

Regolamento Urbanistico

RELAZIONE

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Giovanni Parlanti
capogruppo

Arch. Gabriele Banchetti
Arch. Danilo Grifoni
Arch. Alessandro Melis
Arch. Giulia Gori
Veneto Progetti
Studi urbanistici

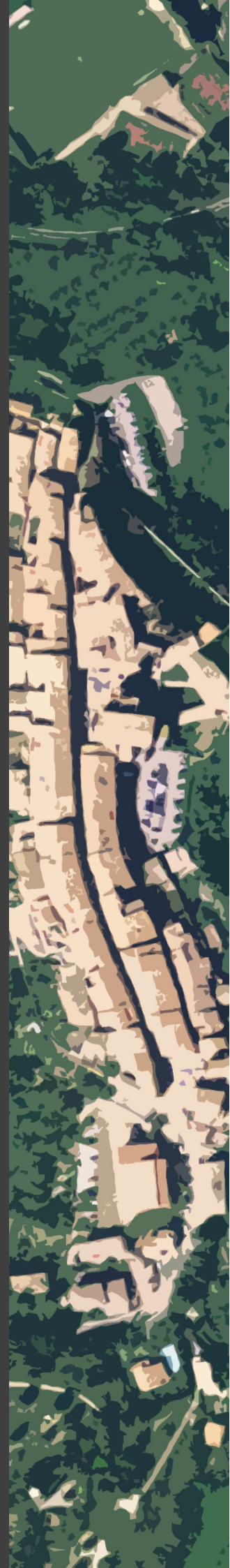
DRE.am ITALIA
Studi ambientali - Valutazione Integrata - VAS

Geol. Mauro Cartocci
Geol. Alessandro Ciali
Studi geologici

Dott. Emiliano Bravi
Sindaco

Dott. Flavio Lippi
Assessore

Geom. Antonio Bassi
Responsabile Ufficio Tecnico



1. Premessa

Il Comune di Radicondoli è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 20.04.2009.

Il Piano Strutturale con visioni strategiche ha delineato il possibile sviluppo di Radicondoli, tali strategie per poter essere attuate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo, che appunto è rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

Il gruppo di progettazione di cui è capogruppo l'Arch. Giovanni Parlanti è stato incaricato della redazione della Regolamento Urbanistico con convenzione del 28.09.2010.

La società Dream Italia è stata incaricata per la redazione della valutazione integrata - VAS con Determina n. 36 del 2/12/2010

Il Dott. Geol. Mauro Cartocci è stato incaricato per la redazione degli studi geologici di supporto in data 12/01/2010.

Il Dott. Leonardo Brogi è stato nominato Garante della Comunicazione.

In data 28/09/2010 il Consiglio Comunale ha approvato il documento programmatico che ha dettato gli indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico ed ha aperto il suo percorso di costruzione. Tale documento contiene le linee guida che il Gruppo di Progettazione incaricato per la redazione del Regolamento Urbanistico dovrà seguire per la costruzione dell'atto di governo del territorio.

La Giunta Comunale, delibera GC n. 100 del 30/06/2011, ha approvato la Valutazione Iniziale contenente il Rapporto Ambientale Preliminare, e pertanto è stato formalizzato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

In data 30/01/2012 con Giunta Comunale n.9, è stata approvata la valutazione intermedia con Documento Preliminare di VAS.

La presente relazione, si prefigge l'obiettivo di illustrare il lavoro svolto per la costruzione del Regolamento Urbanistico.

2. La nuova disciplina urbanistica regionale

Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale.

Con la legge 1 del 2005 la Regione Toscana ha racchiuso in un testo unico le leggi afferenti l'attività urbanistica ed edilizia modificando e chiarendo al contempo alcune parti della legge 5/1995.

La legge rimandava l'entrata in vigore di alcune sue parti alla emanazione di regolamenti attuativi.

Nel 2007 la Regione Toscana ha approvato i seguenti regolamenti:

DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell'art.37, comma3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di valutazione integrata

DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disciplina del sistema informativo geografico regionale.

DPGR 27 aprile 2007, n.26/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.

Sempre nel 2007 (Delibera del C.R. n. 72 del 24 luglio 2007). La Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale.

Successivamente (Delibera del C.R. n.32 16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. 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).

Nell'ambito della normativa del settore del commercio, la Regione Toscana ha approvato con L.R. n.28 del 7 febbraio 2005, il Codice del Commercio, "Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti", successivamente è stato emanato il DPGR 1 aprile 2009 n.15/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n.28"

Nel febbraio del 2010 è stato modificato il DPGR 27 aprile 2007, 5/R con il DPGR 9 febbraio 2010 7/R.

Sempre nel febbraio è stata approvata la L.R. n.10 che ha dettato le norme in materia di valutazione strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

2.1. Rapporti con la L.R. 1/2005 e i suoi regolamenti attuativi

E' evidente che lo scenario di riferimento dell'attività urbanistica ed edilizia comunale si è modificato in maniera sostanziale. Il Piano Strutturale che è stato redatto in un arco temporale ampio includente sia la vecchia normativa che la nuova, è comunque stato definitivamente adeguato alla nuova normativa acquisendo e rispettando le direttive di cui ai regolamenti attuativi della L.R.n.1/2005, emanati nel 2007. Il R.U. di Radicondoli dovrà essere rispondente ai Regolamenti attuativi.

Con l'entrata in vigore dei regolamenti sopracitati il panorama ha subito un'ulteriore cambiamento che in più forme interessa la procedura che l'Amministrazione comunale si appresta a definire e per la redazione della quale dobbiamo tener conto.

Cercando di fare un pò di ordine nei complessi dispositivi legislativi, che fra loro si intrecciano, e ripartendo dal contenuto dell' avvio del procedimento disciplinato dall'art.15 della L.R.1/2005 esso dovrà contenere oltre ai consolidati elementi (obiettivi, strategie, quadro conoscitivo ecc.) l'avvio del procedimento del processo di valutazione integrata come definito agli artt.11, 12, 13 e 14 della legge stessa e come specificato nel regolamento 4/R sopracitato che all' art.4 recita: "La valutazione integrata è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso."

Il regolamento aggiunge inoltre (art.12) che la partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati, devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni. La partecipazione alla valutazione integrata (...) si sviluppa fin dalla prima fase, attraverso:

- a. il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste;
- b. l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna nel corso del processo di valutazione, assicurando la visibilità dei processi rilevanti ai fini dell'informazione e partecipazione e l'accessibilità dei contenuti

c. il coordinamento con le forme di partecipazione alla valutazione ambientale.

Il regolamento di attuazione del Titolo V (3/R) definisce in maniera più precisa e dettagliata i contenuti del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto riguarda la definizione del dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo. Il regolamento interviene inoltre sulla gestione del patrimonio edilizio esistente per quanto concerne il Regolamento Urbanistico introducendo anche il principio della perequazione urbanistica.

Il regolamento per la tutela e valorizzazione degli insediamenti (2/R) rappresenta in qualche modo un invito al superamento degli standard minimi del D.M.1444/1968 introducendo una serie di disposizioni prestazionali utili nella definizione dell' apparato normativo del Regolamento Urbanistico.

2.2. Rapporti con il PIT

Come già detto la Regione Toscana ha recentemente approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).

L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che "gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale. Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il PIT preveda "le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni e province allo statuto del territorio" previsto dallo stesso PIT.

La procedura per l'approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà necessariamente procedere verso l'ottenimento della conformità con il nuovo PIT, il quale ha introdotto principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al passato.

Solo per citare alcuni punti utili per iniziare una riflessione generale sui nuovi temi affrontati a livello di pianificazione, merita innanzitutto fare un excursus sulla struttura del piano di indirizzo che parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso: indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e che individua le seguenti invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto di cui all'articolo 5, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile:

La "città policentrica toscana";

La presenza "industriale" ;

Il patrimonio "collinare" ;

Il patrimonio "costiero, insulare e marino";

Le infrastrutture di interesse unitario regionale;

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale;

Senza soffermarsi specificatamente su temi puntuali, che saranno presi in considerazione al momento della redazione del Regolamento Urbanistico, è opportuno, fin da ora, chiarire la posizione che la Regione ha assunto per quanto concerne la invariante strutturale "Il patrimonio collinare" intesa come "ambito o contesto territoriale– quale ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) – con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore

identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale” (art. 20.2 del PIT).

Fra i suoi “metaobiettivi” (cioè gli indicatori di “cosa e quando “si può” fare nel por mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in potenza”) il PIT include quello di “tutelare il valore del patrimonio “collinare” della Toscana” (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto “uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all’utile immediato e a crescenti insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente”.

Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che “l’urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano “un sistema” territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell’auto valorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto”.

Ciò premesso, “la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l’attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all’urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

Nel PIT il “metaobiettivo” sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al “patrimonio collinare”.

L’art.36.2 del PIT prevede che, nelle more dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina contenuta nel PIT e nelle more dell’attuazione dell’intesa fra Regione e Ministero dei Beni Culturali, i comuni (a far data dalla pubblicazione sul BURT della notizia dell’adozione del PIT) debbano trasmettere alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati che interessano beni paesaggistici riconosciuti. La Regione provvederà a indire conferenze di servizi “allo scopo di verificare [...] l’adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, in caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo”.

L’art.21 del PIT introduce poi una serie di “direttive ai fini della conservazione attiva” del valore del patrimonio collinare toscano.

In particolare, l’art.21 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere “interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione” [...]

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

disincentivazione delle “aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare” (art.21.2 del PIT);

necessità, in tali zone, di “evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana” (art.21.7);

incentivazione – anche mediante accordi promossi dalla Regione – di “misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

“considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione” (art.23.1);

previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agricolo-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo “previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari” e previa definizione di una disciplina paesaggistica “che garantisca il corretto inserimento di un’architettura di qualità” (art.23.2);

previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano “concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti” (art.23.4);

necessità che i Piani Territoriali di Coordinamento indichino “gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione di nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale” (art.23.3).

Fino al momento in cui gli strumenti di pianificazione territoriale comunali non si saranno adeguati alle direttive del PIT volte a “impedire usi impropri o contrari al valore identitario”, il PIT prevede che “sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari” (art.21.8). Sono invece consentiti gli interventi “funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se ed in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi” (art.21.9).

La Regione intende la distinzione tra direttive e prescrizioni, nel senso che “le direttive sono norma d’indirizzo la cui eventuale inosservanza ad opera degli enti locali presuppone una specifica motivazione che la Regione vaglia ai fini degli atti conseguenti di propria competenza; le direttive orientano ma non vincolano l’autonomia locale, se non all’obbligo di motivazione in caso d’inosservanza” mentre le “prescrizioni” impongono o vietano comportamenti amministrativi, e la loro inosservanza comporta l’illegittimità degli atti in cui quei comportamenti si traducono”.

Ancora secondo la Regione, gli atti di governo del territorio - come i piani attuativi - adottati prima dell’entrata in vigore del PIT sono subordinati, oltre alle norme di salvaguardia che li riguardano (cioè essenzialmente ai divieti dell’art.36 comma 2 e ss.), “all’obbligo di motivazione per le eventuali non ottemperanze alle direttive del PIT concernenti gli atti medesimi”. La Regione peraltro sottolinea come “permane, nella logica e nella filosofia istituzionale che presiedono al PIT, l’opportunità di provvedere alle necessarie verifiche di coerenza oltre che ai piani strutturali, alle prescrizioni del PIT”.

