizzazione e gli altri due con permessi a costruire convenzionati.

Per questi tre comparti sono state redatte apposite schede di progetto, inserite all'interno dell'Allegato B nelle NTA.



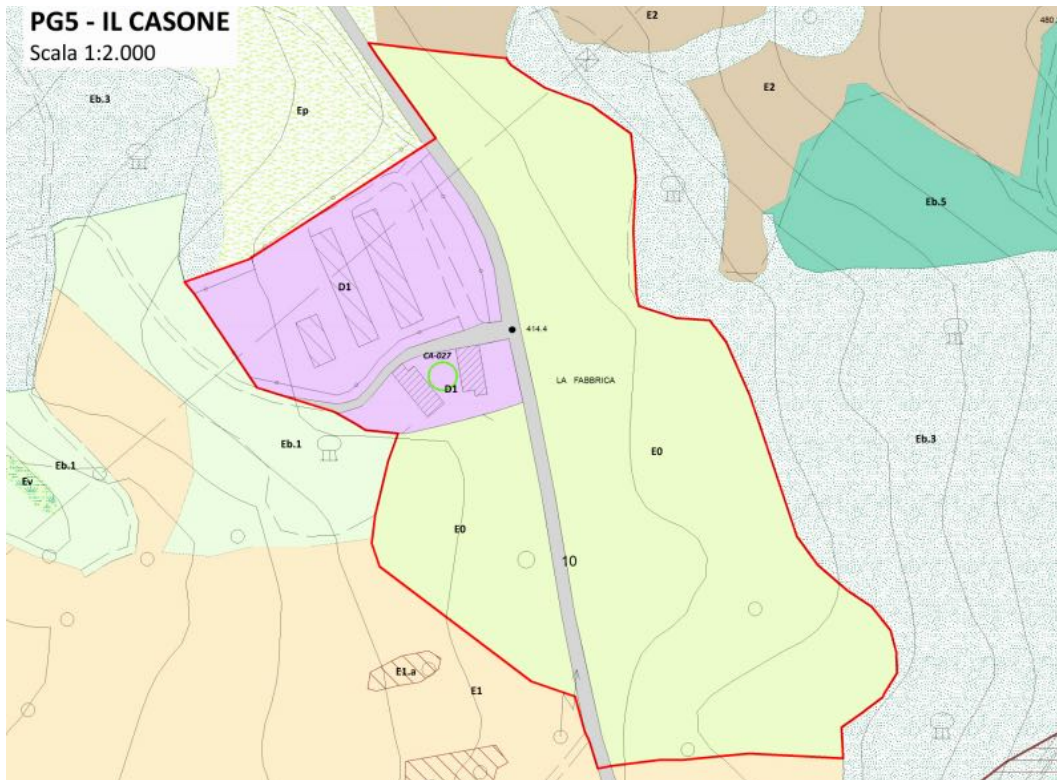
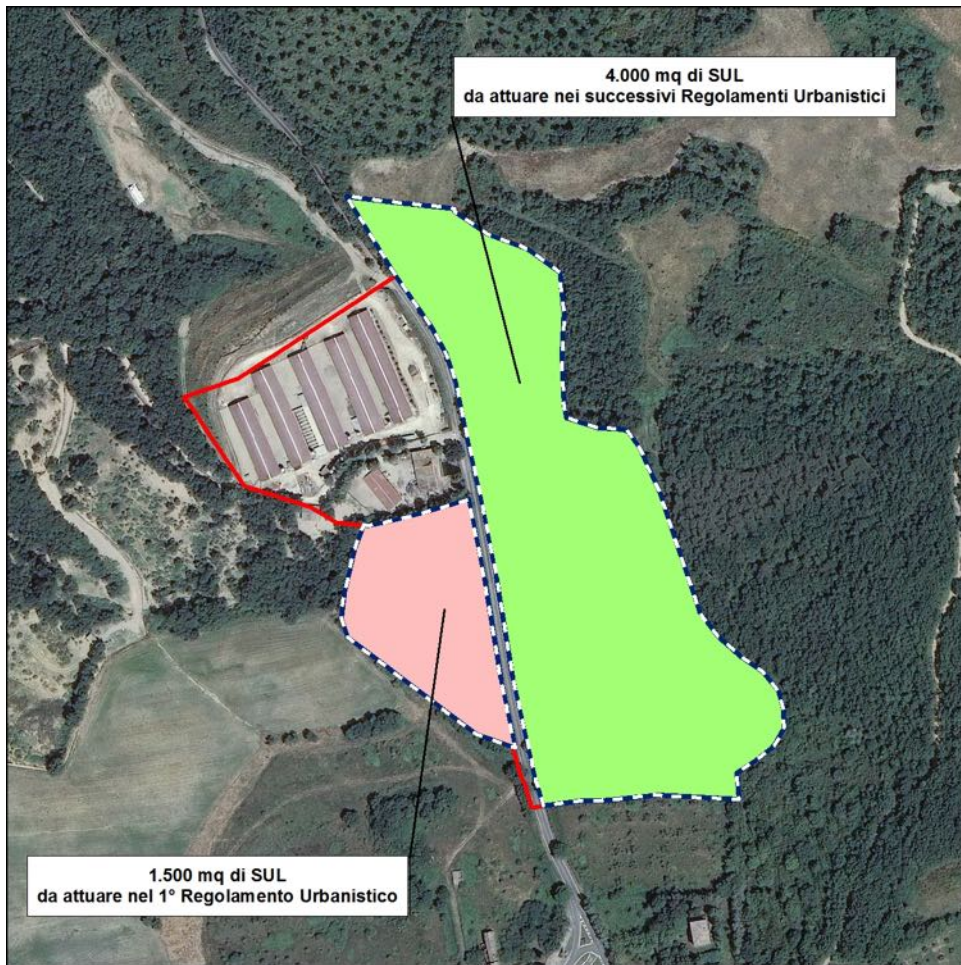


### UTOE PG5 Il Casone

Il Regolamento Urbanistico, in fase di adozione prevedeva l'attuazione e l'estensione dell'area produttiva esistente, posizionata a valle della Strada Provinciale delle Galleriaie.



Per tale porzione produttiva veniva utilizzata parte della capacità edificatoria pari a 1.500 mq di SUL, prevista e dimensionata da P.S.



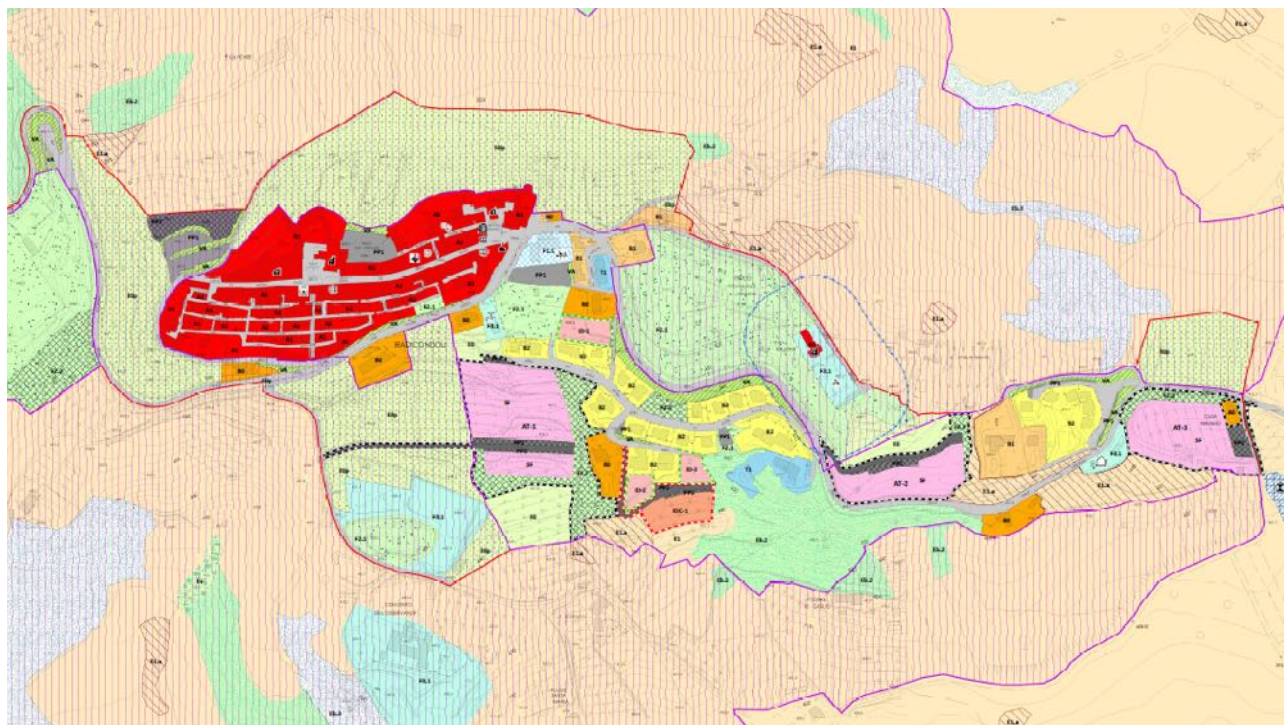
A seguito dell'osservazione della Provincia di Siena, in relazione a possibili contrasti con il PTC vigente, il quale non ha tenuto conto dell'Accordo di pianificazione siglato nel 2009 per l'approvazione del P.S., la previsione è stata stralciata.

### 3.2.5. La disciplina dei suoli: i centri urbani

La zonizzazione del territorio comunale corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa all'assimilazione delle zone C alle zone AT, denominate Aree di Trasformazione. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate o incompatibili come destinazione d'uso e che sono individuati come comparti urbanistici, numerati con specifiche disposizioni in un allegato delle NTA.



Estratto Tav. 6 "Disciplina dei suoli – Radicondoli", del R.U. vigente

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone e sottozone:

Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A)

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

A1-Centri storici di Radicondoli e Belforte;

A2-Castelli, borghi storici e Ville.

Aree edificate di interesse storico ambientale (zone di tipo B0)

Sono zone urbane e contesti edilizi prevalentemente di antica formazione caratterizzate dalla presenza di edifici minori di interesse storico ambientale e complessi edilizi che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

Zone edificate a carattere prevalentemente residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Zone di completamento (ID e IDC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari, per alcuni di essi (IDC) è prevista la realizzazione di standards pubblici. Zone residenziali di nuovo insediamento (Aree di Trasformazione AT) Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di espansione e di nuova urbanizzazione.

Zone a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone di tipo D)

Le zone classificate D sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

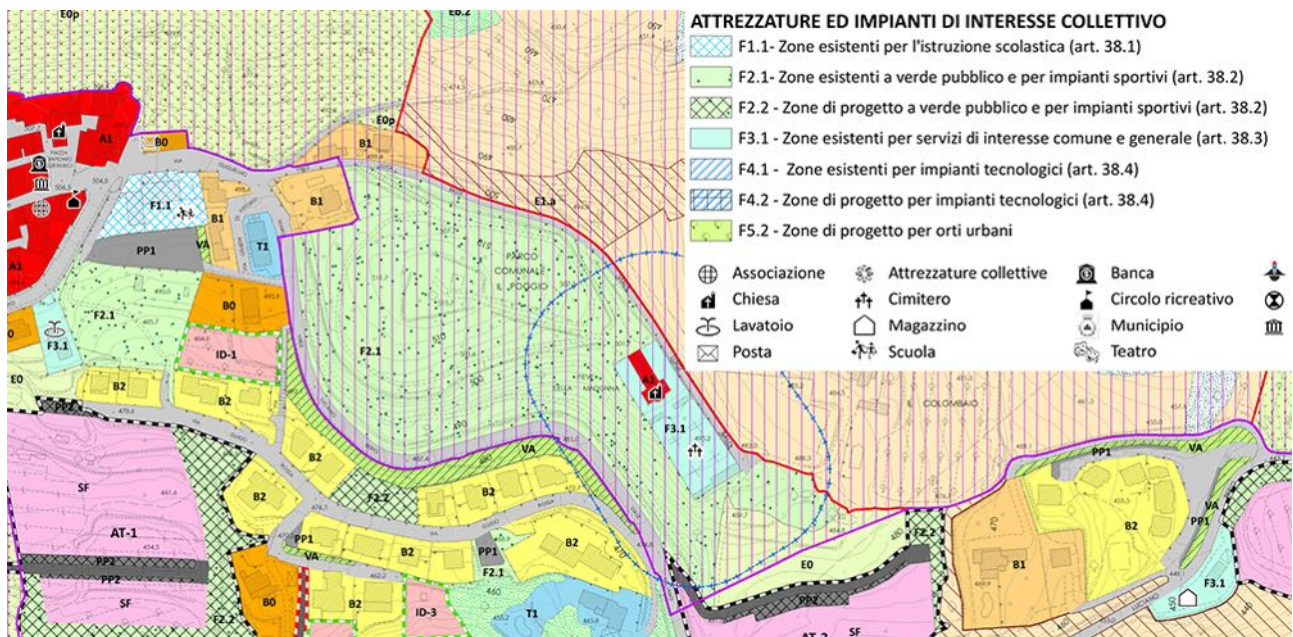
Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

zone per l'istruzione

zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano

zone per servizi di interesse comune e generale

zone per impianti tecnologici



Estratto Tav. 6 "Disciplina dei suoli – Radicondoli", del R.U. vigente

### 3.2.6. Il dimensionamento del R.U. vigente

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento del R.U.

#### Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale è riferito per la parte urbana, esclusivamente alle previsioni dell'UTOE IN1 – Radicondoli, mentre per la parte agricola è stato condotto effettuando una stima delle superfici degli annessi agricoli determinate da GIS.

#### Dimensionamento produttivo

Il dimensionamento produttivo, prende in esame sostanzialmente i quattro comparti produttivi, tre di Fiumarello e uno di Casone. Oltre a questi sono riportate le saturazioni dei lotti già edificati.

#### Dimensionamento turistico ricettivo

Il dimensionamento turistico, non prevede nessuna nuova previsione di nuova costruzione (ad eccezione dell'ampliamento una tantum delle attività esistenti art.35.2 delle NTA).

Il turistico ricettivo, come d'altronde già indicato nei capitoli precedenti, è finalizzato solo come recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti indicati dal dimensionamento del Piano Strutturale. In questo caso, è stato ammesso il totale recupero indicato nel P.S.

Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:



Verde	12 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab
Parcheggi	4 mq./ab.
Standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968	50 mq./ab

Qui di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal R.U. e un raffronto con il fabbisogno derivante dal dimensionamento abitativo del R.U.

	Esistenti MQ	Progetto MQ	Totale R.U. MQ	Fabbisogno con abitanti permanenti MQ	Fabbisogno con abitanti equivalenti MQ
<b>Verde</b>	93.082	<b>35.476</b>	<b>128.558</b>	<b>17.556</b>	<b>39.504</b>
<b>Attrezzature scolastiche</b>	1.680	<b>5.299</b>	<b>6.979</b>	<b>6.583</b>	*
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	19.571	-----	<b>19.571</b>	<b>5.120</b>	<b>11.522</b>
<b>Parcheggi</b>	5.568	<b>10.944</b>	<b>16.512</b>	<b>5.852</b>	<b>13.168</b>

\*

Non si esegue la verifica, in quanto si presume che gli abitanti considerati equivalenti non usufruiscano dell'attrezzatura scolastica

TOTALE COMUNE											
UTOE SISTEMI	residenza			turismo				produttivo			
	R.U.	P.S.	R.U.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL* Recup.	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL recup.	SUL recup.	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL recup.	SUL recup.
IN	5.965	19.730	1.463	500	3.103	945	945	-----	-----	-----	-----
ST	-----	-----	2.444	-----	9.500 + 7.100 int.	32.373	32.373	-----	-----	-----	-----
PG	-----	-----	130	-----	-----	-----	-----	22.000*	28.300*	630	630
RN	-----	-----	2.377	-----	-----	3.400	3.400	-----	-----	-----	-----
Sistemi e Subsistemi territoriali	-----	-----	9.427	-----	-----	4.898	4.898	-----	-----	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>5.965</b>	<b>19.730</b>	<b>15.841</b>	<b>500</b>	<b>12.603 + 7.100 int.</b>	<b>41.616</b>	<b>41.616</b>	<b>22.000*</b>	<b>28.300*</b>	<b>630</b>	<b>630</b>

\*DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, DERIVANTE DAL RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI DI CUI ALL'ART.29.3 COMMI 2 E 3 DELLE PRESENTI N.T.A.

Tabella del dimensionamento del RU vigente

### **3.2.7. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente**

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Radicondoli, oltre ad essere un adempimento normativo dettato dalla L.R. 1/2005, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Il rilievo del patrimonio edilizio è stato suddiviso in due parti: l'urbano e l'agricolo.

Il Piano Strutturale ha suddiviso il territorio comunale in sistemi territoriali ed in sistemi funzionali, il censimento ha seguito quindi tale suddivisione come indicata anche all'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale.

Regolamento Urbanistico  
**Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE**

Comune di Radicondoli  
 Provincia di Siena

Scheda numero: **CA-001**

### SEZIONE GENERALE

Data rilievo: **09/02/2011**

Località: **CALVAIANO**

Foglio: **4**

Toponimo CT: **CASE CALVAIANO**

Sistema: **Colline Agricole**

Sub-sistema: **del Cecina**

Utoe: **-**

Tavola RU:

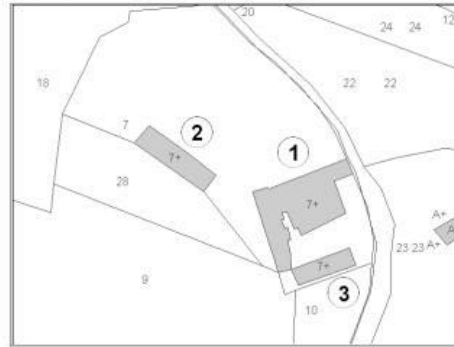
Toponimo CTR: **CASE CALVAIANO**

Particella: **7**

Scheda LR 59/80: **RA5A/3, RA5B/1**



Estratto di CTR - scala 1:5.000



Estratto di Mappa Catastale

### VINCOLI

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali (D.Lgs 42/2004 art.10)                         | <input type="checkbox"/> Aree di pertinenza fluviale (D.Lgs 42/2004 art.142)                          |
| <input type="checkbox"/> SIR-SIC Cornate-Fosini (DGR 6/2004)                           | <input type="checkbox"/> Aree boscate (D.Lgs 42/2004 art.142)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo Idrogeologico (LR 39/2000)                 | <input type="checkbox"/> Aree di elevata qualità ambientale (PS - NTA art.5.5)                        |
| <input type="checkbox"/> Pertinenze visuali dei crinali principali (PS - NTA art.14.1) | <input checked="" type="checkbox"/> Pertinenze visuali degli insediamenti storici (PS - NTA art.14.2) |

### VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

#### TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- |   |                                |  |   |                                 |   |
|---|--------------------------------|--|---|---------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Aggregato di case coloniche | <input type="checkbox"/> Insediamento specialistico | <input type="checkbox"/> Nucleo | <input type="checkbox"/> Edificio isolato |
|---|--------------------------------|--|---|---------------------------------|---|

### CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: **Sterrata**

Percorribilità: **Carrabile**

#### CARATTERISTICHE RESEDE

- |  |  |   |   |                                  |
|--|--|---|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Giardino - area verde | <input type="checkbox"/> Giardino disegnato - Parco      | <input type="checkbox"/> Area non pavimentata | <input type="checkbox"/> Area pavimentata   | <input type="checkbox"/> Cortile |
| <input type="checkbox"/> Corte                 | <input checked="" type="checkbox"/> Gruppi di alberature | <input type="checkbox"/> Alberi isolati       | <input type="checkbox"/> Pozzo              | <input type="checkbox"/> Fontana |
| <input type="checkbox"/> Orto                  | <input type="checkbox"/> Terrazzamenti                   | <input type="checkbox"/> Cigionamenti         | <input checked="" type="checkbox"/> Incolto | <input type="checkbox"/> Canale  |
| <input type="checkbox"/> Piscina               | <input type="checkbox"/> Altro:                          |   |   |                                  |

DESCRIZIONE: Complesso, posizionato sulla sommità di un colle, composto dalla casa colonica (1) di notevoli dimensioni e con impianto planivolumetrico molto articolato, da un annesso (3) posizionato in maniera da formare una corte con l'edificio principale e da un altro grande annesso (2) posizionato a nord. Il complesso è abbandonato, in cattivo stato di conservazione, in molte parti crollato e coperto da vegetazione.

Scheda numero: **CA-001 - 02****SEZIONE EDIFICIO****TIPOLOGIA**

- Villa - villino       Schiera antica       Schiera moderna       Villa padronale       Corte  
 Casa colonica       Palazzo signorile       Edificio plurifamiliare       Capannone       Torre  
 Edificio specialistico antico       Edificio specialistico moderno       Edificio monofamiliare       Annesso rurale       Linea

**ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI****COPERTURA**

- Assente       A falda unica       A capanna       A padiglione       Piana  
 Conservazione: **Pessimo**

**GRONDA**

- Assente       Non sporgente       Sporgente in materiale tradizionale       Sporgente in materiale non tradizionale  
 Conservazione: **Pessimo**

**PARAMENTO MURARIO**

- Laterizio faccia a vista       Pietra faccia a vista       Intonaco       Altro: \_\_\_\_\_  
 Conservazione: **Pessimo**

**INFISSI**

- In prevalenza tradizionali       In prevalenza non tradizionali       Assenti      Conservazione: -

**OSCURAMENTO**

- Assente       Persiane in legno       Persiane in alluminio       Scuri in legno  
 Altro: \_\_\_\_\_      Conservazione: -

**ELEMENTI DECORATIVI**

- Assenti       Zoccolature       Cornici marcapiano       Cornici alle finestre  
 Angolari       Porzioni murarie decorate       Sottogronda decorata  
 Altro: \_\_\_\_\_      Conservazione:

**SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE****DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

- Residenziale       Commerciale       Industriale/artigianale       Turistico ricettivo  
 Di servizio       Agricolo e funzioni connesse       Non in uso

**CLASSIFICAZIONE EDIFICIO**

- Vincolato       Rilevante valore architettonico       Valore paesistito tipo A       Valore paesistito tipo B  
 Valore paesistito tipo C       Valore architettonico       Con elementi di valore: \_\_\_\_\_  
 Senza valore

**NOTE**

E' consentito il cambio d'uso in residenziale con un massimo di due unita. E' consentita la creazione di nuove aperture sul prospetto sud-ovest.

Scheda numero: **CA-001 - 01****SEZIONE EDIFICIO****TIPOLOGIA**

- |  |  |  |  |                                |
|--|--|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Villa - villino                     | <input type="checkbox"/> Schiera antica                    | <input type="checkbox"/> Schiera moderna         | <input type="checkbox"/> Villa padronale | <input type="checkbox"/> Corte |
| <input checked="" type="checkbox"/> Casa colonica            | <input type="checkbox"/> Palazzo signorile                 | <input type="checkbox"/> Edificio plurifamiliare | <input type="checkbox"/> Capannone       | <input type="checkbox"/> Torre |
| <input type="checkbox"/> Edificio special-<br>listico antico | <input type="checkbox"/> Edificio specialistico<br>moderno | <input type="checkbox"/> Edificio monofamiliare  | <input type="checkbox"/> Annesso rurale  | <input type="checkbox"/> Linea |

**ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI****COPERTURA**

- |                                  |  |   |                                       |                                |
|----------------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> A falda unica | <input checked="" type="checkbox"/> A capanna | <input type="checkbox"/> A padiglione | <input type="checkbox"/> Piana |
|----------------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------------|
- Conservazione: **Pessimo**

**GRONDA**

- |                                  |  |  |   |
|----------------------------------|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Non sporgente | <input checked="" type="checkbox"/> Sporgente in materiale<br>tradizionale | <input type="checkbox"/> Sporgente in materiale<br>non tradizionale |
|----------------------------------|--|--|---|
- Conservazione: **Pessimo**

**PARAMENTO MURARIO**

- |  |   |                                   |                                       |
|--|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Laterizio faccia a<br>vista | <input checked="" type="checkbox"/> Pietra faccia a vista | <input type="checkbox"/> Intonaco | <input type="checkbox"/> Altro: _____ |
|--|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
- Conservazione: **Pessimo**

**INFISSI**

- |  |  |   |                  |
|--|--|---|------------------|
| <input type="checkbox"/> In prevalenza<br>tradizionali | <input type="checkbox"/> In prevalenza<br>non tradizionali | <input checked="" type="checkbox"/> Assenti | Conservazione: - |
|--|--|---|------------------|

**OSCURAMENTO**

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Persiane in legno | <input type="checkbox"/> Persiane in alluminio | <input type="checkbox"/> Scuri in legno |
|---|--|--|---|
- Altro: \_\_\_\_\_ Conservazione: -

**ELEMENTI DECORATIVI**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Assenti | <input type="checkbox"/> Zoccolature               | <input type="checkbox"/> Cornici marcapiano   | <input type="checkbox"/> Cornici alle finestre |
| <input type="checkbox"/> Angolari           | <input type="checkbox"/> Porzioni murarie decorate | <input type="checkbox"/> Sottogronda decorata |  |
- Altro: \_\_\_\_\_ Conservazione: -

**SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE****DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

- |                                       |   |  |  |
|---------------------------------------|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Commerciale                  | <input type="checkbox"/> Industriale/artigianale | <input type="checkbox"/> Turistico ricettivo |
| <input type="checkbox"/> Di servizio  | <input type="checkbox"/> Agricolo e funzioni connesse | <input checked="" type="checkbox"/> Non in uso   |  |

**CLASSIFICAZIONE EDIFICIO**

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincolato                   | <input checked="" type="checkbox"/> Rilevante valore<br>architettonico | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo A         | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo B |
| <input type="checkbox"/> Valore paesistito<br>tipo C | <input type="checkbox"/> Valore<br>architettonico                      | <input type="checkbox"/> Con elementi<br>di valore: _____ |   |
- Senza valore

**NOTE**

E' ammessa la costruzione della piscina nell'area posta a nord del complesso, prospiciente l'area boscata.

Scheda numero: **CA-001 - 03****SEZIONE EDIFICIO****TIPOLOGIA**

- Villa - villino       Schiera antica       Schiera moderna       Villa padronale       Corte  
 Casa colonica       Palazzo signorile       Edificio plurifamiliare       Capannone       Torre  
 Edificio special-  
listico antico       Edificio specialistico  
moderno       Edificio monofamiliare       Annesso rurale       Linea

**ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI****COPERTURA**

- Assente       A falda unica       A capanna       A padiglione       Piana  
 Conservazione: **Pessimo**

**GRONDA**

- Assente       Non sporgente       Sporgente in materiale  
tradizionale       Sporgente in materiale  
non tradizionale  
 Conservazione: **Pessimo**

**PARAMENTO MURARIO**

- Laterizio faccia a  
vista       Pietra faccia a vista       Intonaco       Altro: \_\_\_\_\_  
 Conservazione: **Pessimo**

**INFISSI**

- In prevalenza  
tradizionali       In prevalenza  
non tradizionali       Assenti      Conservazione: -

**OSCURAMENTO**

- Assente       Persiane in legno       Persiane in alluminio       Scuri in legno  
 Altro: \_\_\_\_\_      Conservazione: -

**ELEMENTI DECORATIVI**

- Assenti       Zoccolature       Cornici marcapiano       Cornici alle finestre  
 Angolari       Porzioni murarie decorate       Sottogronda decorata  
 Altro: \_\_\_\_\_      Conservazione: -

**SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE****DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

- Residenziale       Commerciale       Industriale/artigianale       Turistico ricettivo  
 Di servizio       Agricolo e funzioni connesse       Non in uso

**CLASSIFICAZIONE EDIFICIO**

- Vincolato       Rilevante valore  
architettonico       Valore paesistito tipo A       Valore paesistito tipo B  
 Valore paesistito  
tipo C       Valore  
architettonico       Con elementi  
di valore: \_\_\_\_\_  
 Senza valore

**NOTE**

FOTO AEREA



FOTO



01



02



03



04

Scheda numero: CA-001

## 4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

### 4.1. La Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato".

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005.

Il Comune di Radicondoli essendo dotato di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 si trova nella condizione definita nelle Disposizioni transitorie del Titolo IX, dall'art. 222 "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*"; sarà così definito il Territorio Urbanizzato così come indicato dall'art. 224 della L.R. 65/2014 - *Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*, di cui verrà trattato al successivo paragrafo 6.1.

### 4.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) "*è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica*".

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina



paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015.