D’altra parte, come anticipato, la verifica di coerenza fra gli atti di governo del territorio e gli obiettivi della pianificazione adottati a livello sovracomunale è prevista come un passaggio ineludibile della valutazione integrata di cui all’art. 11 della L.R. 1/05. Lo stesso PIT individua proprio nelle procedure di valutazione integrata come strumento privilegiato per la “messa in opera delle opzioni statutarie e strategiche” del PIT (art.38).

2.3. Rapporti con il piano paesaggistico

La Regione sta predisponendo il Piano Paesaggistico e con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stata avviata la procedura di implementazione del PIT in relazione alla disciplina paesaggistica, successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. 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).

Il Comune di Radicondoli fa parte dell'ambito 29: **Area Volterrana** e dell'ambito 33b: **Area Senese: Sub-Ambito Montagnola Senese e Valli del Merse**, le schede di riferimento sono costituite dalle seguenti sezioni:

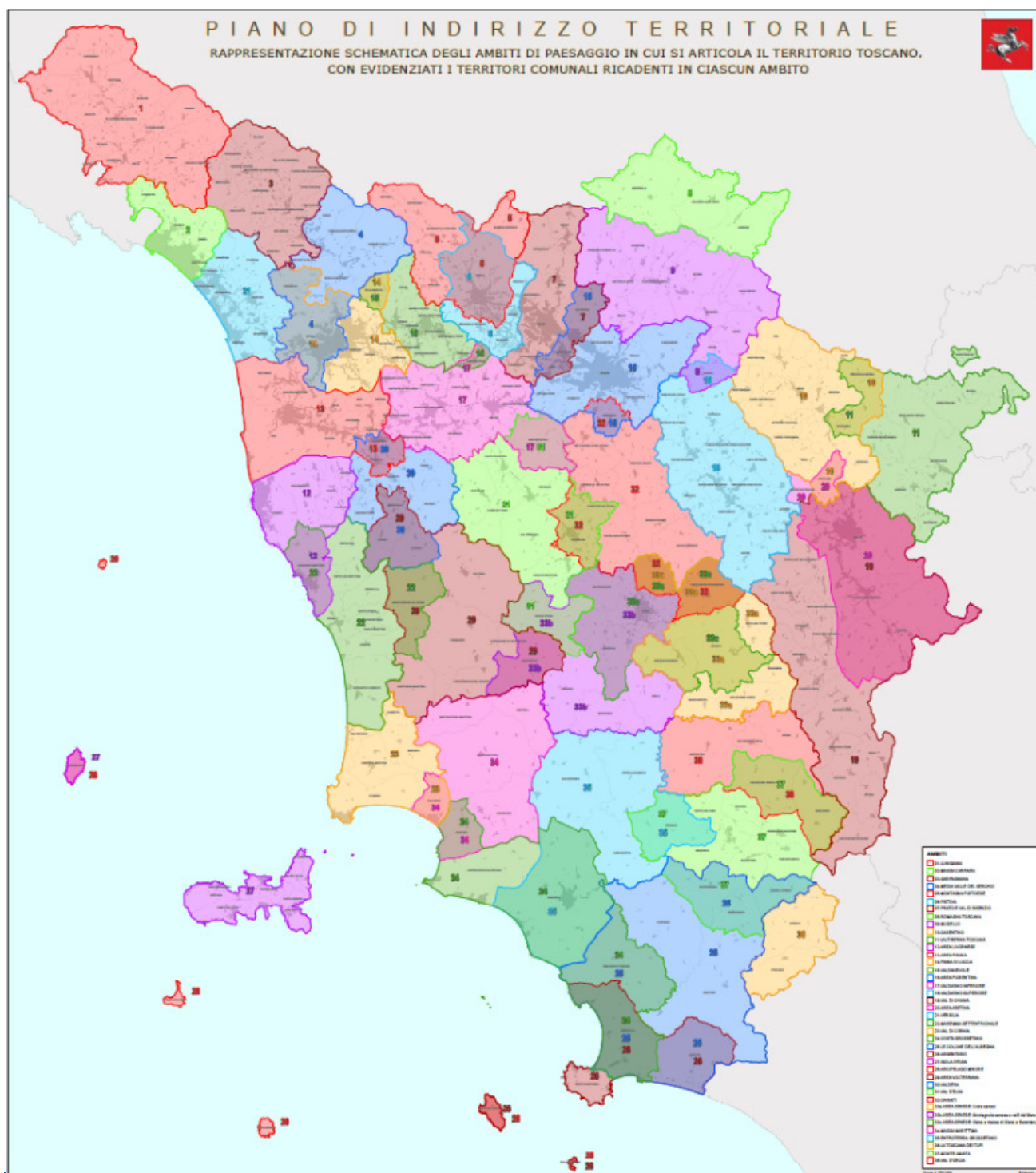
Sezione 1 - Caratteri strutturali del Paesaggio (quadro conoscitivo)

Sezione 2 - Valori Paesaggistici (quadro conoscitivo)

Sezione 3 - Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità azioni prioritarie (allegati alla disciplina)

Sezione 4 - Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22/01/2004 n.142

Di seguito è riportato l'esempio di alcune schede:



AMBITO 33b: AREA SENESE: SUB-AMBITO MONTAGNOLA SENESE E VALLI DEL MERSE.

Territori appartenenti ai Comuni di :Monteggioni, Sovicille, Monticiano, Murlo,Siena ,Chiusdino , Casole d'Elisa,Montalcino,Radicondoli ,Civittella P. e Roccastrada.

SEZIONE 1 – DESCRIZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO

	Caratteri strutturali identificativi	Caratteri strutturali ordinari
Elementi costitutivi naturali		
Geomorfologia	La Montagnola, a ovest di Siena, è costituita da rilievi calcarei lungo la direttrice Colle Val D'Elisa - Monte Maggio- Soloo di Montarrenti . L'area della Montagnola è caratterizzata da estesi fenomeni carsici con formazione di numerose cavità naturali e doline .una di queste ospitava un lago naturale nei pressi di Badia a Isola bonificato con un canale sotterraneo. Da segnalare le depressioni tettonico carsiche della piana di Rosia e di Pia del Lago. Il colore rosso della terra, determinato dalla alterazione di rocce carbonatiche, caratterizza la pianura che si estende tra Sovicille e Monteggioni .	
Idrografia naturale	Il fiume Merse nasce a Poggio di Frata seguendo nel primo tratto un corso quasi parallelo al Fama, nei pressi dell'Abbazia di San Galgano punta verso la Montagnola per poi ritornare a sud andando a ricevere le acque del Fama e confluire poco dopo nell'Ombrone.	Questo ambito è caratterizzato dalla presenza di letti fluviali non modificati da opere artificiali, caratterizzati da un tessuto agrario a maglia media che conserva essenzialmente i caratteri originari
Vegetazione		
Assetti agricoli e forestali		
Idrografia artificiale	Il Canale sotterraneo di oltre un chilometro del Granduca realizzato nella seconda metà del secolo XVII periodo allo scopo di bonificare la zona paludosa di Pian del Lago rappresenta un'opera idraulica di notevole valore storico-architettonico.	
Paesaggio agrario e forestale storico	Il fondovalle del fiume Merse definito dai profili dei rilievi della Montagnola, su cui dominano boschi di querce (leccio e cerro) è caratterizzato anche dalla presenza di vaste aree per la coltivazione del riso. Il fondovalle è caratterizzato dal paesaggio del bosco (con formazioni arboree riparie) con presenza di emergenze di carattere naturale o da paesaggio del seminativo con appoderamento rado (colture industriali annuali tra cui mais e riso) . Il mosaico forestale, dominante solo sui rilievi maggiori a est e sud-est di Siena, è costituito prevalentemente da leccete, querceti di roverella e, in misura subordinata, cerrete. Le gole della Merse, la val di Fama, i poggi di Murlo sono costituiti in gran parte da rilievi dominati dal bosco, mentre il fondovalle ha	I paesaggi dei seminativi estensivi prevalgono nei piani alluvionali, quelli dei seminativi a maglia fitta nei ripiani e nelle colline, quelli della coltura agraria della montagna sui rilievi più alti.

	carattere naturale o dei seminativi a maglia larga. Paesaggio storici forestali e agrari della Montagnola	
Paesaggio agrario e forestale moderno	I seminativi di pianura presentano ancora permanenze del tessuto agrario delle bonifiche (campi rettangolari strette e lunghe con piantate sui lati lunghi e rete scolante gerarchizzata di fossi e capofossi, tipico delle sistemazioni di piano ottocentesche) e la forma a mosaico. Nelle zone di pianeggianti gli insediamenti recenti delle filiere agroalimentari risultano ben visibili nel paesaggio per lo più esterni agli aggregati.	
Insiediamenti e infrastrutture Insiediamenti storici	Questo ambito è caratterizzato da una diffusa presenza di piccoli insediamenti, borghi, pievi, fattorie e castelli. Borghi e castelli, segno di un passato feudale, costituiscono, assieme a complessi religiosi e al sistema poderale, le matrici dell'attuale paesaggio senese: Monteggioni, borgo medioevale posto sulla sommità di un colle come avamposto senese a Firenze, conserva integra la propria cinta muraria che costituisce un forte segno identificativo tra le colline e la Montagnola e l'antico lago (Pian del Lago). Attorno all'antico lago è presente una cintura di monasteri e chiese fortificate che prendono il nome dal luogo (San Leonardo al Lago) . E' da rilevare il sistema di castellieri d'altura della Montagnola senese, necropoli etrusca di Malignano (Sovicille), complesso palatiale etrusco di Poggio Civitate e necropoli di Poggio Aguzzo (Murlo)	
Insiediamenti moderni e contemporanei	Le crescite dei centri abitati rientrano in parametri fisiologici, tuttavia le maggiori pressioni insediative si sono registrate sulla direttrice Si-GR.	
Viabilità e infrastrutture storiche	Il progetto di bonifica dei Lorena era accompagnato da una revisione del sistema viario esistente e la creazione di nuove arterie di completamento caratterizzate da ampie fasce di alberature, da colonnini di pietra e ghisa posti negli incroci principali e gli edifici postali. Legato al sistema fluviale trovavamo gli antichi ponti e i molini. Sono presenti le vie storiche: Cazia (SS.2), Masefana (SS.73)	
Viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee		

AMBITO 33b AREA SENESE: SUB-AMBITO MONTAGNOLA SENESE E VALLI DEL MERSE.
SEZIONE 2 – RICONOSCIMENTO DEI VALORI

	Valori naturalistici	Valori storico-culturali	Valori estetico-percettivi
<p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p>	<p>L'area della Montagnola è caratterizzata da estesi fenomeni carsici con formazione di numerose cavità naturali (sir 89 "Montagnola senese").</p> <p>Si propongono ,anche per il rilevante valore paesaggistico e ambientale i seguenti Geositi: i Canali del Farma ,le Terme di Petriolo,la Dolina "il Tondo" a fungaia(Monteriggioni), i Laghetti carsici Santo Antonio e Lago Sours a Monteriggioni, le Miniere di Murlo, il Torrente Gonna (Alto Merse) e il torrente Ornate (Murlo).</p> <p>La Riserva naturale "Alto e Basso Merse" e di "Tocchi" proteggono la grande ansa che fa il Merse intorno alla Montagnola e la confluenza dei tre corsi d'acqua,Merse ,Farma,Ombrone.Vallate ricoperte da grandi superfici boscate ,interrotte da pascoli o coltivi di piccole dimensioni,poco antropizzate costituiscono ambiti naturali e paesaggistici di alto livello.</p> <p>Il carattere emergente della Val di Farma ,oltre che per il patrimonio naturalistico , risiede nell'eccellenza del suo paesaggio dovuto all'insieme dei fattori geologici e vegetazionali .</p> <p>Tra le risorse naturali è da segnalare il ruolo strategico e di elevato valore naturalistico dell'acquifero del Luco. Aree carsiche e sorgenti carsiche</p>	<p>La presenza di infrastrutture storiche legate alle bonifiche e più in generale al ricco sistema fluviale, rappresenta un notevole valore proprio di questo ambito.</p>	<p>Le numerose e spettacolari emergenze geologiche congiunte a sistemi fluviali di grande valore naturalistico attribuiscono a questo ambito una notevole dotazione di valori estetico percettivi .</p>
Grado	eccezionale	notevole	notevole