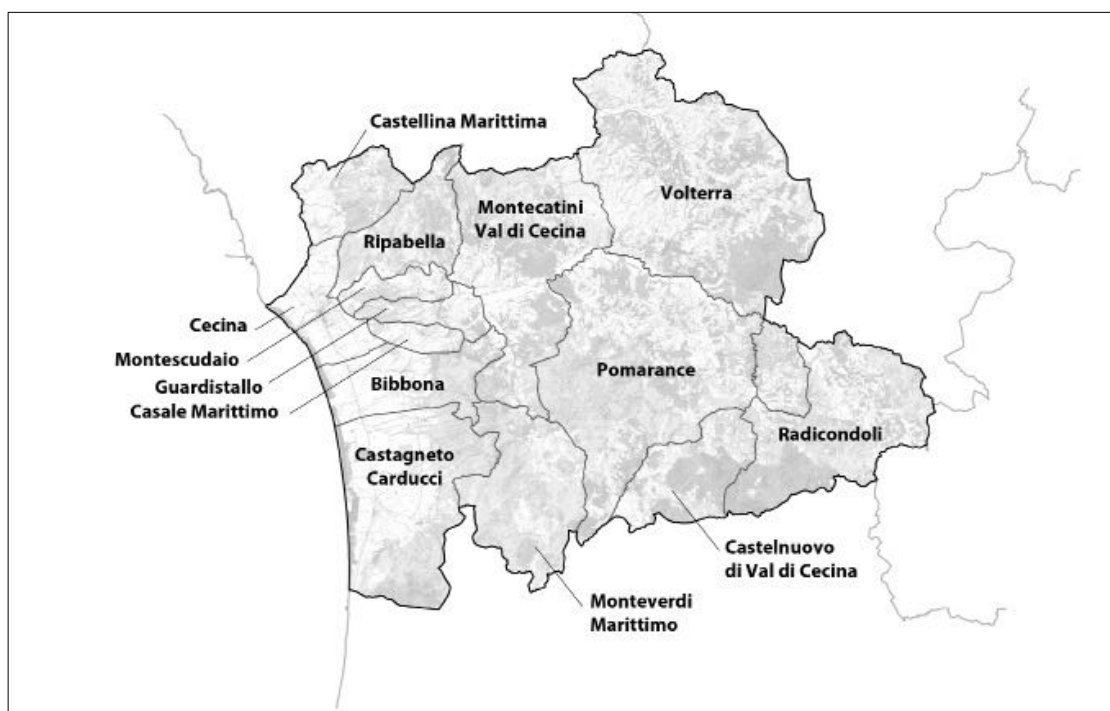
Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Radicondoli ricade nell'**AMBITO 13 – Val di Cecina** insieme ai comuni di Bibbona (LI), Casale Marittimo (PI), Castagneto Carducci (LI), Castellina Marittima (PI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Montescudaio (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Riparbella (PI), Volterra (PI).



Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Difronte a questi a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- 1) Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- 2) Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- 3) Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- 4) Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- 5) Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
- 6) Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- 7) Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- 8) Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- 9) Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- 10) Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

#### **4.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale**

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell'offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

- 1) *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
- 2) *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
- 3) *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

La tabella seguente riassume quanto detto.

METAOBIETTIVO	OBIETTIVO CONSEGUENTE	SPECIFICAZIONI
1. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".	1.1. Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di <i>housing sociale</i> . Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - "... molte case ma in affitto" - vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità - proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di "rimovimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.
	1.2. Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.	Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliono compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di

		accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.
	1.3. Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale.	“rimettere in moto” la “città” regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo <i>master plan</i> .
	1.4. Sostenere la qualità della e nella “città toscana”	La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la “città toscana” deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è semplicemente una parte di un sistema urbano. Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.
	1.5. Attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale.	Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o “...lo si faccia pure ma non nel mio orticello!”
2. La presenza “industriale” in Toscana.		Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei “contenitori” urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione “industriale”.
3. I Progetti infrastrutturali		Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito

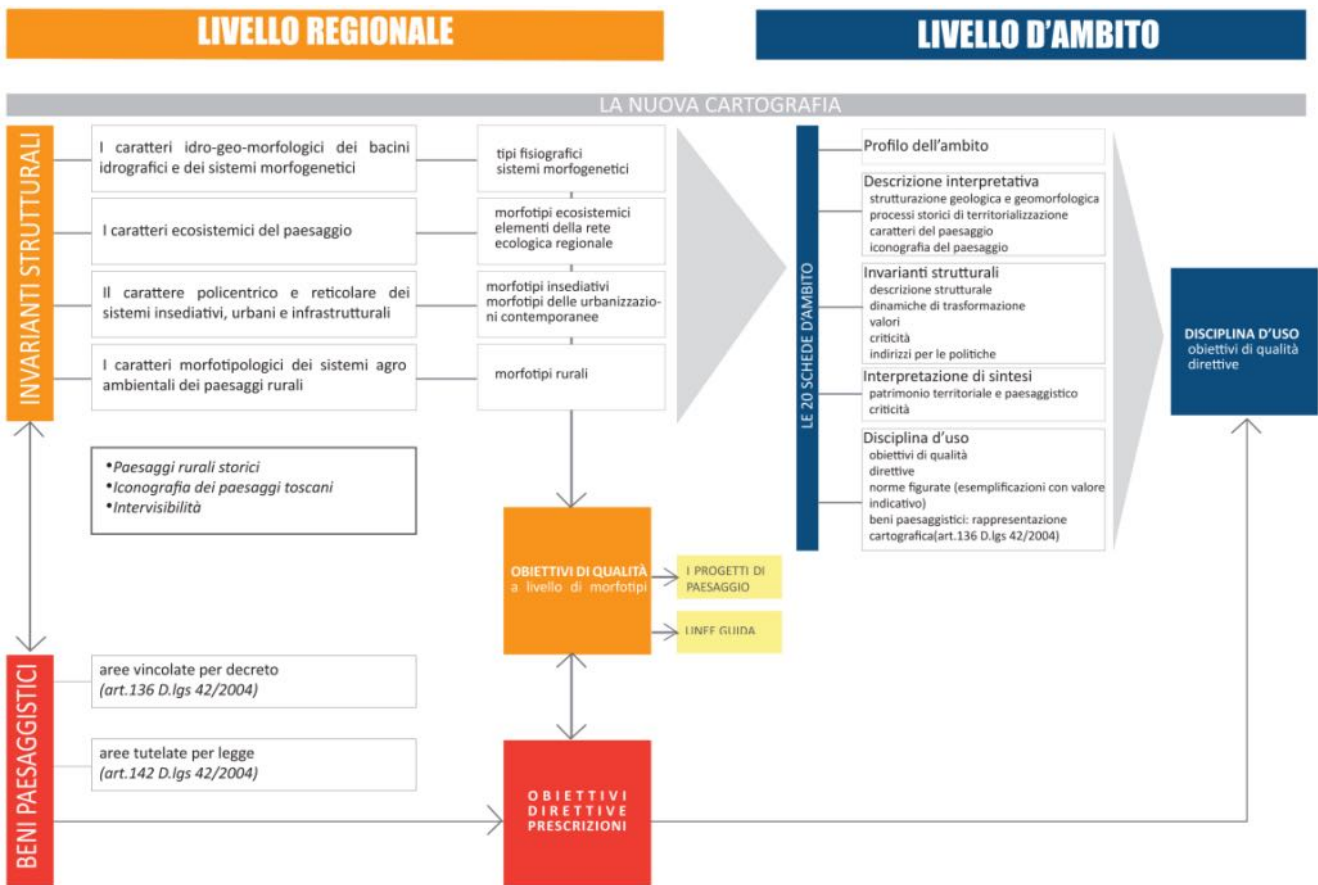
		impiego dell'istituto dell'accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione pattizia, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.
--	--	---

#### 4.2.2. Il Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici".

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:



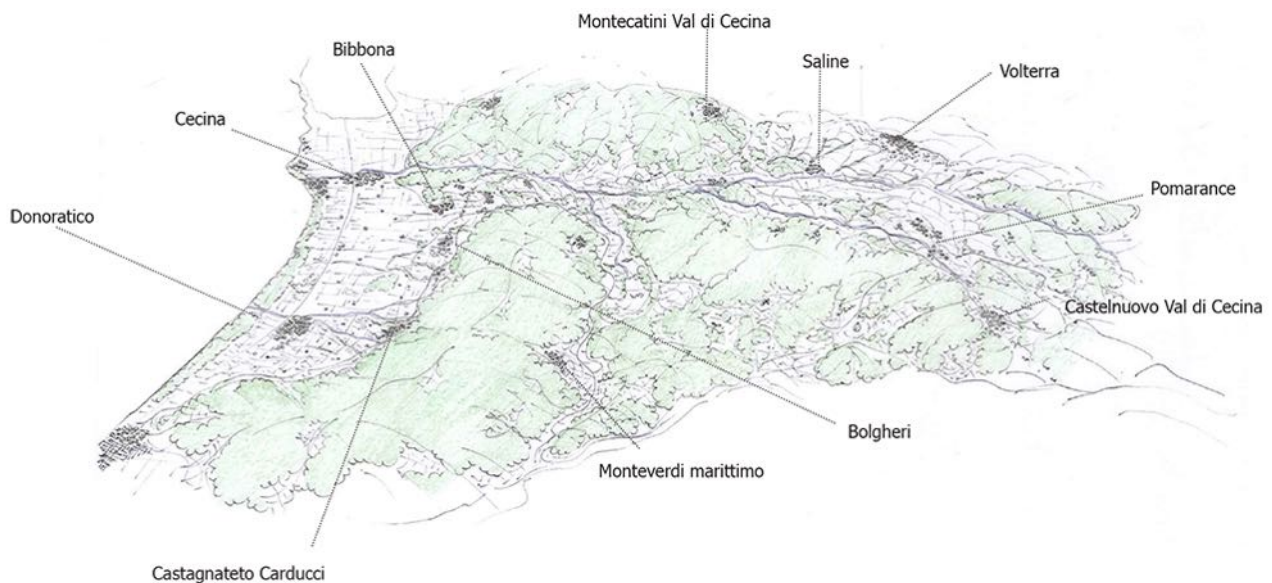
La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'ambito **13 – Val di Cecina** si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni di seguito elencate. Per alcune sezioni sono riportati gli estratti delle mappe.

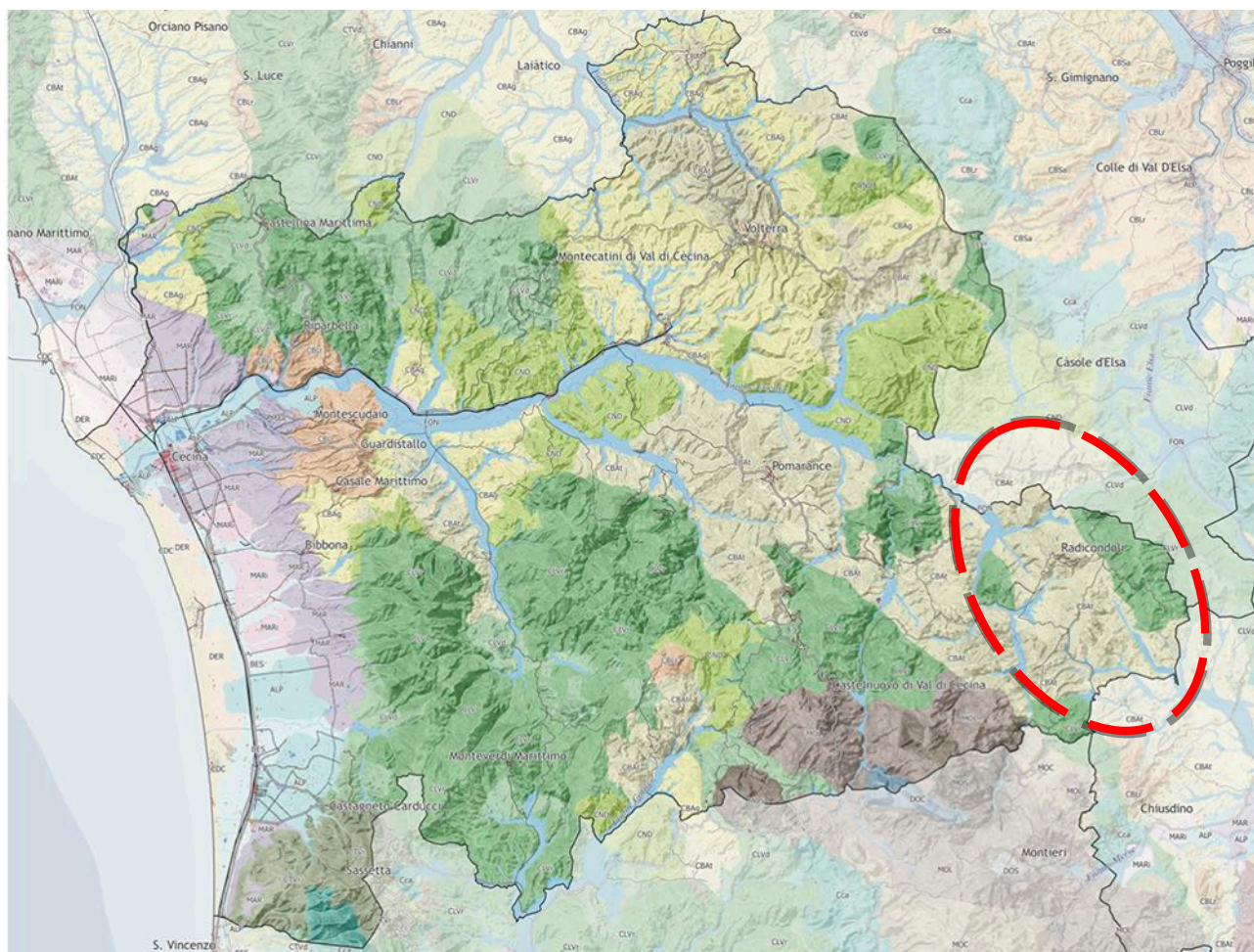
## 1. PROFILO D'AMBITO



2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
  - 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
  - 2.2. Processi storici di territorializzazione
  - 2.3. Caratteri del paesaggio
  - 2.4. Iconografia del paesaggio