AMBITO 33b AREA SENESE: SUB-AMBITO MONTAGNOLA SENESE E VALLI DEL MERSE.
SEZIONE 2 – RICONOSCIMENTO DEI VALORI

	Valori naturalistici	Valori storico-culturali	Valori estetico-percettivi
<p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p>	<p>Rilievo collinare quasi interamente occupato da ambienti forestali,boschi di leccio e farnetici,boschi di latifoglie termofile e castagneti da frutto. l'area della Montagnola presenta un buon livello di naturalità diffusa ed una elevata biodiversità di specie e di habitat. (sir 89 "Montagnola senese").</p> <p>La Riserva Naturale delle Comate e Fosini interessa i Comuni di Radicoofani e Montieri e comprende a nord l'area circostante il castello di Fosini,caposaldo dei Conti d'Elci alla fine del XIV sec., a sud il Poggio Mutti ed il rilievo delle Comate di Gerfalco. Questi rilievi hanno un prevalenza di ambienti forestali di origine naturale(cerreti,castagneti,ostrieti) tuttavia sono presenti rimboschimenti di conifere degli anni trenta oltre ad estensioni significative di praterie secondarie. I Poggi di Prata</p> <p>La Riserva naturale "Alto e Basso Merse" e di "Tocchi" proteggono la grande ansa che fa il Merse intorno alla Montagnola e la confluenza dei tre corsi: d'acqua Merse, Farma, Ombrone. Vallate ricoperte da grandi superfici boscate ,interrotte da pascoli o coltivi di piccole dimensioni,poco antropizzate. Le aree collinari dell'Alta e bassa Val di Merse,di notevole valore paesaggistico sono in gran parte ricoperte da ecosistemi forestali stabili (cerrete,castagneti e lecoeti) ,con discreta presenza di habitat e specie prioritarie...(sir.92"Alta Val di Merse" e sir 93." Basso Merse").</p> <p>Presenza di letti fluviali non modificati da opere artificiali,caratterizzati da un tessuto agrario a maglia media che conserva essenzialmente i caratteri originari.</p>	<p>L'intreccio tra la tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo intorno ai piccoli centri, agli aggregati rurali, e agli elementi di valenza storico-architettonica , e il diffuso patrimonio storico architettonico (castelli, ville, fattorie, pievi, abbazie) compongono un valore figurativo di alto livello.</p> <p>I seminativi di pianura presentano ancora permanenze del tessuto agrario delle bonifiche (campi rettangolari strette e lunghe con piantate sui lati lunghi e rete sovrante gerarchizzata di fossi e capofossi, tipico delle sistemazioni di piano ottocentesche) e la forma a mosaico.</p> <p>La Riserva Naturale delle Comate e Fosini interessa i comuni di Radicoofani e Montieri e comprende a nord l'area circostante il castello di Fosini,caposaldo dei Conti d'Elci alla fine del XIV sec., a sud il Poggio Mutti ed il rilievo delle Comate di Gerfalco.</p> <p>La cospicua rete viaria nel territorio di Casole d'Elsa, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per se opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei traociati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.²⁴⁴</p> <p>Viale alberato di Stommenano, sito nel comune di Monteriggioni ha notevole interesse pubblico perché con la sua vegetazione arborea formata da cipressi secolari costituisce una nota verde di non comune bellezza.²⁴⁵</p> <p>La zona di Petriolo sita nel comune di Monticiano ha notevole interesse pubblico per la bellissima cinta muraria quattrocentesca e per l'antica chiesetta sul Fiume Farma che conferiscono al luogo un aspetto altamente suggestivo, nonché per l'armonioso digradare del terreno, ricco di folta macchia verdeggiante, fino al corso del fiume predetto: elementi che testimoniano una straordinaria e pittoresca fusione</p>	<p>L'intreccio tra la tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo intorno ai piccoli centri, agli aggregati rurali, e agli elementi di valenza storico-architettonica , e il diffuso patrimonio storico architettonico (castelli, ville, fattorie, pievi, abbazie) compongono un valore figurativo di alto livello.</p> <p>Dal massiccio delle Comate, che emerge dalle colline circostanti come un lungo e stretto orinale, si gode un panorama che abbraccia verso la costa le boscoso Colline Metallifere, le valli del Ceina sino al mare. La qualità del paesaggio è diffusa e comprende tutto il territorio dell'ambito ampliando le caratteristiche e i valori estetico-percettivi già espressi dai vincoli paesaggistici e dalle aree soggette a tutela indiretta paesaggistica.</p> <p>La zona del versante ovest Montagnola senese nel comune di Monteriggioni e nel comune di Casole d'Elsa ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai rilevanti. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nel fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico.</p> <p>Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per se opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei traociati e, spesso, per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.²⁴⁷</p> <p>La zona di Pian del Lago, nel comune di Monteriggioni ha notevole interesse pubblico, formata dal bellissimo comprensorio di valli e colline ad est della Montagnola senese, costituisce un quadro naturale di rilevante valore paesaggistico godibile da punti di vista accessibili al pubblico; caratteristica</p>

	<p>tra l'aspetto naturale e l'intervento secolare dell'opera dell'uomo.²⁴⁶</p>	<p>notevole della località è costituita, anche, dagli insediamenti monumentali particolarmente qualificati sulle pendici delle colline, quali il complesso monastero fortificato di S. Leonardo, quello delle Chiocciolle, l'abitato di S. Colomba ed altri, che, dal punto di vista ambientale e paesistico, sono incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola della Toscana, quali uliveti e vigneti; tale ambiente è costellato di tipiche case rurali di notevole architettura spontanea e si determina come uno dei paesaggi più delicati della campagna senese, costituendo un insieme di valori tradizionali dove l'opera dell'uomo si fonde con quella della natura.²⁴⁸</p> <p>La zona collinare di Basciano e del Poggio divisa dall'ampia vallata solcata dal Torrente Staggia Pian del Lago, nel comune di Monteriggioni, ha notevole interesse pubblico grazie anche alla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed uliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista.²⁴⁹</p> <p>La zona del versante est Montagnola senese in comune di Sovicille e la zona del versante ovest della Montagnola senese in comune di Colle Val d'Elsa ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai rilevanti come la zona di Elici.</p> <p>Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari, che nulla, oltre a noi, fa parte della insidiosa, non facile</p>
		<p>monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico.</p> <p>Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei traicoli e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.²⁵⁰</p> <p>Località Frosini e zone circostanti site nel territorio comunale di Chiusdino ha notevole interesse pubblico perché il territorio collinare ricco di uliveti, vigneti, radure coltivate e boschi che incorniciano complessi monumentali e tipici insediamenti rurali è particolarmente qualificativo in senso ambientale e paesistico.²⁵¹</p> <p>La zona nel comune di Sovicille ha notevole interesse pubblico perché, formata dalla corona montuosa, che quasi circonda la pianura di Ampugnano, essa è una delle zone più suggestive del territorio senese. Il manto verde dei boschi appare incontaminato e terso nei dolci profili dei monti mentre sulle pendici si osservano episodi di architettura monumentale, dal medioevo al rinascimento, e rurale di altissimo valore artistico ed armonicamente interessata nella natura, si da determinare quadri ambientali e panoramici altamente significativi e intimamente collegati da una rete viaria che in determinate zone, come in Toiano, Poggiarello, Caldana, costituisce essa stessa un valore d'arte spontanea nel paesaggio. Antichi centri insigni come Torri, Orgia, Stigliano, poi Rosia, Sovicille, Ancaiano e pievi monumentali come il Ponte allo Spino, o architetture di squisita fattura rinascimentale o resti di antiche costruzioni fortificate del medioevo, sono compresi numerosi nel territorio, si da costituire un insieme di episodi vari e significativi dal punto di vista ambientale e panoramico.²⁵²</p> <p>La zona circostante l'abbazia di San Galgano sita nel comune di Chiusdino ha notevole interesse pubblico perché caratterizzata da pianure coltivate e da colline boschose, che fanno cornice a due bellissimi complessi monumentali di Montesiepi e dell'abbazia cisteroense, costituisce un quadro naturale godibile da più punti di vista accessibili al pubblico; inoltre, la località è interessata da tipiche case rurali, che, unitamente ai monumenti e alla vegetazione tipica</p>

Sistemi territoriali del PE: Toccano delle Aree Interne e medio rurali
Provincia: Siena
Territori appartenenti ai Comuni: Asciano, Buonconvento, Castelnuovo Radicondoli, Chiusdino, Montalcino, Montepulciano, Monteverdi, Montorio al Vomero, Radicondoli, Roccastrada, San Gimignano, Sanjusto Terme, Siena, Sovicille
Superficie dell'ambito: circa 14000 ettari

AREA SENESE

Formazioni forestali

Lombi di vegetazione forestale

Strada rurale

Colture agrarie specializzate (seminativi nudi)

Abitazione rurale

Pendici argilose con formazioni erosive

Filare di cipressi

Rilievi collinari con prevalenza di boschi misti (seco, cast., roverella)

Insediamenti produttivi

Centro storico urbano (Siena)

Seminativi semplici

Edifici colorati su poggio

Corsi d'acqua con equipaggiamento vegetale

Seminativi con fasce di vegetazione

Varietà argilose o prevalenza di seminativi semplici con formazioni rosse

L'area senese è caratterizzata da una struttura fisica alquanto complessa che può essere sommariamente divisa in due sottosistemi. Il primo, la Montagna, a ovest di Siena, costituisce un filare con strutture orografiche, con fondovali di tipo alluvionale (Piana di Rapolla) e spalti di origine alluviale. Il secondo è nel fondovalle nella zona della Crete, è delimitato a est da un deposito di travertino (Rapollino-Asciano), che si spinge nel fondovalle al di sotto dell'Arno e dell'Ombrone e costituito da colture pluviali, la cui natura argillosa si esprime in una distesa erodibile di filari erodibili, con numerosi fenomeni erosivi catastrofici, pseudo-catastrofici e a morfologia impressionante (Stancioni). Anche il reticolo idrografico, costituito da numerosi corsi d'acqua tra cui l'Arno, l'Arno, il Corone, il Marecchia e l'Ombrone, si presenta conseguentemente complesso, con continui cambiamenti di direzione dei corsi, a causa di processi di erosione dei rilievi pluviali. L'intera area senese esprime nei suoi caratteri paesaggistici, descritti, seppur con modalità diverse, la protezione storica della città nel territorio, prodotto di un lungo governo urbano del territorio. Il paesaggio è dominato solo sul rilievo maggiore a est e sud-est di Siena, è costituito prevalentemente da boschi, quindi di roverella e, in misura subordinata, cerreto. Il mosaico agrario è caratterizzato da una uniforme distribuzione delle colture miste e dalla concentrazione di quelle specializzate, per lo più seminativi, nelle crete, a ovest e sud-ovest di

Siena. Nel vedere gli edifici colorati e diversi, in particolare i terrazzi della Crete, con quelli della Val d'Orcia, hanno svolto nel confronto della città la funzione di sistema agrario riproduttivo, mentre la Montagna e la collina della Marecchia sono prevalentemente aree di sfruttamento di materiale prima. Il paesaggio ha caratteri diffusi di permanenza storica e di conservazione della relativa identità antropologica. Nella Crete, difficile "toponimo senza durezza di suono", la vegetazione senese si esprime in forme concentrate in piccoli nuclei intorno agli edifici, nelle piogge e negli impasti del sole, in piccoli dune e comode macchie. L'insediamento, di chiara natura senese, lega questo insieme di boschi, prevalentemente ancora decisamente alto e stabile attraverso una rete rada ma diffusa. I colli non individuano centri nuclei di testimonianza storico-antropologica e culturale, diverse rurali, edifici religiosi, castelli e borghi e presidi delle vicinie maggiori. Le formazioni erosive, spesso ispirate dalle pratiche agricole, sono oggi protette per i loro valori biologici e paesaggistici. Alcune zone sono soggette a significative trasformazioni antropiche, di tipo prevalentemente dalle aree pianeggianti della Val d'Orcia, attraverso legumi e boschi intermedie da numerose insediamenti industriali e artigianali, e qualche livello alle importanti vie di comunicazione oggi sottoposte ad interventi di adeguamento per la realizzazione di carteggiare e quattro corsie (Siena-Grassetto, Siena-Asciano).