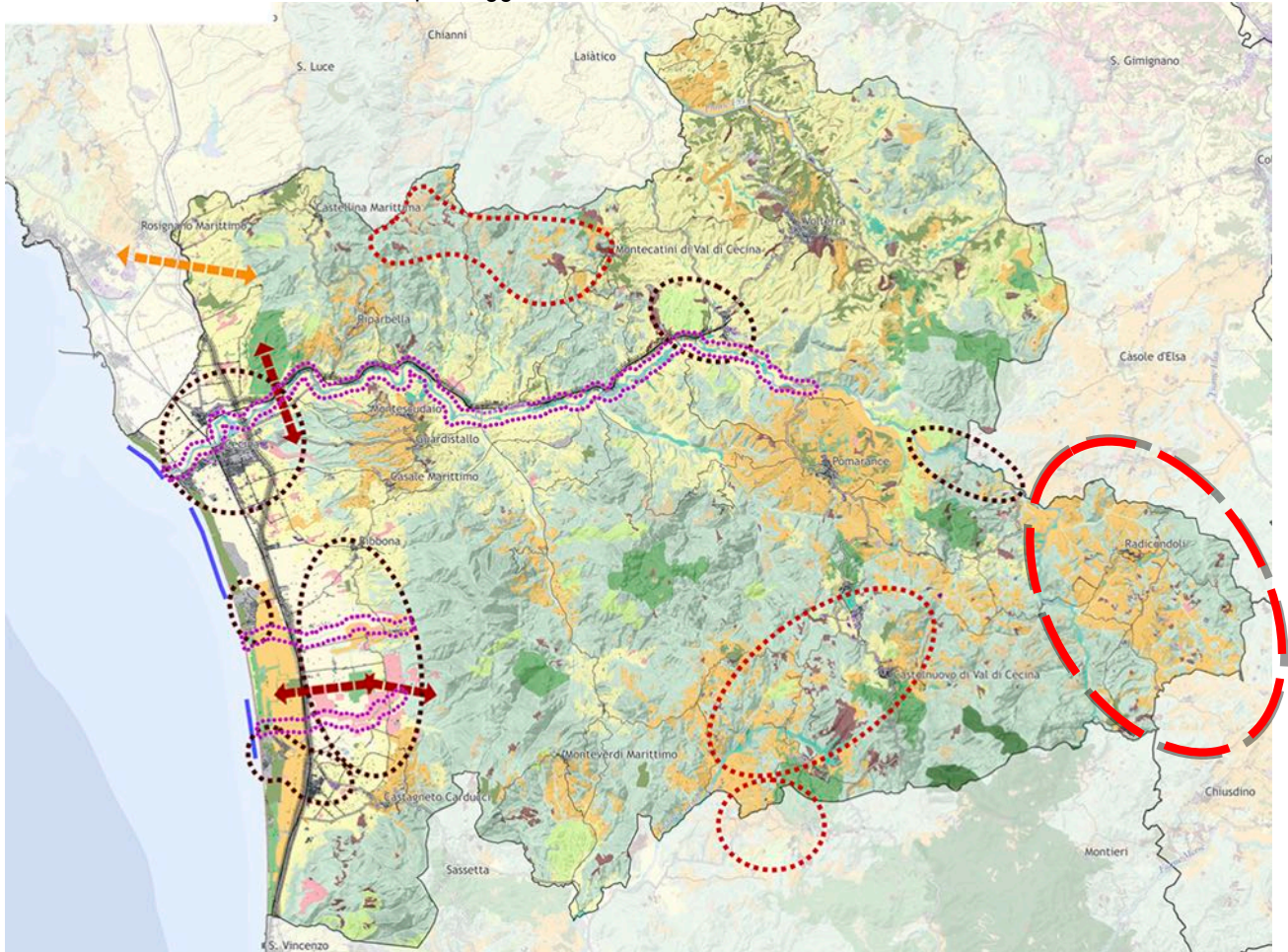
3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:

3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



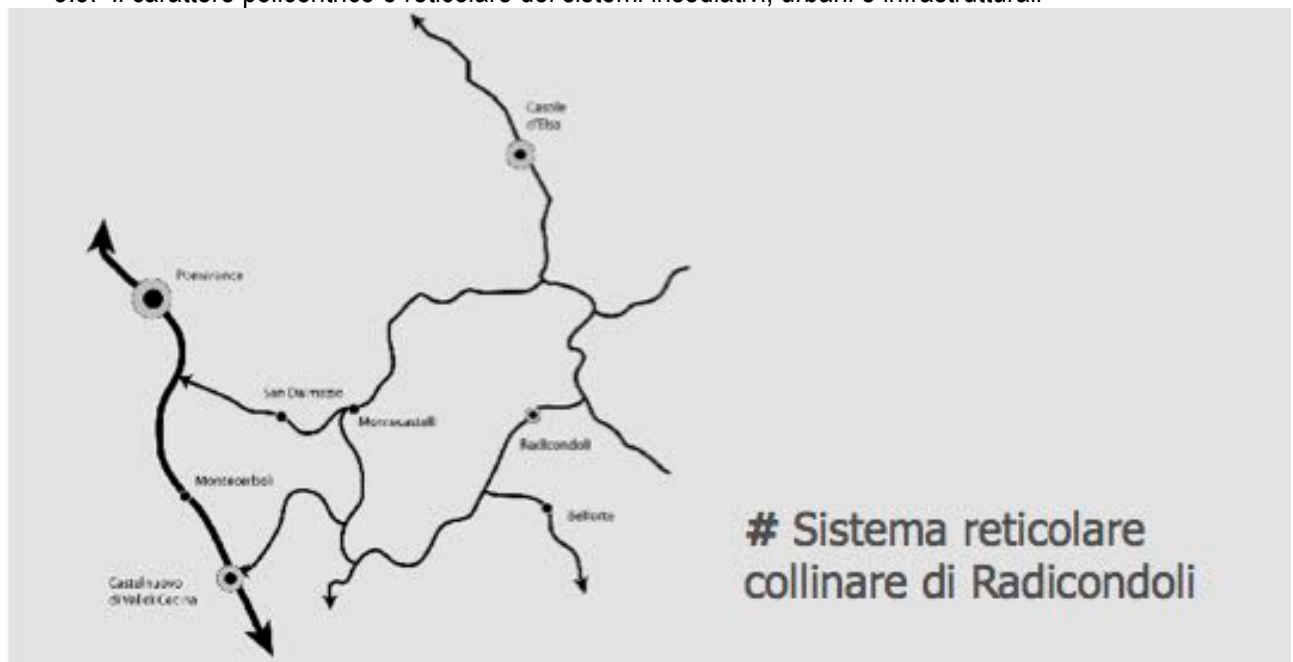
Mappa dei sistemi morfogenetici – estratto PIT-PPR

### 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio



Mappa della rete ecologica – estratto PIT-PPR

### 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



# Sistema reticolare collinare di Radicondoli



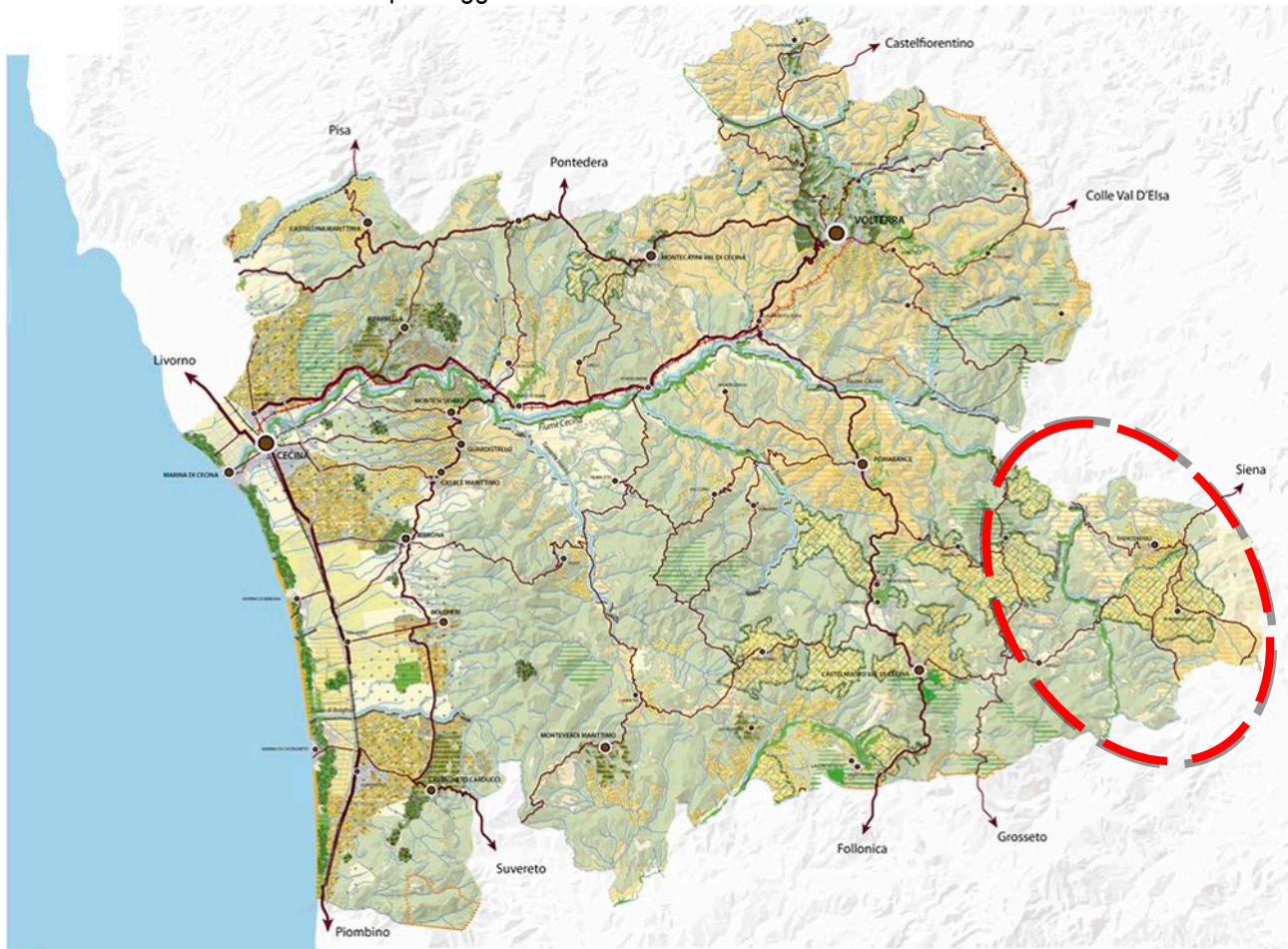
### 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



Mappa dei morfotipi rurali – estratto PIT-PPR

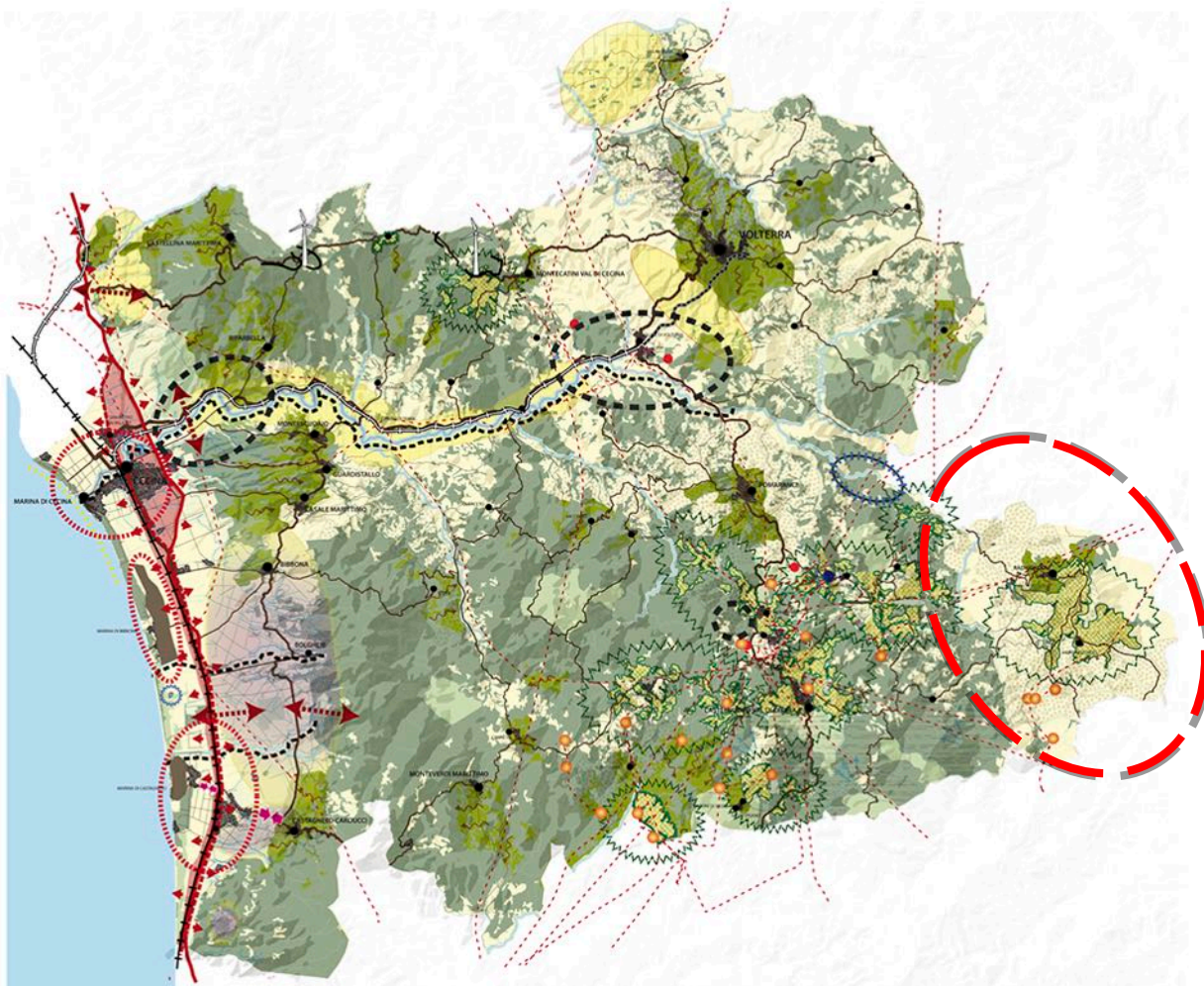
#### 4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:

##### 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico



Mappa del patrimonio territoriale e paesaggistico – estratto PIT-PPR

## 4.2. Criticità



Mappa delle criticità – estratto PIT-PPR

## 5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

### 6. DISCIPLINA D'USO:

6.1. Obiettivi di qualità e direttive

6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

Il PIT-PPR inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito **13 – Val di Cecina** sono stati individuati i seguenti obiettivi.