AREA SENESE

Caratteri strutturali identificativi del paesaggio

1

2

3

4

5

6

7

geomorfologia
foto 1, 2, 3

idrografia naturale

idrografia antropica

mosaico forestale

mosaico agrario
foto 4

insediamento storico
foto 5, 6, 7

insediamento moderno e contemporaneo

reti ed impianti viari e tecnologici
foto 7

alterazioni paesistiche puntuali profonde
foto 3





alterazioni paesistiche indotte





emergenze paesistiche
foto 1, 2, 7


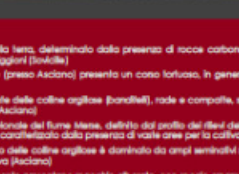
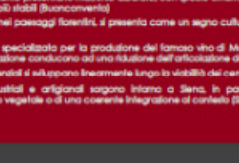

1. Nel paesaggio senese fioriscono i caratteristici e ampi fenomeni erosivi che investono i colli argillosi. In genere questi esposti a mezzogiorno a causa della maggiore alterazione termica (sole-pioggia) dando luogo a formazioni pseudo-catastrofici: crete di Rapollino (Rapollino Terme).
2. Nel versanti più assoliti fenomeni erosivi danno luogo a formazioni catastrofiche (Stancioni).
3. Il filare di Rapollino è costituito da un deposito di travertino affondato ad attività estrattiva (Rapollino).
4. La natura argillosa del luogo si esprime in una distesa erodibile di colture. Lo stile paesaggistico, costituito da vallate e edifici poderosi, con maglie estese, il colosso prevalentemente sul cretoso, in modo da formare i fenomeni di instabilità (Rapollino Terme).
5. Edifici religiosi, dall'Abbazia di San Galgano a numerose e piccole pievi isolate, punteggiano il paesaggio e testimoniano di un antico presidio sui valli territoriali argilose: Pieve di San Giovanni o Sovicille (Sovicille).
6. Borghi e castelli sono il segno di un passato feudale e costituiscono, insieme agli edifici religiosi e al sistema podere, le radici dell'attuale paesaggio senese: Montepulciano, borgo medievale posto sulla sommità di un colle come overrapallo senese a Firenze, o come borgo la propria della marcia che costituisce un forte segno identitario nella vallata (Montepulciano).
7. Il reticolo viario di Siena emerge dal paesaggio e nell'insieme rimproverato che la città ha storicamente fissato quale centro di potere e dominio di un vasto territorio (il contado senese) e che tuttora svolge quale centro culturale. Interventi infrastrutturali adeguati al ruolo centrale fissato dalla città sono richiesti e affidamenti in corso di esecuzione (Siena).


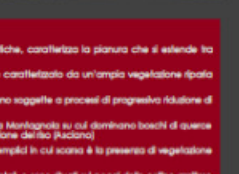
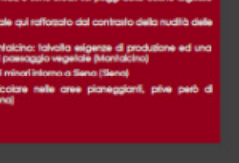

AREA SENESE

Caratteri strutturali ordinari del paesaggio

1. Il colore rosso delle terre, delimitato dalla presenza di rocce carbonatiche, caratterizza la pianura che si estende tra Sovicille e Montepulciano (Sovicille)
2. Il fiume Ombrone (presso Asciano) presenta un corso tortuoso, in genere caratterizzato da un'ampia vegetazione (palude Asciana)
3. Le superfici boschive delle colline argilose (banditelli), rode e compatte, sono soggette a processi di progressiva riduzione di difficile controllo (Asciano)
4. L'andovale situata nel fiume Meta, derivata dal profilo del fiume della Montagnola su cui dominano boschi di quercia (leccio e casto) è caratterizzata dalla presenza di vaste aree per la coltivazione del riso (Asciano)
5. Il mosaico agricolo delle colline argilose è dominato da ampi seminativi semplici in cui scarseggia la presenza di vegetazione arborea e strivello (Asciano)
6. I pacchi generalmente presentano macchie arboree, con specie ornamentali, e sono situati sui poggi delle colline argilose o in suoi stabilizzatori (Buonconvento)
7. Il cipresso, come nei paesaggi fiorentini, è presente come un segno culturale qui rafforzato dal contrasto della nudità delle colline (Sesto)
8. Vigneti in coltura specializzata per la produzione del famoso vino di Montalcino: tabella esigete di produzione ed una spinta meccanizzazione conducono ad una riduzione dell'ortostazione del paesaggio vegetale (Montalcino)
9. Nuove aree residenziali si sviluppano linearmente lungo la viabilità dai centri minori intorno a Siena (Siena)
10. Nuove aree industriali e artigianali sorgono intorno a Siena, in particolare nelle aree pianeggianti, prive però di equipaggiamento vegetale o di una coerente integrazione al contesto (Siena)

geomorfologia
foto 1

idrografia naturale
foto 2

idrografia antropica
foto 3

mosaico forestale
foto 3, 4

mosaico agrario
foto 1, 4, 5, 6, 7, 8

insediamento storico

insediamento
moderno e contemporaneo
foto 8, 9, 10

reti ed impianti
viali e tecnologici

alterazioni paesistiche
puntuali profonde

alterazioni paesistiche
indotte

emergenze paesistiche

3

3. Rapporti con il PTC

Il Piano Strutturale del Comune di Radicondoli è stato approvato in vigore del P.T.C. della Provincia di Siena approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.109 del 20 ottobre del 2000. In data 10/03/2009 con Delibera del Consiglio Provinciale n.35, la Provincia di Siena ha adottato il nuovo P.T.C., e con Delibera del Consiglio Provinciale n. 124 del 14 dicembre 2011 ha approvato il nuovo piano.

Pertanto la redazione del Regolamento Urbanistico, pur avendo avviato la procedura di elaborazione prima dell'approvazione del PTCP, ha tenuto conto del nuovo strumento di pianificazione provinciale.

L'Amministrazione Provinciale di Siena con la Deliberazione Consiliare n.43 del 22/06/2007, ha avviato la procedura per la revisione del PTC e con DCP n 124 del 14 dicembre 2011 ha approvato il nuovo piano.

Nella fase di aggiornamento sono stati prodotti numerosi documenti fra i quali i due seguenti utili alla valutazione oggetto di questo dossier:

“Coerenza PTCP Siena / PIT – Piano Paesaggistico della Toscana adottato 06/09” – marzo 2010;

“Valutazione Integrata, relazione di Sintesi” – marzo 2010.

La revisione del PTC riformula la struttura del piano vigente e sommariamente richiede le seguenti attività:

- aggiornamento del Quadro Conoscitivo;
- formazione della valenza di piano paesistico del PTC entro il suo Statuto, tramite la caratterizzazione degli ambiti di interesse provinciale riferiti ai 38 ambiti di paesaggio del PIT, la rilevazione dei loro valori e delle criticità, la definizione degli obiettivi di qualità e dei criteri per la riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- individuazione dei sistemi statuari e delle invarianti strutturali in riferimento alle risorse definite dalla Legge 1/2005 (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, città e sistemi degli insediamenti, paesaggio e documenti della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici) e definizione delle condizioni statuarie per l'uso delle risorse comprensive dei livelli minimi prestazionali;
- definizione degli obiettivi strategici, assumendo un'idea di sostegno allo sviluppo capace di indurre dinamismo, mantenere la coesione sociale e non danneggiare il patrimonio paesaggistico ed ambientale, spesso valore aggiunto al prodotto.

Secondo gli estensori del nuovo PTC esso è da considerarsi *“non tanto un nuovo piano quanto un'ulteriore fase di pianificazione territoriale, ancorché necessiti uno strumento di pianificazione territoriale che subentri al precedente”*.

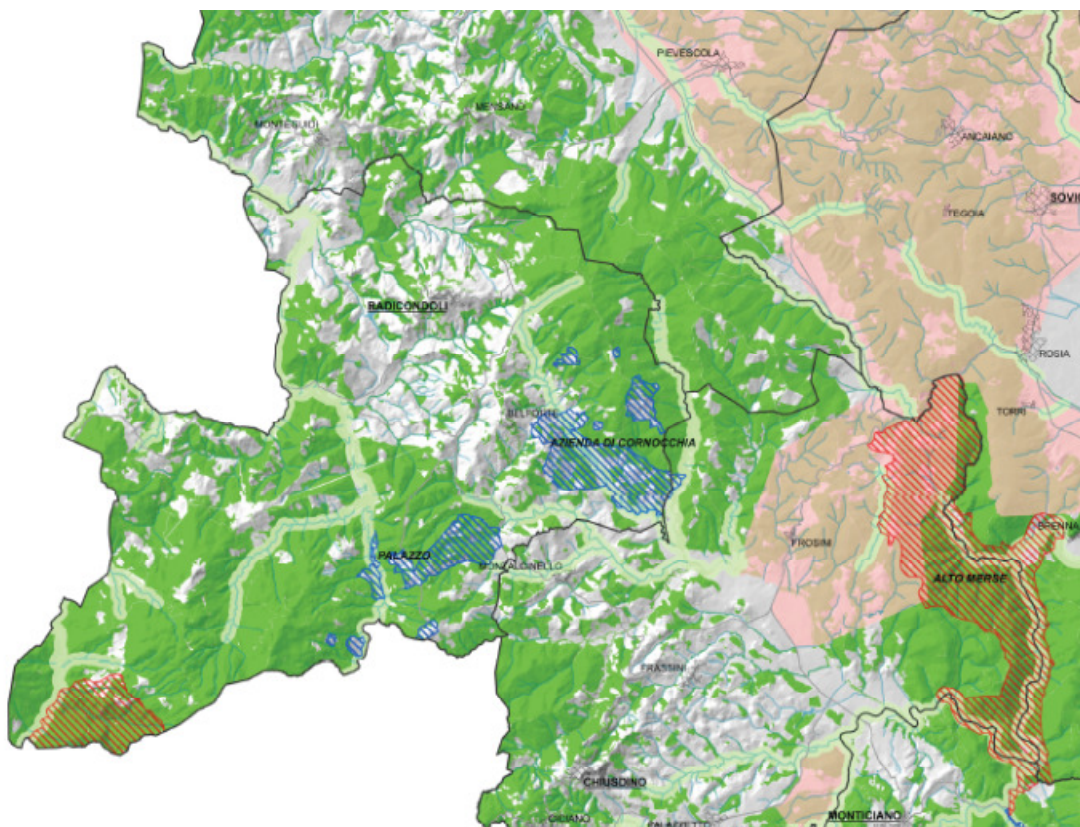
Nel primo caso, la sostituzione potrebbe limitarsi a un mero adempimento, tecnicamente necessario e motivato dalla sopravvenienza di nuovi disposti legislativi.

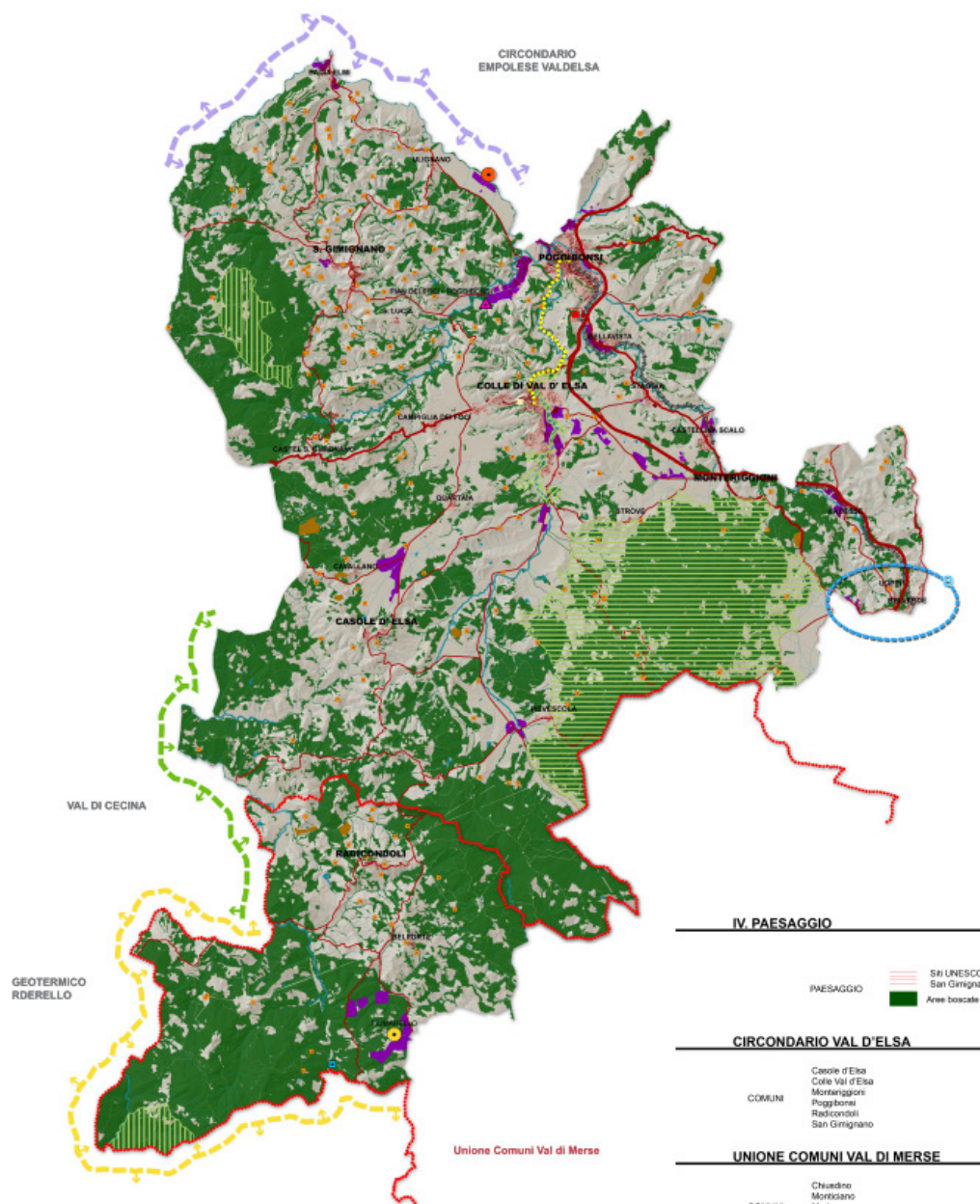
Nel secondo caso, invece, tanto le attività di conoscenza e valutazione quanto la partecipazione, la definizione di condizioni statuarie e l'individuazione di obiettivi strategici corrispondono ad un nuovo orizzonte di governo del territorio.

Gli obiettivi che si pone la revisione del PTC possono essere così sintetizzati:

- 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.

Nel PTC 2010 il territorio di Radicondoli, ricade nel Sistema Territoriale 5 - Circondario Val d'Elsa: Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli, San Gimignano.





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.

4. Le previsioni del P.S. e l'attuazione progettuale del R.U.

Il Piano Strutturale rappresenta la "costituzione" del territorio del Comune di Radicondoli. Come tale esso è modificabile se cambia il quadro conoscitivo e come detto se devono essere verificate le coerenze con i piani sovraordinati. Esso non ha una scadenza temporale. Solo se fatti socio-economici, territoriali, demografici producono cambiamenti e necessità tali da richiedere la revisione della costituzione e quindi la modifica del piano strutturale.

È uno strumento di governo del territorio, nel quale si raccolgono in sintesi i diversi aspetti settoriali, i vari temi che influenzano l'assetto del territorio. Non tratta esclusivamente il tema

edilizio e non pone al centro della propria attenzione l'edificabilità o meno dei suoli. Nuove aree edificabili infatti non sono riportate in cartografia. Sono indicate precisamente solo le quantità massime ammissibili di alloggi nuovi, di aree trasformabili, di aree da salvaguardare.

È uno strumento che può controllare le trasformazioni del paesaggio attraverso politiche attive nei confronti di categorie, per esempio quella degli agricoltori. O, sempre per esempio, collega la possibilità della crescita alle risorse, alla disponibilità di acqua, alla capacità di smaltire i rifiuti, alle potenzialità economiche. È uno strumento strategico, di notevole importanza che può produrre un salto di qualità nella gestione del territorio.

Il Regolamento Urbanistico, dovrà essere elaborato nel rispetto degli indirizzi programmatici, dei parametri e delle valutazioni contenute nel Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.

I contenuti di questo strumento urbanistico, dovranno essere coerenti con la Legge Regionale n.1/05, e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico 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 Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione.

Può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un atto di solo consiglio comunale. Alcune sue previsioni – in particolare le aree da sottoporre a Piano Attuativo - decadono se non attuate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Diversi regolamenti urbanistici potranno essere elaborati senza cambiare il piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettate le direttive e le prescrizioni del piano strutturale.

È uno strumento calibrato sul tema edilizio, ma anch'esso, essendo un riflesso dello strutturale, può contenere temi territoriali sui quali impegnare l'Amministrazione per l'attuazione di programmi o progetti specifici.

Siamo di fronte quindi a due strumenti per propria natura diversi, che hanno diversi iter amministrativi di approvazione. Il loro rapporto quindi non è quello che vi poteva essere fra un preliminare o una bozza di piano e la successiva stesura definitiva del piano: un rapporto informale ed esclusivo e non autonomo, regolato da aspetti disciplinari e da volontà amministrative. Il rapporto ora è formale, le indicazioni del piano strutturale devono essere rispettate e non è esclusivo. Un preliminare di piano produceva un piano, adesso un piano strutturale può produrre diversi regolamenti urbanistici e un piano strutturale è autonomo dai regolamenti.

Il Regolamento Urbanistico contiene caratteri progettuali, che si esprimeranno ad una scala diversa da quella del P.S. In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti che sono richiesti dal diverso approfondimento. Approfondimento che presuppone anche un arricchimento delle conoscenze e delle indagini. Contiene anche il passaggio da affermazioni di principio, numerose nelle norme strutturali soprattutto per i temi di interesse territoriale, alla individuazione puntuale degli elementi, delle aree, dei luoghi in cartografia.

4.1. I contenuti del Regolamento Urbanistico indicati nel Piano Strutturale

Se il Regolamento Urbanistico attua le indicazioni del piano strutturale è necessario ripercorrere i contenuti di quest'ultimo e, tramite la lettura degli atti, dedurne i criteri per la redazione e i contenuti minimi obbligatori del regolamento urbanistico stesso.

I primi articoli del piano strutturale contengono norme generali e vi sono individuati gli obiettivi, per i quali il regolamento urbanistico ha il compito di fornire le necessarie specificazioni, sempre tenendo conto delle invarianti strutturali contenute nello statuto del Territorio.

Dalla lettura del Capo I delle Norme di P.S. (Statuto del Territorio), rileviamo che lo stesso individua come obiettivo strategico e ritiene "propedeutico" rispetto a qualsiasi intervento di nuova costruzione la "tutela e il recupero degli edifici storici, rivolti sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio". Nel rispetto di questa precisa direttiva del P.S., il nostro lavoro è iniziato proprio dal censimento dei fabbricati storici sia nel territorio aperto sia nei centri storici. Il censimento, è stato condotto con rigore formale e scientifico, ed esso rappresenta il fondamento per la costruzione di una struttura normativa adeguata e coerente con le direttive del P.S.. Nei paragrafi successivi, vengono indicate le modalità dello studio effettuato.

Uno degli aspetti caratteristici dei nuovi Piani strutturali è l'individuazione di un dimensionamento per gli interventi di trasformazione dei suoli. Questo dimensionamento costituisce una specie di dote generale che il Regolamento urbanistico deve localizzare nel territorio secondo tempi, modi e quantità da stabilire.

Nell'articolazione delle UTOE individuate, i parametri di dimensionamento sono riferiti alla SLP (Superficie Lorda di Pavimento) ai Posti letto ed agli abitanti insediabili.

Abbiamo inserito nel primo Regolamento Urbanistico dei coefficienti, che permettano di rapportare i singoli parametri tra loro. Inoltre è necessario per adeguarsi agli standard regionali, di riferirsi sempre come parametro di riferimento la Superficie Utile Lorda (SUL). Nei capitoli successivi vengono esplicitati i criteri che abbiamo definito per la determinazione di tali coefficienti.

Il riferimento all'alloggio come termine di paragone che determina il dimensionamento, se può essere chiaro nella discussione politico amministrativa e come rappresentazione immaginaria, diventa più sfumato quando si riconduce ad un fatto tecnico. Vi sono infatti molte variabili che possono entrare in gioco nella determinazione dell'alloggio, così come l'idea dell'alloggio evidentemente non esaurisce le possibilità nelle quali si può articolare un immobile. Vi possono essere variabili legate ai caratteri fisici e dimensionali oppure ad aspetti sociali, culturali, a modifiche delle aspettative degli utenti, tali da rendere il riferimento soggetto ad interpretazioni o correzioni nel tempo.

Come si vede quindi molti numeri sono da rispettare nella progettazione attuativa.

Come anche per questo e per i caratteri di dote generale, come si definiva in precedenza il dimensionamento, per la rapida possibilità di adeguare e integrare il Regolamento urbanistico,

riteniamo opportuno che il Primo Regolamento Urbanistico non esaurisca le potenzialità edificatorie determinate dal Piano Strutturale. A questo si aggiunge ancora il fatto che le previsioni, di iniziativa pubblica o privata, che richiedono piani attuativi, quindi tutte quelle più complesse, decadono nei cinque anni successivi all'approvazione del piano se non definite nei minimi particolari e rese pronte per l'immediata attuazione.

Questa scelta di non esaurire il potenziale edificatorio quindi, arricchisce il Regolamento urbanistico di una capacità di programmazione che nel mondo della produzione edilizia è necessaria sia per pianificare le risorse (entrate) che gli investimenti sul territorio (uscite) da parte dell'amministrazione. Una buona dote del dimensionamento a disposizione permette inoltre di recepire quelle osservazioni che si dimostrino migliorative del piano e quindi realizzare un piano condiviso e legittimato da un rapporto chiaro e trasparente con la collettività.