#### **Obiettivo 1:**

*Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino*

Direttive correlate:

**Dir.1.1** - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

Orientamenti:

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

**Dir.1.2** - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

**Dir.1.3** - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina)

Orientamenti:

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;
- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

**Dir.1.4** - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

**Obiettivo 2:**

Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra

Direttive correlate:

**Dir.2.1** - nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:

- arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;
- riqualificare le piattaforme turistico ricettive e produttive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
- tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storicurale, con particolare riferimento all'insediamento di Cecina;
- evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, con particolare riferimento alle aree di Marina di Castagneto Carducci e Donoratico, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire" (individuate nella carta della Rete degli Ecosistemi), preservando i varchi inedificati e i boschi planiziali costieri;
- conservare le aree umide retrodunali, quali il Padule di Bolgheri e quelle piccole e mosaicate comprese nella fascia pinetata o situate presso la foce del Fosso Bolgheri;
- tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali ancora integri e riqualificare quelli degradati, riducendo i fenomeni di frammentazione ecologica e la diffusione delle specie aliene invasive.

**Dir.2.2** - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

**Dir.2.3** - salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

**Dir.2.4** - tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;

**Dir.2.5** - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni"

Orientamenti:

- migliorare la funzionalità e la sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e le attività di pulizia degli arenili;
- ridurre il sentieramento diffuso su dune e i processi di erosione costiera;
- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici costieri da riqualificare" (individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi).

**Dir.2.6** - valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico (anche in considerazione del Progetto Pilota per la valorizzazione della tratta ferroviaria Cecina – Saline di Volterra) anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;

**Dir.2.7** - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

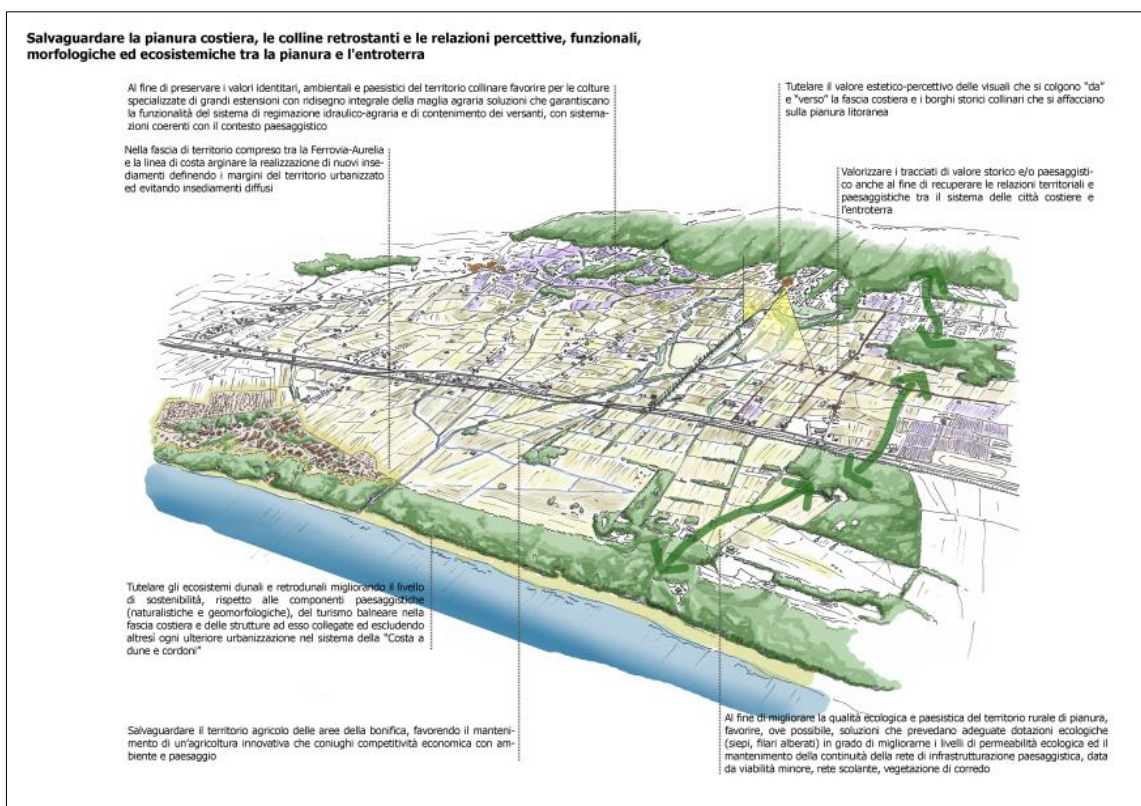
**Dir.2.8** - contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

### Obiettivo 3:

Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana

Direttive correlate:

**Dir.3.1** - tutelare l'integrità percettiva della città di Volterra e delle pendici collinari, occupate da oliveti d'impronta tradizionale a maglia fitta che con essa compongono un complesso di grande valore paesaggistico, conservando lo skyline dell'insediamento storico, contrastando le nuove espansioni lungo i pendii e valorizzando le relazioni storiche e funzionali tra insediamento e paesaggio agrario.



Esemplificazione dell'obiettivo 2 - Estratto PIT-PPR.

#### 4.2.3. La disciplina dei beni paesaggistici

##### 4.2.3.1. Beni ed immobili di notevole interesse pubblico dell'art.136 del D.Lgs 42/2004

Per gli "Immobili e le aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art.136)" ricadenti all'interno del territorio comunale di Radicondoli risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Si dà atto che è stato fatto avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d), D.Lgs. 42/2004, "dell'Intero territorio comunale di Radicondoli".



**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO  
Via di Città 138/140 – 53100 SIENA  
Tel: centralino +39 0577 248111 – fax +39 0577 270245  
E-mail: [sabap-si@beniculturali.it](mailto:sabap-si@beniculturali.it)  
PEC: [mbac.sabap-si@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac.sabap-si@mailcert.beniculturali.it)  
Sito internet: [www.sabap-siena.beniculturali.it](http://www.sabap-siena.beniculturali.it)

Prot. n° 20498 Allegati  
Clam. 34.07.13/25

Siena li 26 LUG. 2018

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali  
e del Turismo  
Direzione Generale Archeologia Belle Arti  
e Paesaggio - Servizio V – Tutela del Paesaggio  
[mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it)

Al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle  
Attività Culturali e del Turismo per la Toscana  
[mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it)

Alla Regione Toscana  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Tutela,  
Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Provincia di Siena  
[provincia.siena@postacert.toscana.it](mailto:provincia.siena@postacert.toscana.it)

Al Comune di Radicondoli  
Via Tiberio Gazzai n. 89  
53030 Radicondoli (SI)  
[comune.radicondoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.radicondoli@postacert.toscana.it)

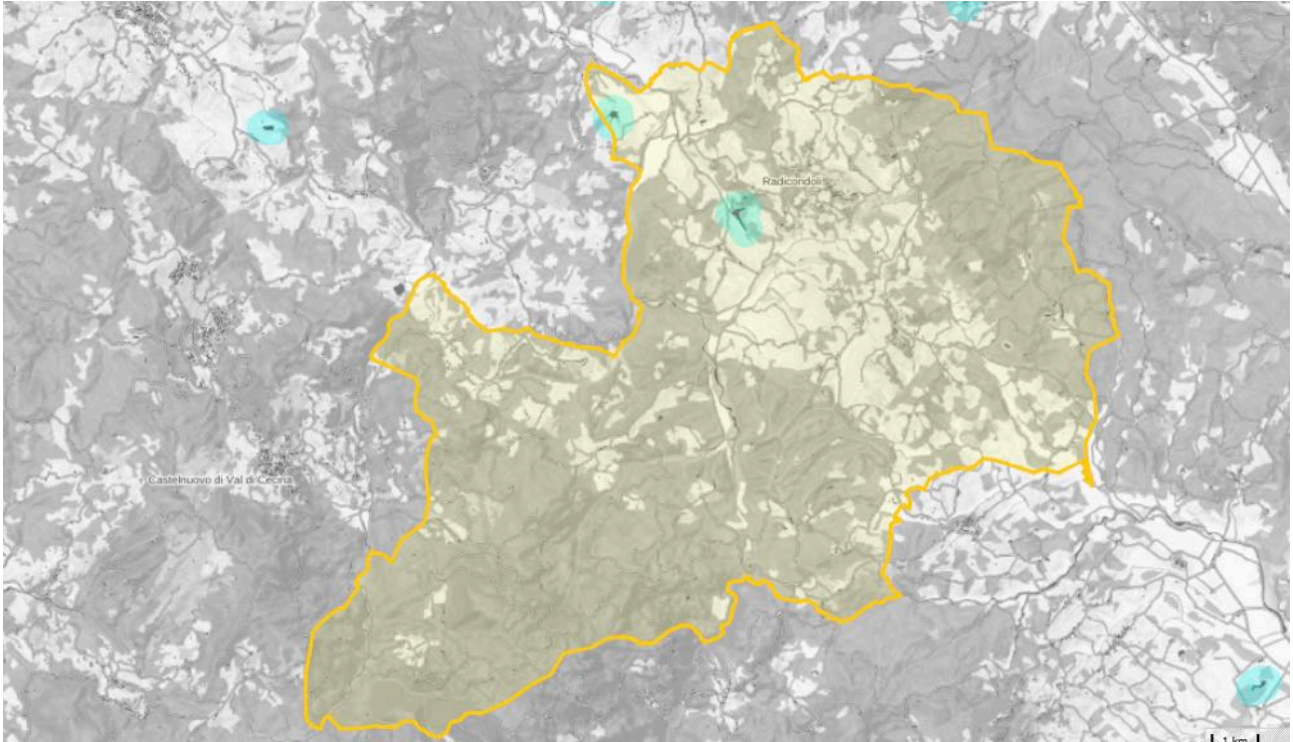
**OGGETTO:** Comune di RADICONDOLI (SI): "Intero territorio comunale di Radicondoli"  
Comunicazione avvio di procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d), Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 "Codice Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.

##### 5.2.3.2. Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. Il Comune è tenuto a recepire tali

indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Di seguito si elencano i beni paesaggistici individuati in base all'articolo 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs.42/2004).

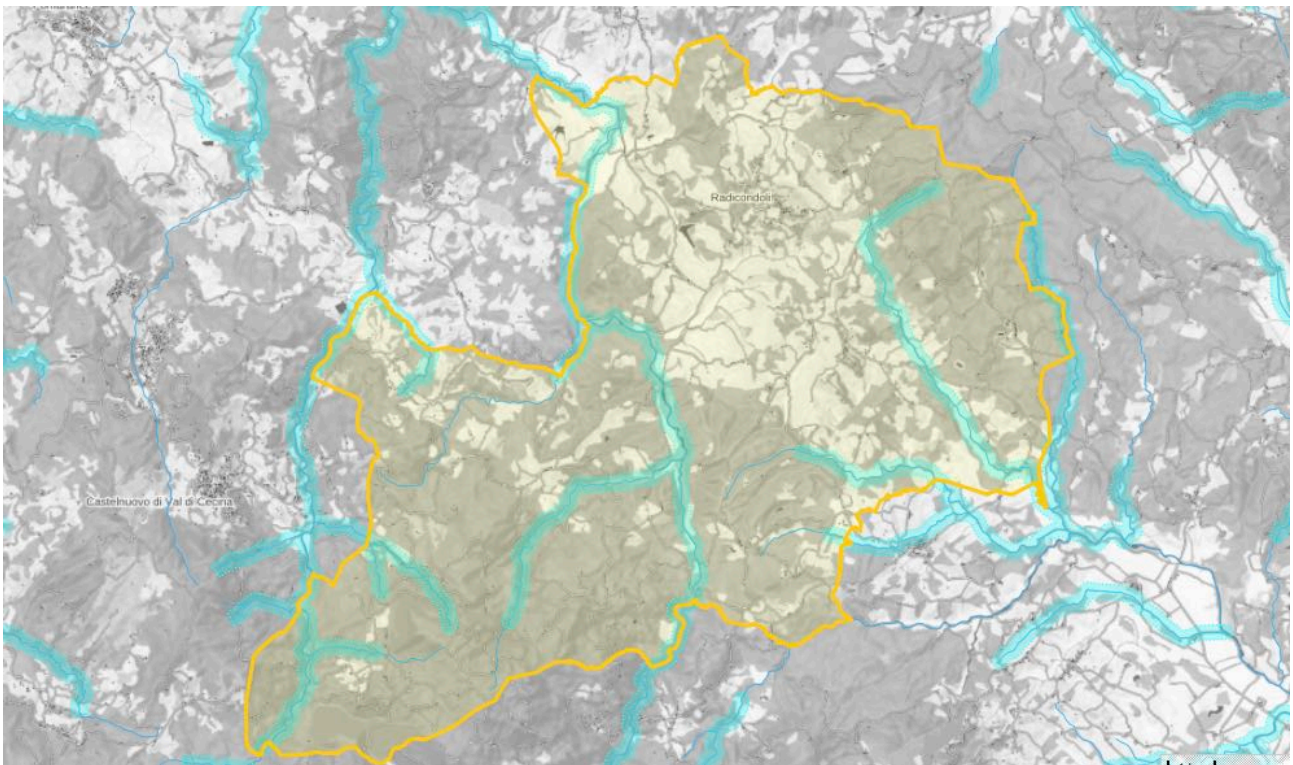
- Lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;



*Territori contermini i laghi (lett. b) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)*