Infine si contribuisce anche a fare del Regolamento urbanistico un piano più duttile, capace di rispondere alle reali esigenze dei cittadini e della collettività che si manifestano nel tempo, meno sensibile alle pressioni di interessi fondiari come è naturale che possa essere quando si vanno a delineare strumenti che per decenni congelano un uso del territorio e determinano scelte difficilmente modificabili.

Fra l'altro si è messo in evidenza come il dimensionamento sia fatto di parametri diversi che si integrano fra loro ma possono essere utilizzati percentualmente in modo diverso, senza produrre problemi e progetti incongruenti. Per esempio uno stesso numero di alloggi inseriti in contesti differenti può determinare un maggiore o minore consumo di suolo o avere un diverso peso volumetrico. Comunque con il regolamento urbanistico si ritiene di potere dare come riferimento generale equilibrato quello di un impegno delle quantità a disposizione; progettando con criteri di localizzazione legati al contesto edificato e ambientale, tali da garantire che gli interventi stessi non producano peggioramenti.

5. La costruzione del Regolamento Urbanistico

Il R.U. si configura pertanto quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificandone in alcuni casi gli indirizzi, nel rispetto di esigenze funzionali, sociali ed economiche.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali.

5.1. I vincoli

Il Regolamento Urbanistico intende aggiornare il quadro conoscitivo del Piano Strutturale attraverso la redazione della Carta dei Vincoli presenti sul territorio comunale di Radicondoli.

La carta dei vincoli (Tavola n.2 Ovest ed Ovest, scala 1:10.000) individua le aree sottoposte a vincolo per legge (aree boscate, vincolo idrogeologico, vincolo cimiteriale, gli immobili sottoposto a vincolo per decreto (immobili notificati ai sensi del D.lgs 42/2004) e le aree che per le loro caratteristiche paesaggistiche e ambientali costituiscono elementi importanti che il Piano Strutturale ha inteso salvaguardare, quali le pertinenze visuali degli insediamenti storici, le pertinenze visuali dei crinali principali e le aree di elevata qualità ambientale.

5.2. 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 state 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

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

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

Di seguito si elencano le risorse del bosco e delle aree naturali:

- Le aree boscate sono state suddivise, secondo quanto indicato nella Tavola dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, in bosco ceduo, bosco di latifoglie o misto, bosco di conifere, castagneto, rimboschimento e novelleto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai

rimboschimenti, ai novelleti e ai boschi di conifere in quanto dovranno essere trasformati in boschi di specie autoctone anche mediante l'uso di risorse economiche offerte dalla legge regionale e dai regolamenti comunitari.

- La vegetazione riparia di argine e di golena, di corsi d'acqua minori e rete scolante dovrà essere mantenuta e conservata.
- I gruppi di alberi, i filari e gli alberi isolati sono quelle alberature segnaletiche di arredo che dovranno essere mantenute come emergenze del territorio.
- Le aree a pascolo nudo e cespugliato sono costituite da zone aperte non coltivate, radure, garighe, praterie naturali e arbusteti, cioè elementi che si distinguono dal bosco vero e proprio. Si dovrà favorire, dove le condizioni di stabilità del suolo lo permettano, il mantenimento degli spazi aperti e delle loro configurazioni vegetali caratteristiche.
- I calanchi sono elementi geomorfologici che assumono valore di elemento caratteristico del paesaggio, dovranno essere mantenuti nelle loro dinamiche naturali, ad eccezione dei casi ove i processi di erosione minacciano attività, insediamenti ed infrastrutture.

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.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola sono state suddivise in:

- Le colture arboree, anche in abbandono, cioè le piantagioni unitarie di olivo, vite, o alberi da frutta che sono il complemento visuale degli insediamenti storici
- I seminativi a maglia fitta, anche in abbandono, che si caratterizzano per le perimetrazioni dei campi quando, per la loro dimensione e posizione, formano una maglia fitta.

Nelle aree a prevalente funzione agricola sono state individuate con particolare attenzione le colture arboree, anche in abbandono, che pur non essendo localizzate in aree di elevato pregio, dovranno anch'esse essere assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile.

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.

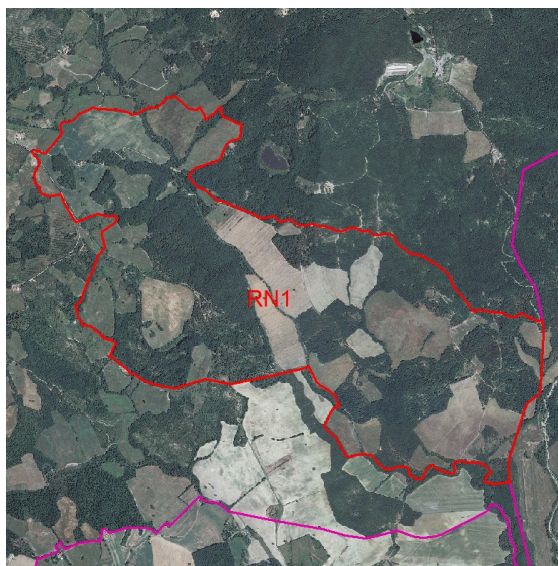
Specifico dimensionamento residenziale e turistico è stato effettuato, secondo le disposizioni della normativa regionale, per il recupero degli annessi agricoli realizzati con materiali non tradizionali, e per gli annessi agricoli tradizionali avente una superficie utile lorda superiore a 85 mq. . Tale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

5.3. 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.

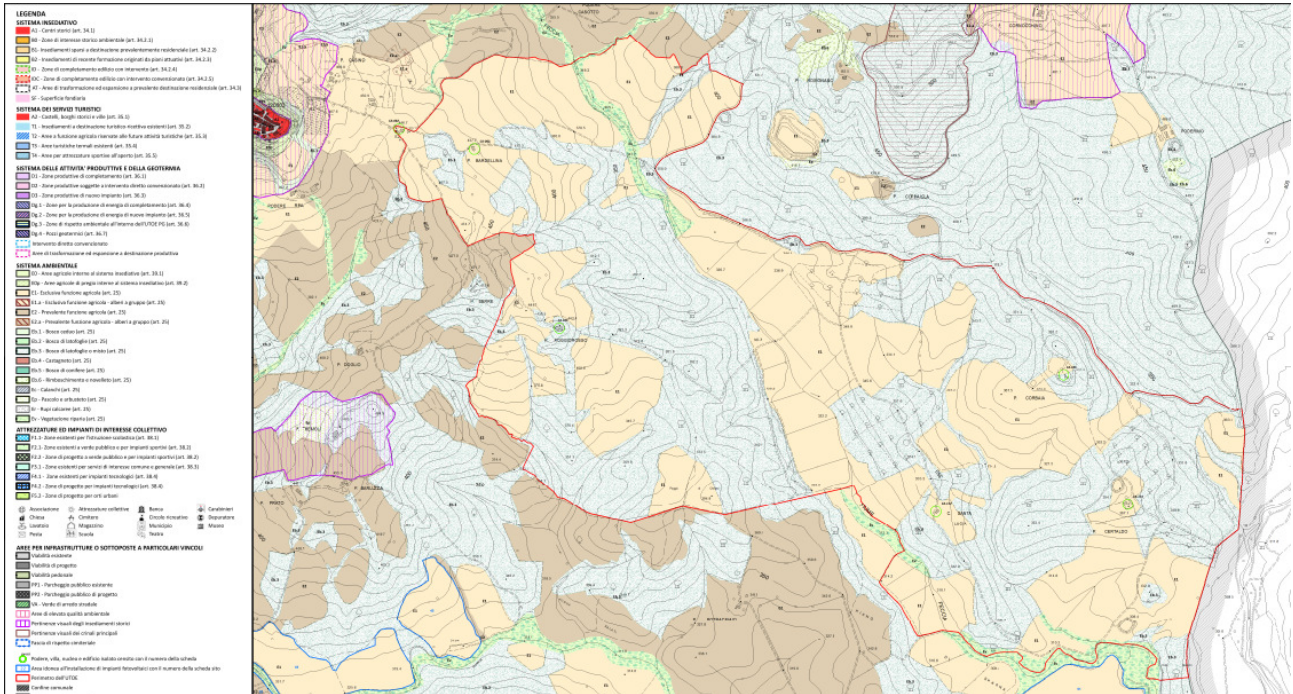
Le tavole 4A e 4B, rappresentano tali aree

Nello specifico avremo:



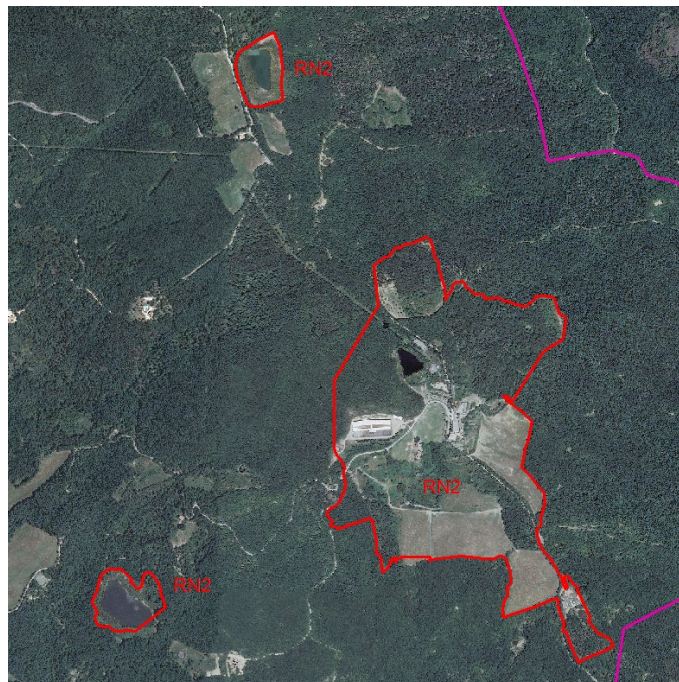
RN1 – Riserva Nazionale di Cornocchia - Valle del Feccia

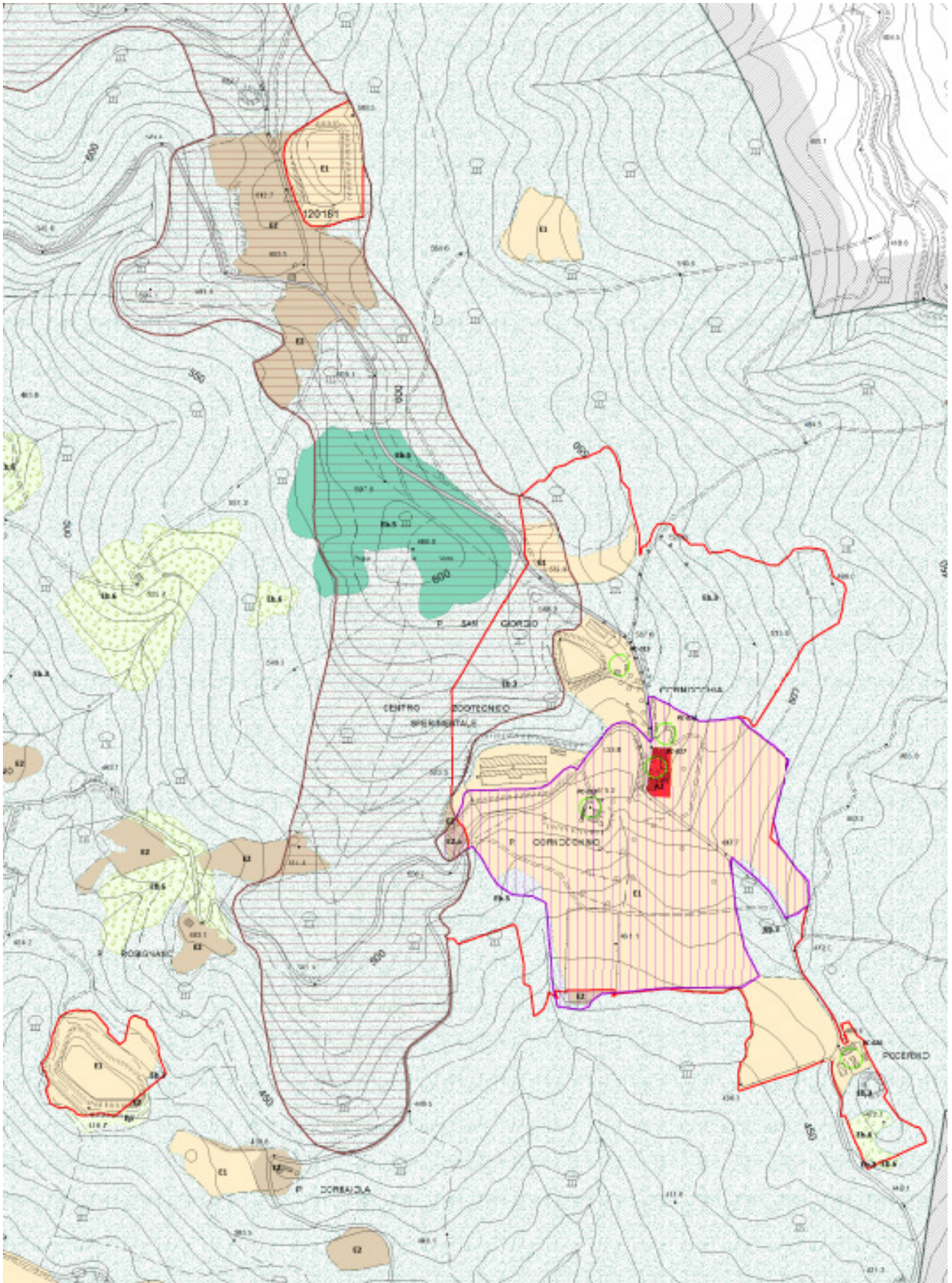
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.



RN2 – Riserva Nazionale di Cornocchia - Poggio Casalone

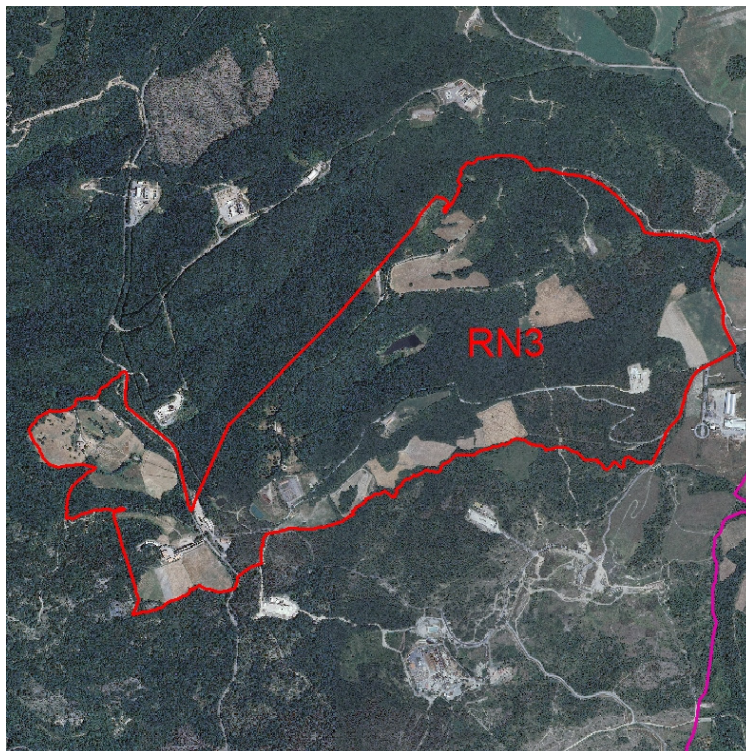
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.





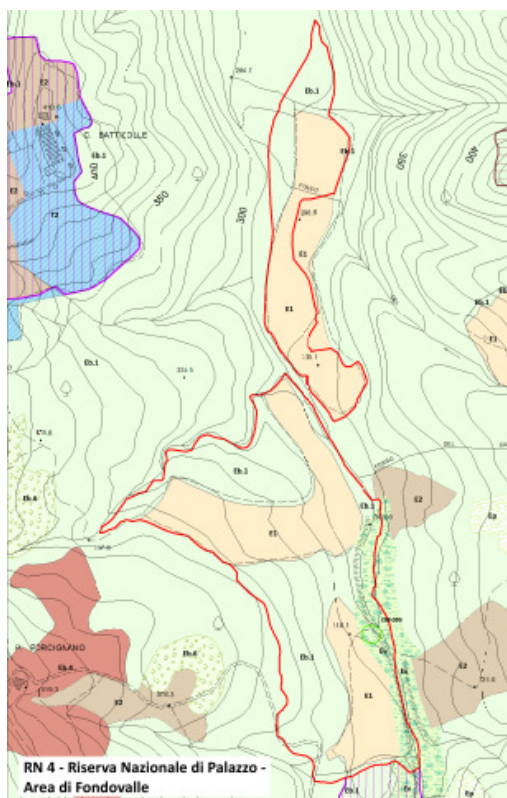
RN3 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Poggio alla Fiera

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.



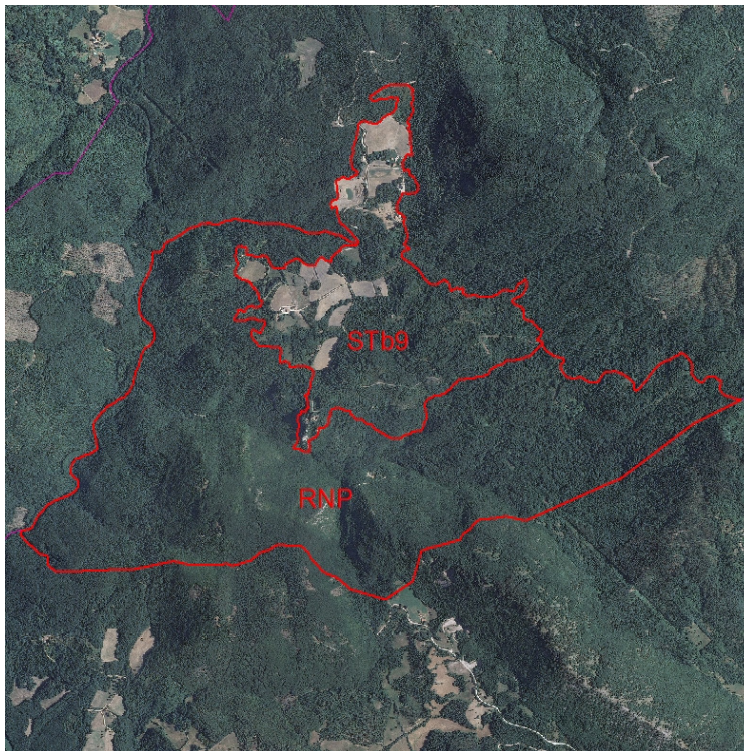
RN4 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Fondovalle

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.



5.4. La disciplina del suolo: 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.

L'Amministrazione Comunale ha effettuato una serie di incontri formali con gli operatori direttamente interessati allo sviluppo e all'attuazione delle previsioni, come per altro già dato atto nella relazione di valutazione intermedia. A seguito di questi incontri non sono, ad oggi, pervenute delle proposte concrete per l'attivazione del Piano Complesso d'Intervento previsto all'art. 39.4 delle NTA del Piano Strutturale, propedeutico per l'attuazione della capacità insediativa prevista all'interno delle rispettive UTOE.

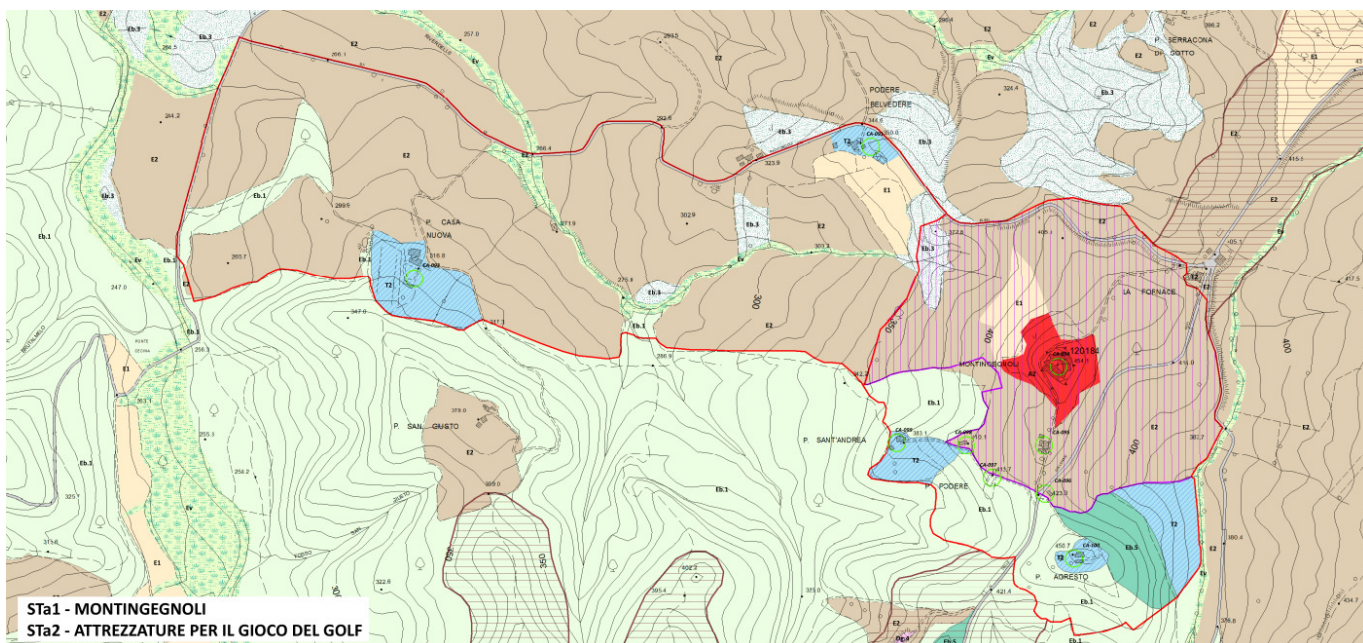
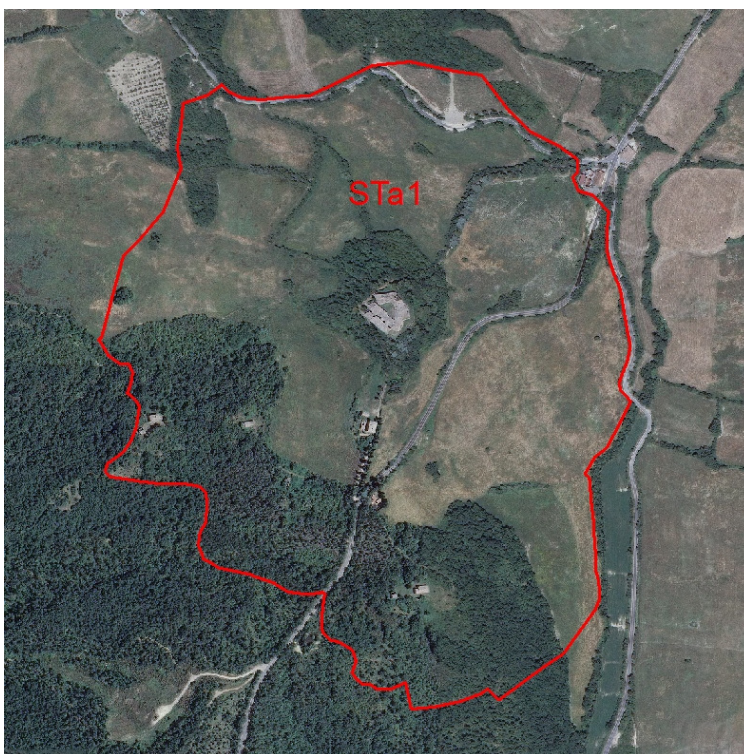
Il primo Regolamento Urbanistico prevede, misure e norme, finalizzate al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistico ricettivi, demandano a successive varianti, il recepimento delle previsioni di nuova costruzione.