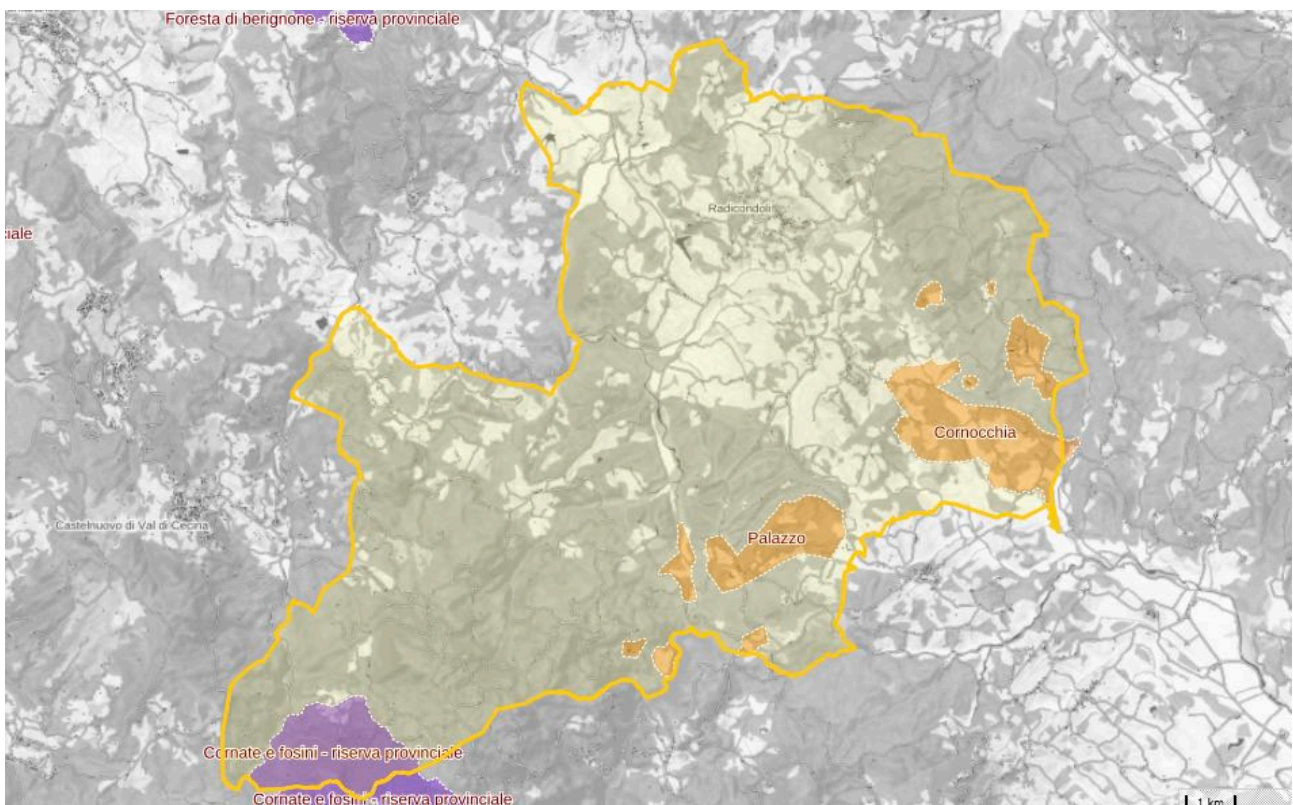
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;





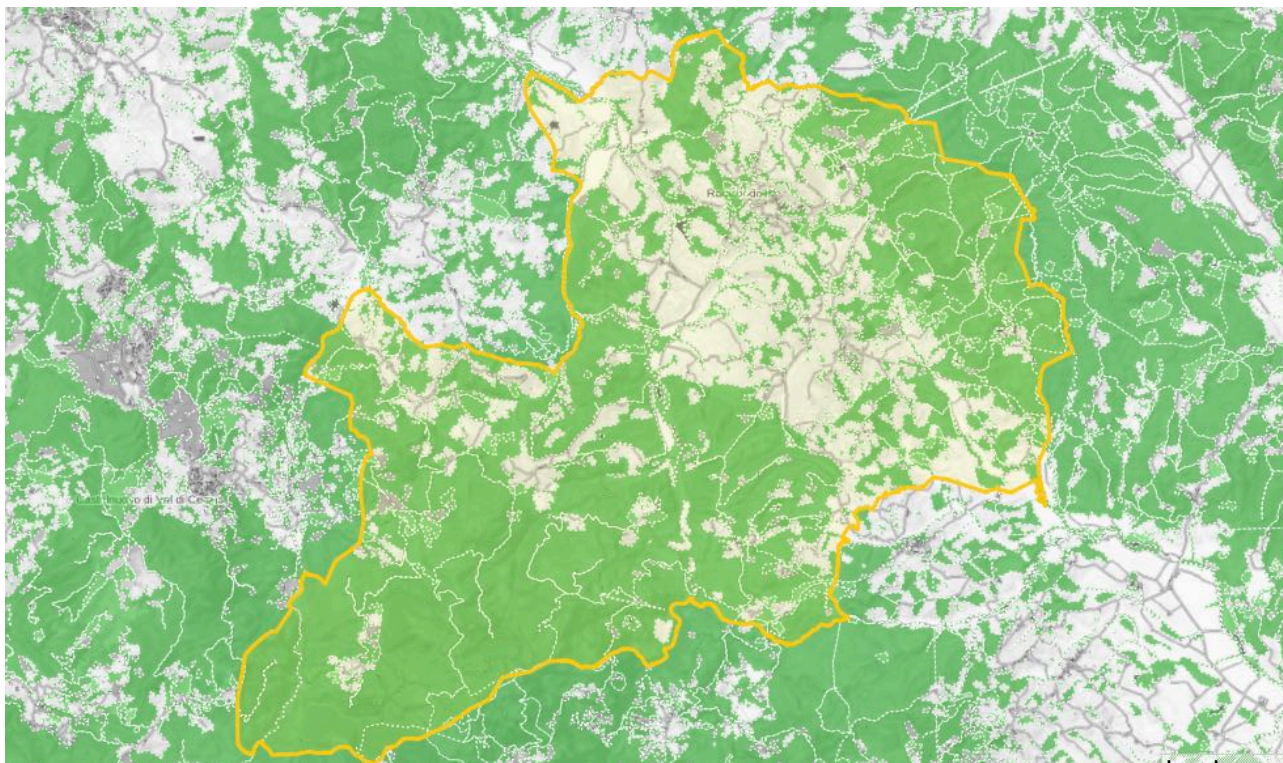
Corsi d'acqua e relative sponde (lett. c) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

- Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;



Parchi e riserve (lett. f) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.



*Territorio coperti da foreste e boschi (lett. g) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)*

#### **4.2.3.3. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004**

All'interno del territorio comunale di Radicondoli sono presenti dei Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" - (G.U. 24 febbraio 2004, n. 45; SO n. 28).

Qui di seguito si riporta un elenco:

- Monastero di Santa Caterina con annessa chiesa e palazzo del Poggiarello
- Palazzo Bulgarini
- Palazzo, identificativo bene 90520250864
- Palazzo, identificativo bene 90520250865
- Cinta muraria di Radicondoli
- Convento dell'Osservanza e chiesa di San Francesco annessa all'ex convento dei Frati Minori dell'osservanza
- Castello dei Falsini
- Palazzo, identificativo bene 90520250866
- Cinta muraria di Belforte
- Fattoria di Montinegegnoli
- Avanzi della Torre medievale ad Anqua

- Villa di Anqua
- Chiesa parrocchiale dei Santi Rufo e Bartolomeo di Anqua
- Podere Cugnanello
- Villa Solaio
- Chiesa di San Lorenzo a Montalbano
- Cappella di San Rocco
- Fattoria dei Fosini

#### **4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena**

Il PTC vigente della Provincia di Siena, approvato il 14 dicembre 2011, con Delibera del Consiglio Provinciale n.124 individua di seguenti obiettivi generali:

- coordinamento e garanzia della filiera di governo, pianificazione e programmazione del territorio provinciale,
- tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria e dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali,
- mantenimento e miglioramento della risorsa idrica e della risorsa energetica, corretto sfruttamento delle risorse del sottosuolo (termalismo, geotermia),
- mantenimento e valorizzazione della risorsa infrastrutturale e delle reti,
- qualificazione e promozione della capacità produttiva,
- consolidamento e valorizzazione del policentrismo insediativo e delle dotazioni territoriali,
- valenza fondativa di Piano Paesistico.

Le prescrizioni di piano approvato riguardano gran parte degli elementi costituenti il contesto economico, infrastrutturale, ambientale e paesaggistico che caratterizzano anche il territorio di Radicondoli.

Inoltre, il PTC esplicita le intenzioni del Piano all'interno dei seguenti sette obiettivi:

1. Il PTC vuole assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata.
2. Integrare nel PTC tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione. Una rete mirata alla tutela delle risorse acquifere e alla prevenzione del rischio idraulico, dei rischi di erosione, dei dissesti e della pericolosità sismica, alla salvaguardia dei geositi, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, al mantenimento, alla valorizzazione e alla regolamentazione delle reti ecologiche, delle riserve naturali, degli ecosistemi ad alto valore naturalistico.
3. Qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, e attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese, dotando per questa via l'economia senese di nuove opportunità imprenditoriali. Quindi intende mantenere e migliorare la qualità e la quantità delle risorse idriche del territorio senese e delle risorse energetiche mediante una corretta utilizzazione delle risorse

del sottosuolo, con prioritario riferimento alle attività legate al termalismo e allo sfruttamento della geotermia.

4. Il PTC vuole agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. La rete del ferro e del trasporto pubblico sono le leve con cui correlare in modo efficace Siena e il suo territorio con le grandi reti europee. A questo fine occorre migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale del territorio senese. Il PTC vuole infatti accrescere la capacità della rete ferroviaria, migliorare le reti a funzionalità urbana e interurbana, ottimizzare la rete del trasporto pubblico, inserire la realtà senese nelle grandi reti di mobilità regionali, nazionali e internazionali, aumentare le reti di trasporto immateriale e quelle di connessione con l'offerta logistica della Toscana.
5. Il PTC vuole contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo. Nuovi investimenti e nuovi investitori vanno saputi attrarre con un mix di azioni territoriali che vanno dalla dotazione infrastrutturale alla qualità paesaggistica così come dei servizi alle imprese e alle persone che vi lavorano, così come, ancora all'efficienza energetica, localizzativa e logistica. Il Piano vuole inoltre perseguire l'integrazione dei diversi comparti produttivi e delle rispettive filiere consolidando e sviluppando le reti informativo e l'abbattimento dei costi di transazione.
6. Il PTC vuole consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica del modo in cui si sono distribuiti sul territorio senese gli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa. Paesi, città, borghi e frazioni di cui il PTC vuole tutelare la differenziazione e la piena "riconoscibilità" nel mosaico territoriale della provincia senese. Il Piano intende impedire improprie saldature o "esondazioni" di edilizia perirubana nel territorio rurale, ma allo stesso tempo vuole stabilizzare la connessione tra i 110 centri del sistema urbano senese entro un sistema unitario di opportunità economiche, di servizi e funzioni, di offerta residenziale, di sviluppo turistico.
7. Il PTC pone come aspetto di elevata rilevanza il tema del paesaggio, della disciplina paesaggistica e della loro declinazione organica nelle funzioni di governo del territorio e dunque negli strumenti della pianificazione pubblica delle risorse territoriali. Il tema del paesaggio è considerato come un motore per l'aumento della qualità degli interventi sul territorio poiché esso può essere considerato come rappresentazione delle capacità culturali, morali, economiche della scoiera senese e del suo rapporto con le risorse territoriali.

Il PTC si compone di:

- Quadro Conoscitivo, quale base fondante della consapevolezza delle quantità, delle qualità e dello stato delle risorse, assoggettato a continuo monitoraggio, banca dati alla quale attingono e ove riversano conoscenze tanto i piani provinciali di settore quanto i piani comunali, quanto gli atti di altri enti e soggetti istituzionalmente competenti;
- Statuto del territorio, componente che preordina le scelte di trasformazione, i processi di sviluppo, i comportamenti pubblici e privati nei confronti delle risorse;
- Strategia, quale responsabile sistema di scelte per l'evoluzione del territorio.
- Valutazione integrata, comprensiva di partecipazione, dà conto delle coerenze esterne fra PTC e piano regionale, fra PTC e piani di settore della Provincia; della coerenza interna al piano fra statuto e strategia; verifica gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana degli obiettivi

del piano; contiene la valutazione ambientale strategica per le azioni direttamente incidenti sull'ambiente; illustra lo svolgimento del processo di condivisione con i circondari e con gli stakeholders prescelti.

- Glossario del piano contiene le definizioni dei termini utilizzati dal Documento e dalla Disciplina.

I materiali del Piano sono:

- Relazione
- Elaborati di QC da PTCP 2000
- Elaborati di QC PTCP 2010
- Elaborati di Statuto PTCP 2010
- Elaborati di Strategia
- Disciplina

Il presente PTCP interpreta i sistemi territoriali definiti dalla LR 1/2005 quali sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori, rappresentazioni delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse, luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali.

I sistemi territoriali del presente PTCP sono l'interpretazione del territorio provinciale, ovvero composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi. Tramite una propria capacità interpretativa e rappresentativa, il presente PTCP assume i Circondari come articolazioni territoriali alle quali affidare, sulla base della coesione politico-istituzionale, il percorso di formazione condivisa delle scelte di livello provinciale aventi effetti sui territori comunali e l'orientamento delle scelte di livello comunale da rendere coerenti rispetto agli obiettivi di governo del presente piano.

La dizione "Circondario", utilizzata negli elaborati del presente PTCP e nella presente Disciplina, deve quindi sempre intendersi nell'accezione sopra definita.

Il Circondario quale sistema territoriale è inteso quale:

- sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori comunali che comprende;
- rappresentazione delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse;
- sistema unitario di luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali;
- composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi.

Per ogni Circondario, il presente PTCP, anche in riferimento ai percorsi partecipativi svolti, definisce e inserisce in apposite schede:

- i temi rispetto ai quali promuovere politiche coordinate, in genere riferiti alla gestione delle risorse, per le quali occorrono pre-condivisione e forme compensative nella redistribuzione degli effetti delle scelte (acqua, fonti energetiche, paesaggio);
- i temi rispetto ai quali sono da promuovere forme di perequazione territoriale, in genere riferiti alle scelte insediative e localizzative, per la messa in comune di strumenti e bilanci anche economico-finanziari (aree produttive, insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature);
- i temi rispetto ai quali promuovere o consolidare forme di governance (coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali).

I Circondari sono elencati di seguito, con indicazione dei Comuni che vi appartengono:

- Circondario Amiata Val d' Orcia - Comuni di Abbadia S. Salvatore, Castiglion d'Orcia, Montalcino, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani, S. Quirico d'Orcia
- Comune Capoluogo
- Circondario Chianti senese - Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti
- Circondario crete senesi Val d' Arbia - Comuni di Asciano, Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, S. Giovanni d'Asso
- Circondario Val d' Elsa - Comuni di Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli, San Gimignano
- Circondario Val di Chiana senese - Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S. Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda
- Circondario Val di Merse - Comuni di Chiusdino, Monticiano, Murlo, Sovicille

Il territorio del Comune di Radicondoli ricade nel "Circondario Val d'Elsa".

Il PTC individua al suo interno anche i sistemi funzionali: dell'ambiente, del paesaggio, della città e della capacità produttiva. I sistemi funzionali fanno riferimento a funzioni, servizi, prestazioni del territorio o che si svolgono sul territorio; pertanto la loro rappresentazione è influenzata dai livelli di prestazione offerta. I sistemi funzionali del PTCP sono:

- I. La sostenibilità ambientale
- II. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture
- III. La capacità produttiva
- IV. Il paesaggio

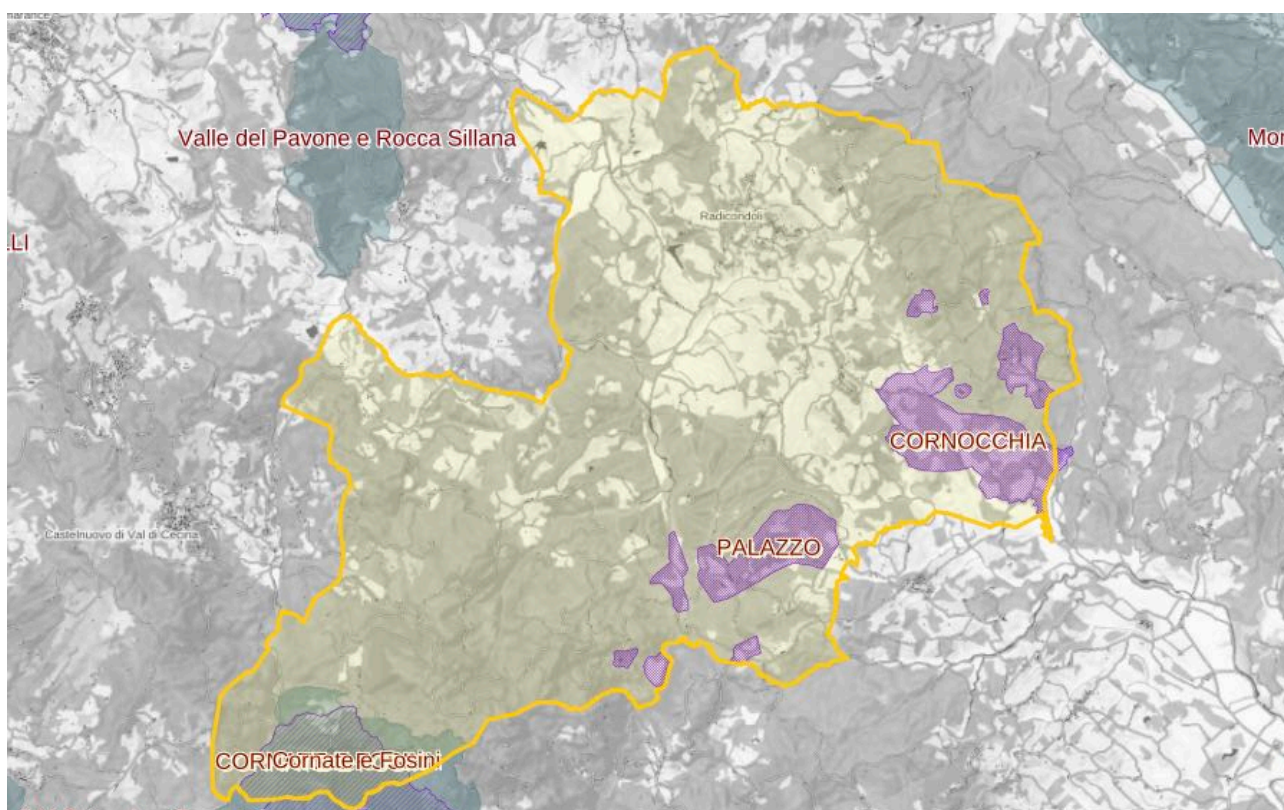
Nella individuazione dei su elencati sistemi funzionali, il presente PTCP applica e interpreta gli universi urbano e rurale con i quali il PIT regionale vigente rappresenta la Toscana contemporanea per delinearvi un progetto di sviluppo garante della tutela ambientale e paesaggistica. In particolare, assegna alla sostenibilità ambientale e al paesaggio il ruolo di "sostegni" delle azioni di manutenzione e governabilità della moderna Toscana rurale; al policentrismo insediativo - infrastrutture e alla capacità produttiva quello di supporto per la tutela e lo sviluppo della rete delle città toscane.

## 5. IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE

All'interno del territorio comunale di Radicondoli è presente una Zona Speciale di Conservazione (ZSC) che fa parte della regione biogeografica mediterranea, insieme ad altri 72 siti di importanza comunitaria insistenti nel territorio della Regione Toscana, già proposti alla Commissione europea quali Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi dell'art. 4, paragrafo 1, della direttiva 92/43/CEE.

L'area in questione è quella della Riserva Naturale delle Cornate e Fosini, essa si trova per metà all'interno del Comune di Radicondoli, provincia di Siena, e per l'altra metà nel Comune di Montieri, provincia di Grosseto.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di importanti rilievi: le Cornate (la cima più alta delle Colline Metallifere con i suoi 1060m), Poggio Mutti e Poggio Ritrovoli. Nella riserva si trova il Castello di Fosini. La vegetazione è in prevalenza formata da bosco misto con cerro, roverella e leccio; l'utilizzo nel passato del terreno per il pascolo ha lasciato spazio alle praterie. Il territorio roccioso è particolarmente adatto alla crescita di vari tipi di orchidee selvatiche, alcune delle quali molto rare, come la Meleagride minore. Per quanto riguarda la fauna, nella riserva si incontrano almeno quattro specie di lepidotteri particolarmente rari in Italia. La riserva è anche casa per il falco pellegrino e il falco lanario, due rarissimi rapaci che scelgono quest'area per svernare.



## 6. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'elaborazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli avviene secondo le disposizioni transitorie di cui all'articolo 222 c.2 della L.R. 65/2014, ed è finalizzata principalmente alla manutenzione e aggiornamento del comparto normativo sia del P.S. che del R.U. in base ai nuovi disposti regionale in merito. Pertanto l'Amministrazione si prefigge di agire, per mezzo di azioni sulla architettura e sulla rappresentazione del Piano, per facilitarne la gestione (per cittadini, tecnici e per la stessa Amministrazione) ed aumentarne l'efficacia. Gli indirizzi per la individuazione degli obiettivi per la redazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli sono stati elaborati dalla Giunta Comunale e approvati con Delibera n. 89 del 10.07.2018.

### 6.1. La definizione del territorio urbanizzato

Il Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art. 224 della L.R. 65/2014, viene individuato nelle aree non indicate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale.

Nel caso in specie, l'individuazione del perimetri di cui all'art. 224, è automatico e inequivocabile, infatti il P.S. vigente di Radicondoli, nella tavola 3 – *Disciplina delle aree agricole*, determina le aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. La tavola individua inoltre le *aree agricole a prevalente interesse ambientale*, costituite dalle aree boscate e dalle aree a pascolo e arbusteti; per la loro natura e in coerenza con gli obiettivi del PS, riteniamo di escludere anche queste aree dall'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Rimangono quindi interne al Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, le aree classificate nella stessa tavola come *Zone a funzione non agricola* corrispondenti a:

- i sistemi insediativi;
- i sistemi funzionali PG – *Sistema delle attività produttive e della geotermia*.

Si specifica che sono state escluse dal Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 anche l'area della Cava di S.Pierino, posta nella parte Nord del territorio comunale, e l'area in parte coincidente con la zona protetta de Le Cornate, posta a Sud del territorio comunale. Queste due aree, seppur individuate dal P.S. come *Zone a funzione non agricola*, riteniamo che non abbiano le caratteristiche di territorio urbanizzato, considerato anche l'elevato grado di tutela della zona protetta a Sud.

### Legenda



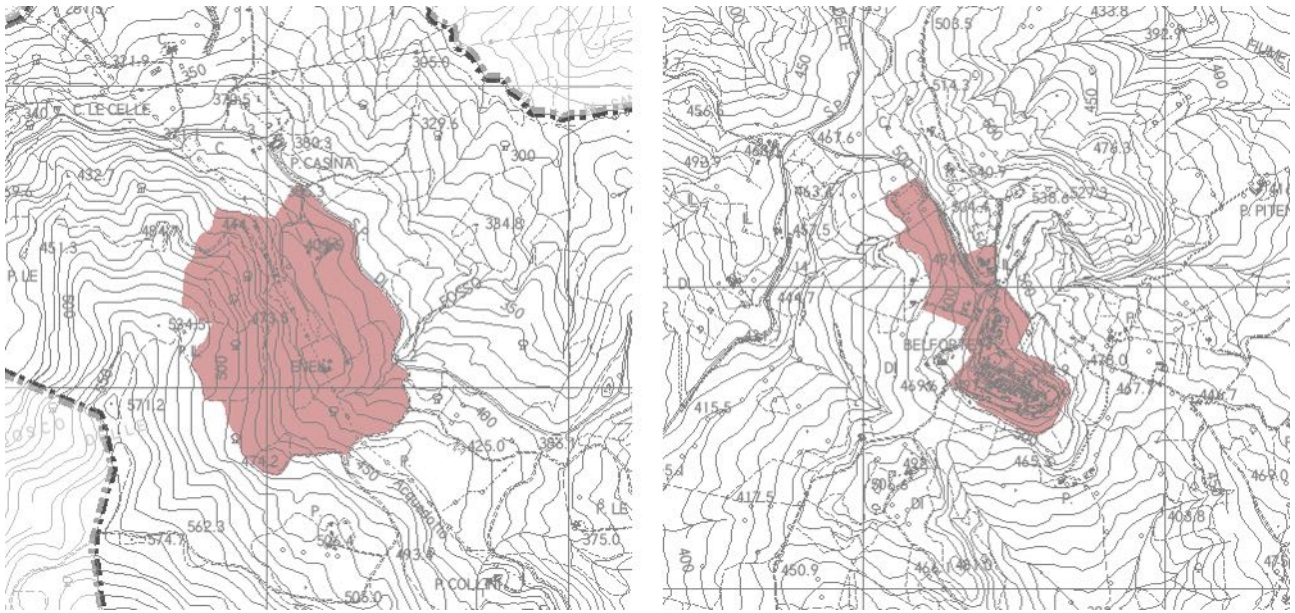
Confine Comunale



Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)





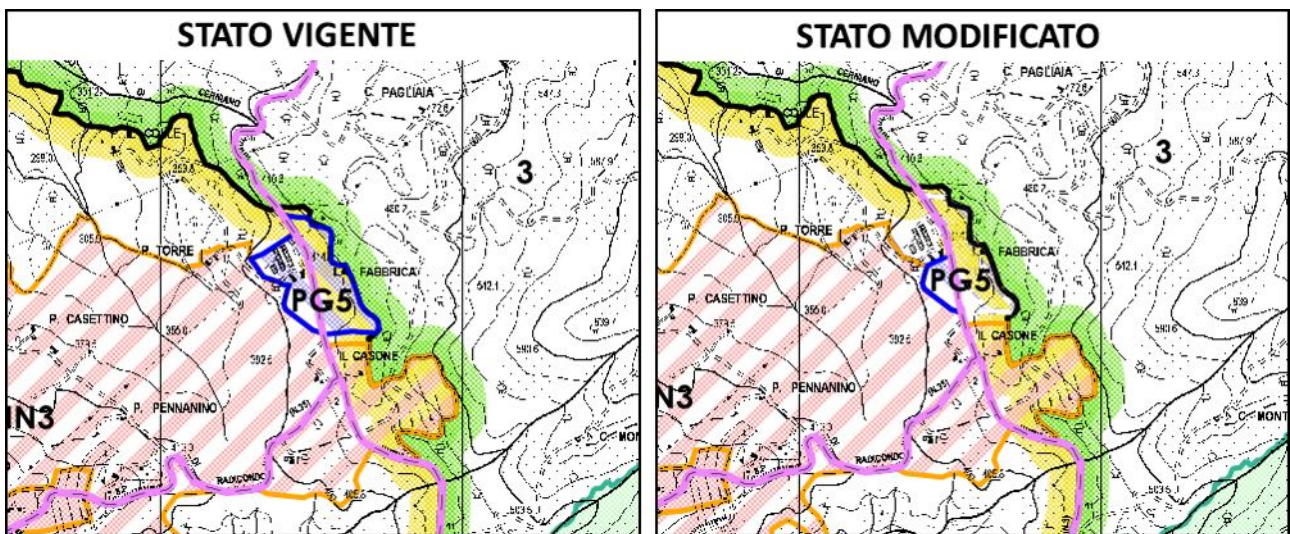


*Estratto Tav. 1 "Individuazione del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)" allegata all'Avvio del Procedimento*

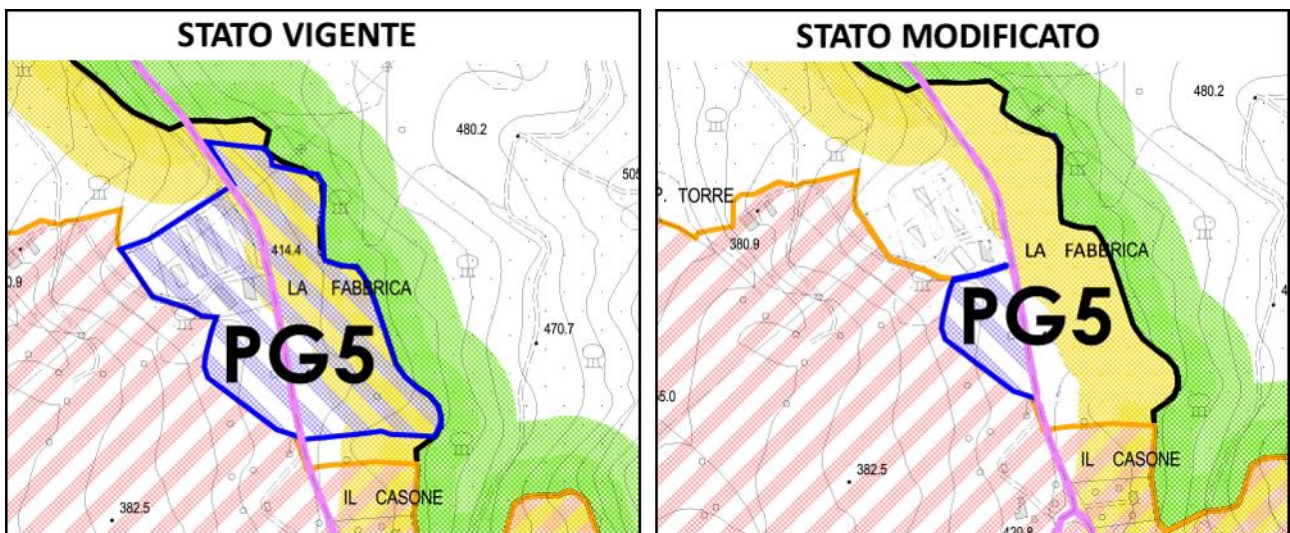
## 7. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### 7.1 Le modifiche agli elaborati del Piano Strutturale

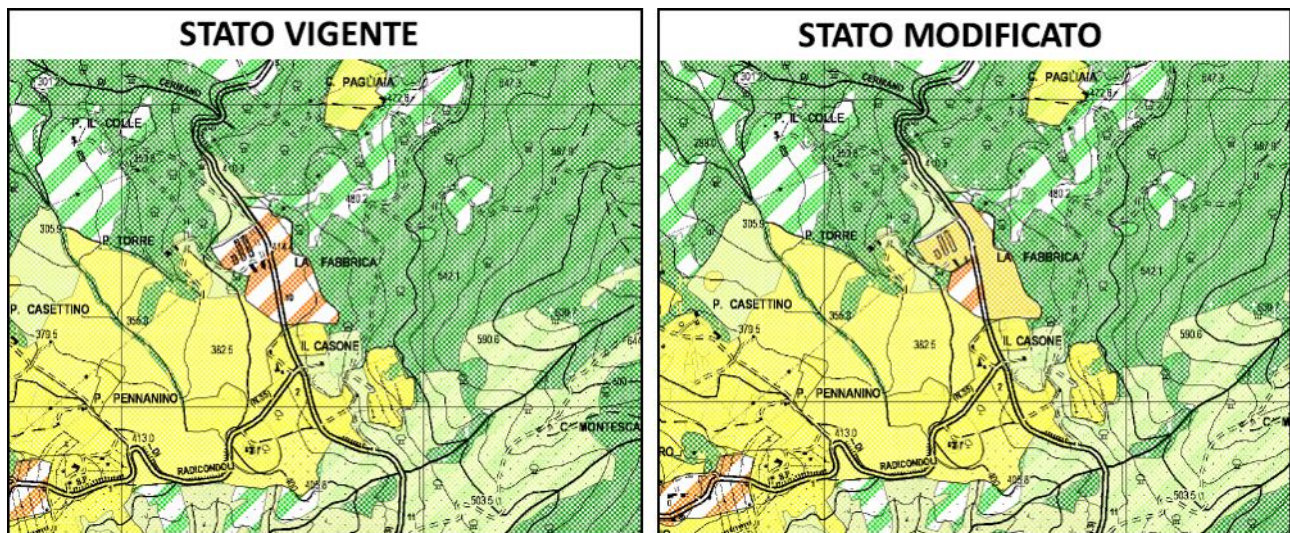
Le modifiche apportate agli elaborati del Piano Strutturale in seno alla presente Variante, riguardano esclusivamente l'aggiornamento cartografico a seguito della ripermimetrazione dell'UTOE PG5 – Il Casone, per la quale sono state escluse alcune aree più propriamente a destinazione agricola. E' stato di conseguenza modificato l'art. 53 della Disciplina di PS, eliminando i riferimenti alle volumetrie esistenti a destinazione agricola che, con la nuova perimetrazione, sono escluse dall'UTOE.



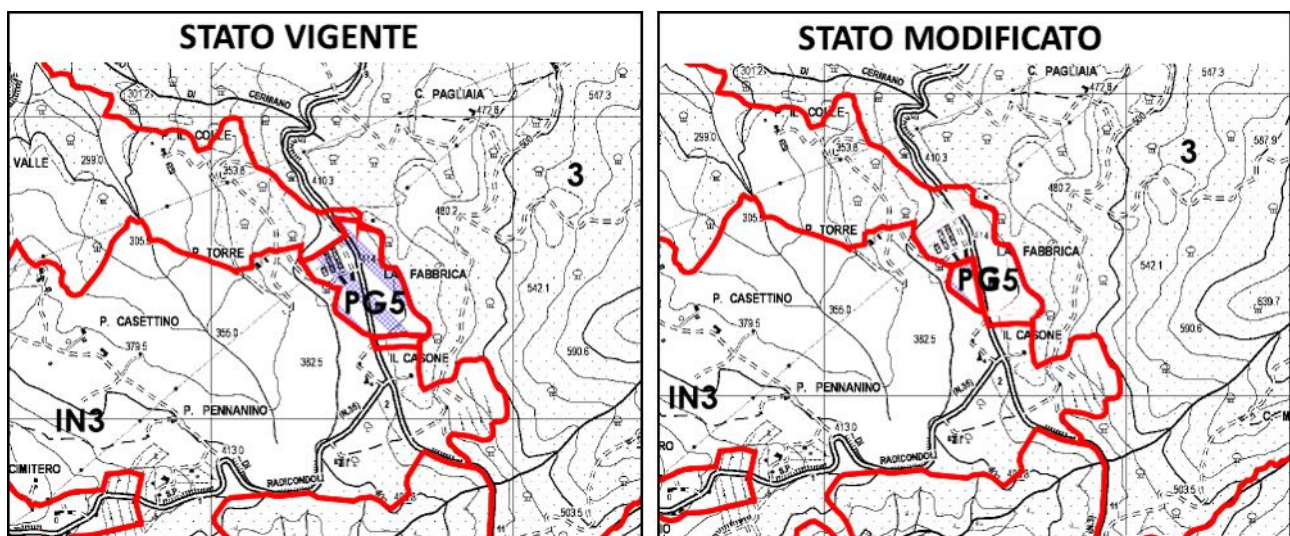
Estratto Tav. 1 "Sistemi e Unità Territoriali" del P.S.



Estratto Tav. 1b "Sistemi e Unità Territoriali" del P.S.



Estratto Tav. 3 "Disciplina delle aree agricole" del P.S.



Estratto Tav. 4 "Sistema funzionale PG: criteri normativi" del P.S.

## 7.2 La Variante al Regolamento Urbanistico

### 7.2.1 L'aggiornamento delle NTA rispetto ai Regolamenti sovraordinati

Principalmente la Variante al R.U. ha riguardato l'aggiornamento delle NTA recependo le indicazioni del DPGR 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale". Sono stati pertanto declinati gli interventi ammessi nel territorio agricolo per i vari sistemi, distinguendo la disciplina per:

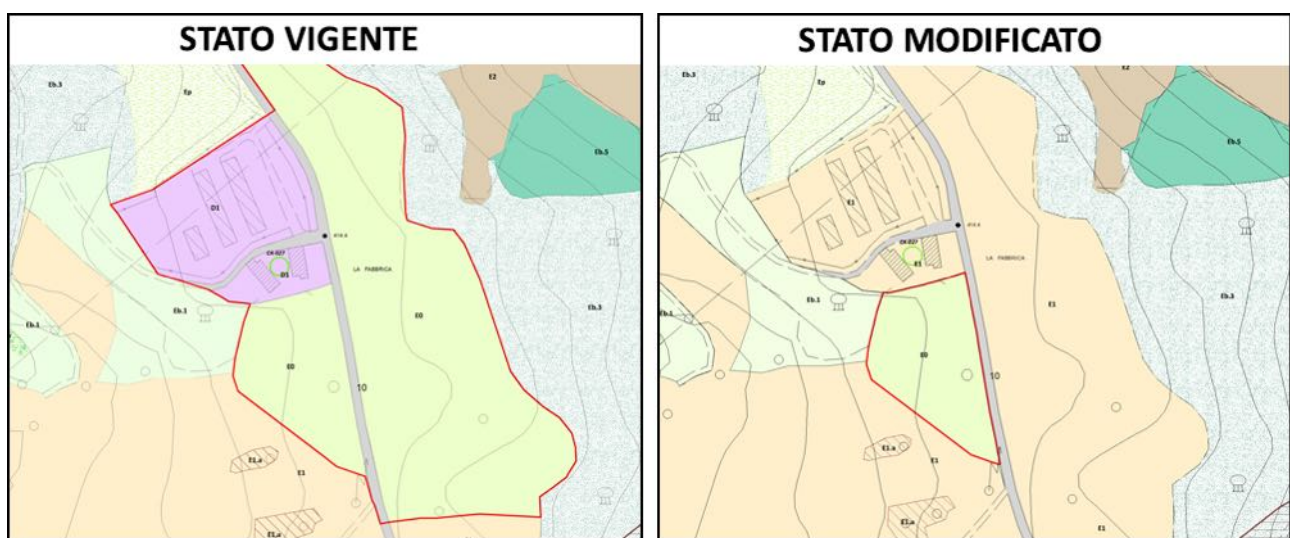
- i nuovi edifici rurali, composti da: abitazioni rurali, manufatti aziendali e manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- il patrimonio edilizio esistente in ambito agricolo.

Inoltre con l'entrata in vigore del Regolamento 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei

parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”, si è provveduto ad aggiornare le categorie di intervento e le definizioni dei parametri urbanistici in linea con il nuovo Regolamento Regionale.

### 7.2.2 La modifica dell’UTOE PG5 – Il Casone

Allo stesso modo di quanto fatto per il Piano Strutturale, è stato ridotto il perimetro dell’UTOE PG5 – Il Casone, escludendo le parti di UTOE a vocazione prevalentemente agricola, alle quali è stata attribuita la classe di zoning E1 “Esclusiva funzione agricola”. Tale modifica deriva dalla volontà di consentire il potenziamento dell’attività agricola esistente in tali aree, tramite la possibilità di intervenire all’interno del perimetro dell’Azienda agricola secondo quanto disposto dalle NTA in merito agli interventi in zona agricola e per le attività esistenti.



Estratto Tav. 10 “Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia” del R.U.

### 7.2.3 L’ampliamento dell’attività esistente nell’UTOE PG3 - Sesta

E’ stata recepita la Variante al R.U. riguardante l’UTOE PG3 – Sesta, approvata con Del. C.C. n.34 del 30/07/2018, la quale ha riguardato l’individuazione di attrezzature esistenti di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale collocate all’interno dell’UTOE, classificate con la zona F6 (art. 38.5 delle NTA del R.U.). A tali attività, in seno alla presente Variante oggetto di questa relazione, si è data la possibilità di ampliare la propria attività, tramite ampliamento delle volumetrie esistenti, vista la particolare importanza strategica che queste aree ricoprono.

### 7.2.4 La modifica della scheda di Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente CM-84

Con l’intenzione di consentire il potenziamento di un’attività agricola esistente, si è provveduto a modificare la Scheda di Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente CM-84, censendo l’impianto serricolo esistente e consentendone un ampliamento consono all’attività florocolturali svolta.



## **8. ELENCO ELABORATI**

In seno alla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli, ai sensi dell'art. 222, c.2 della L.R. 65/2014, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione Generale

### **Variante al Piano Strutturale**

- Tav. 1 "Sistemi e Unità Territoriali", scala 1:25.000;
- Tav. 1b "Sistemi e Unità Territoriali", scala 1:10.000;
- Tav. 3 "Disciplina delle aree agricole", scala 1:25.000;
- Tav. 4 "Sistema funzionale PG: criteri normativi", scala 1:25.000;
- Norme di Piano Strutturale (Stato modificato e estratto stato sovrapposto)

### **Variante al Regolamento Urbanistico**

- Tav. 1 "Carta della Struttura territoriale", scala 1:25.000;
- Tav. 3 Est "Carta della disciplina del suolo: Le aree agricole", scala 1:10.000;
- Tav. 10 "Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia", scala varie;
- Norme Tecniche di Attuazione (stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- Allegato G alle NTA – Schedatura fabbricati con ampliamenti;
- Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente in territorio rurale, Volume 4 – Sistema delle Colline Metallifere (Stato modificato e estratto stato sovrapposto)

In merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica sono stati redatti i seguenti elaborati:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi Non Tecnica

**9. APPENDICE**

A seguito dell'adozione della  *Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art.222, c.2, della L.R. 65/2014, con obiettivo l'aggiornamento della disciplina rispetto alla nuova normativa regionale*, del Comune di Radicondoli, avvenuta con **Del. C.C. n. 01 del 07.01.2019**, sono pervenute all'Amministrazione Comunale:

- n. 10 Osservazioni;
- n. 7 Contributi e Pareri degli Enti previsti per legge.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disanima riportata nel documento "Controdeduzioni alle Osservazioni e Contributi pervenuti"; di seguito riportiamo l'elenco delle Osservazioni e Contributi pervenuti:

<b>ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE</b>				
<b>Ordine</b>	<b>Prot. N°</b>	<b>del</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Note</b>
1	921	25/02/2019	Barducci Ettore	
2	1047	04/03/2019	Ufficio Tecnico Comunale	
3	1149	11/03/2019	Quercini Maurizio	
4	1212	13/03/2019	Cerri Marta	
5	1183 e 1216	11/03/2019	Provincia di Siena	Trasmesso in doppia copia con due protocolli distinti
6	1237	13/03/2019	Consorzio per lo sviluppo di aree geotermiche	
7	1253	14/03/2019	Azienda agricola Emanuela Bottari	
8	1303	18/03/2019	Ribechini Silvia	
9	1304	18/03/2019	Ribechini Silvia	

<b>ELENCO DEI CONTRIBUTI / PARERI PERVENUTI</b>				
<b>Ordine</b>	<b>Prot. N°</b>	<b>del</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Note</b>
1	768	13/02/2019	Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Parere Distrettuale
2	1306	18/03/2019	Regione Toscana Ambiente ed Energia; Settore VIA - VAS	Contributo VAS
3.1	1542	28/03/2019	Regione Toscana Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative; Settore Pianificazione del Territorio	Contributo
3.2	1542	28/03/2019	Regione Toscana Direzione Politiche della Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale. Settore Pianificazione e controlli in materia di cave.	Contributo



<b>ELENCO DEI CONTRIBUTI / PARERI PERVENUTI</b>				
<b>3.3</b>	1542	28/03/2019	Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia; Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti.	Contributo
<b>3.4</b>	1542	28/03/2019	Regione Toscana Ambiente ed Energia; Settore Tutela della Natura e del Mare.	Contributo
<b>3.5</b>	1542	28/03/2019	Regione Toscana Ambiente ed Energia; Settore VIA - VAS	Contributo VAS

A seguito dell'accoglimento (o parziale accoglimento) delle Osservazioni o Contributi pervenuti, sono state portate alcune modifiche di dettaglio alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU.

Monsummano Terme, Maggio 2019

Arch. Giovanni Parlanti