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, pur non prevedendo in questo RU, l'utilizzo del dimensionamento assegnato dal PS, abbiamo ritenuto, in sintonia con gli obiettivi del PS, di individuare delle aree denominate T2, "Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche", le quali hanno

appunto il compito di essere “preservate” al fine dell'utilizzazione delle prossime previsioni per accogliere il dimensionamento Turistico.

STa1 – Montigneglioli

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.



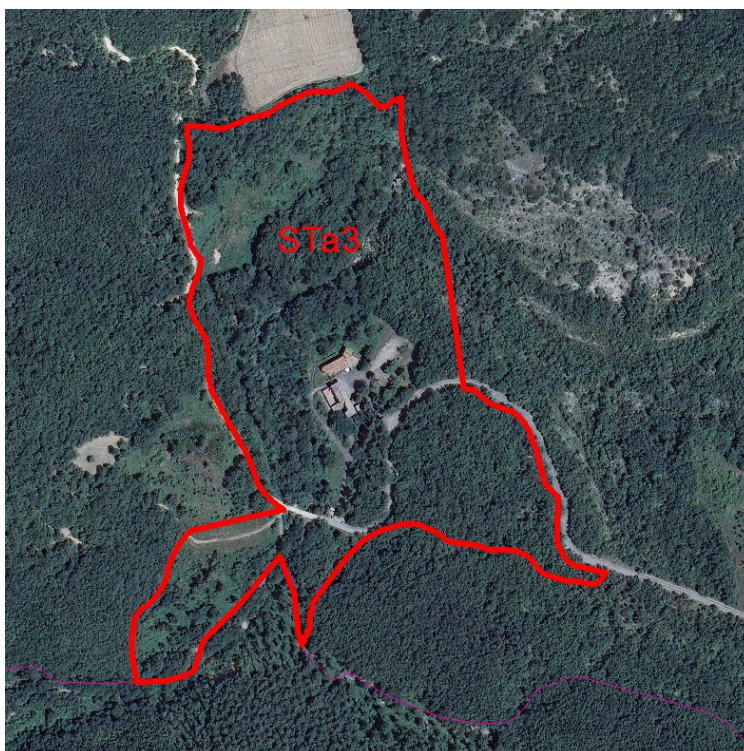
STa2 – Attrezzature per il golf

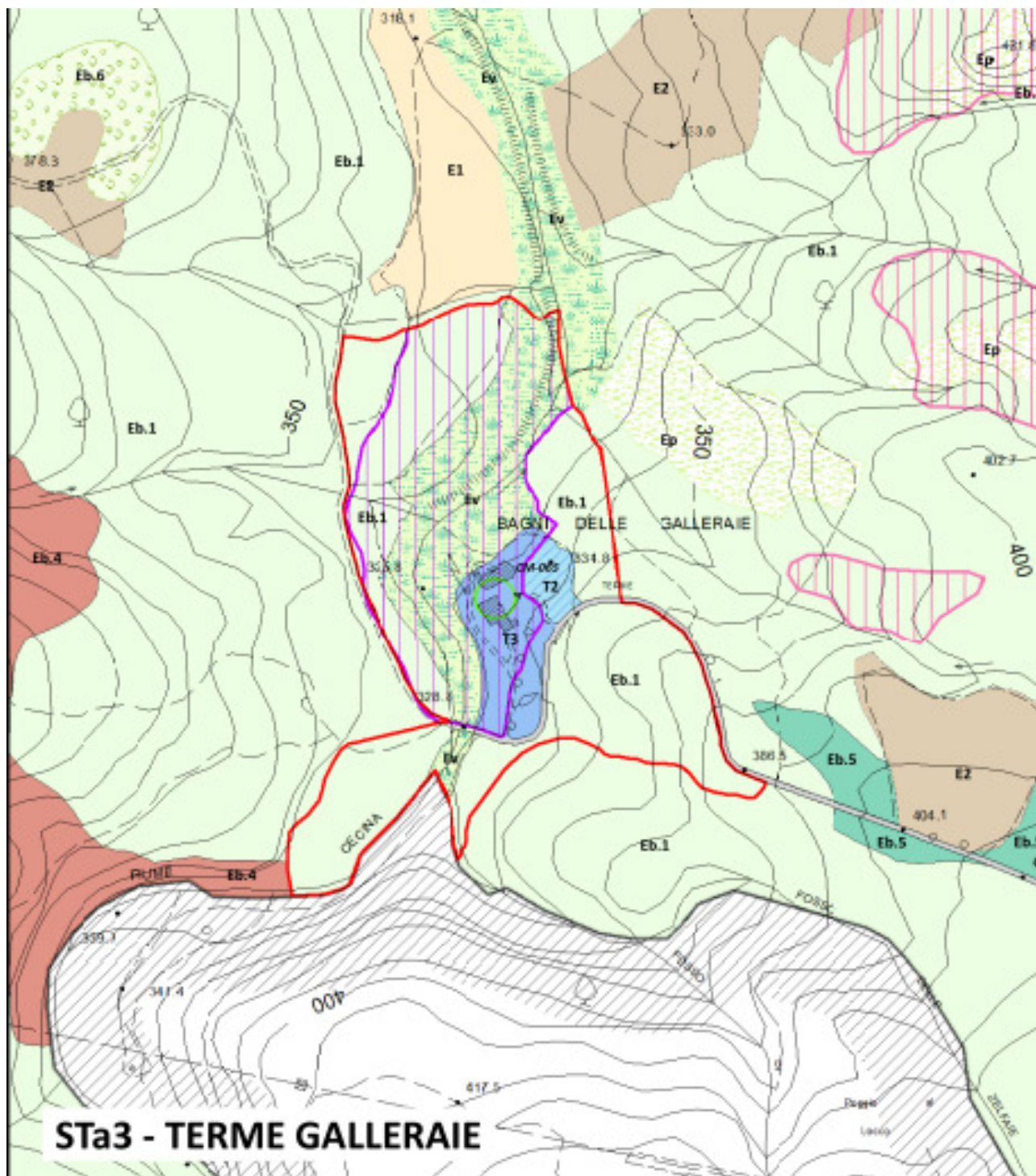
Il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE le aree ad prevalente o esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 delle NTA del Piano Strutturale, la cui conservazione e coltivazione sarà funzionale alla riduzione dell'impatto visuale nell'eventuale realizzazione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



STa3 – Terme delle Galleraie

Il RU stabilisce le norme di conservazione della struttura.









5.5. La disciplina del suolo: le attività produttive e la geotermia

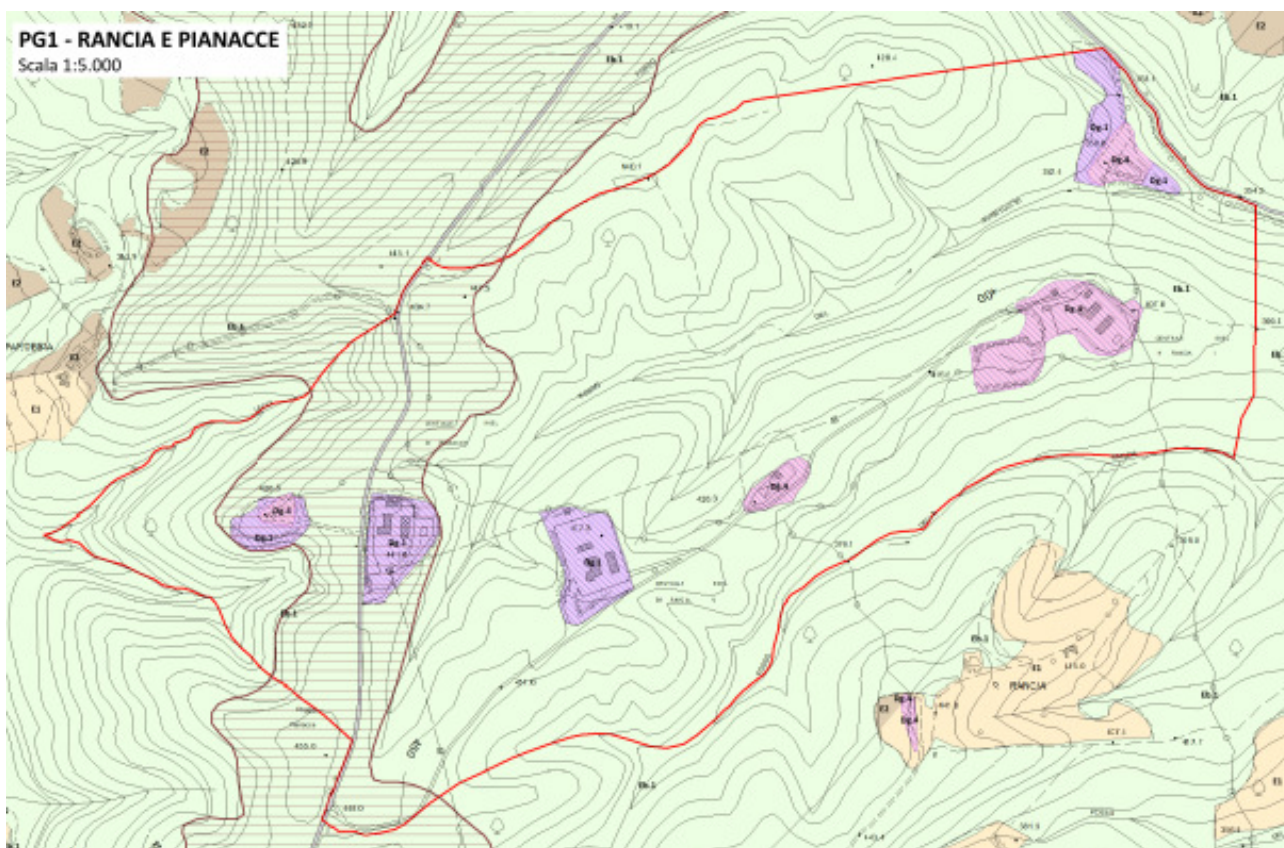
Il Piano Strutturale ha individuato sei UTOE produttive di cui tre (le PG1, PG2 e PG3) dedicate alla geotermia, due (le PG4 e PG5) dedicate alle attività produttive ed una, la PG6 Cava di San Pierino. Il Regolamento Urbanistico definisce le aree produttive e i relativi parametri urbanistici, nelle quali 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.

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:

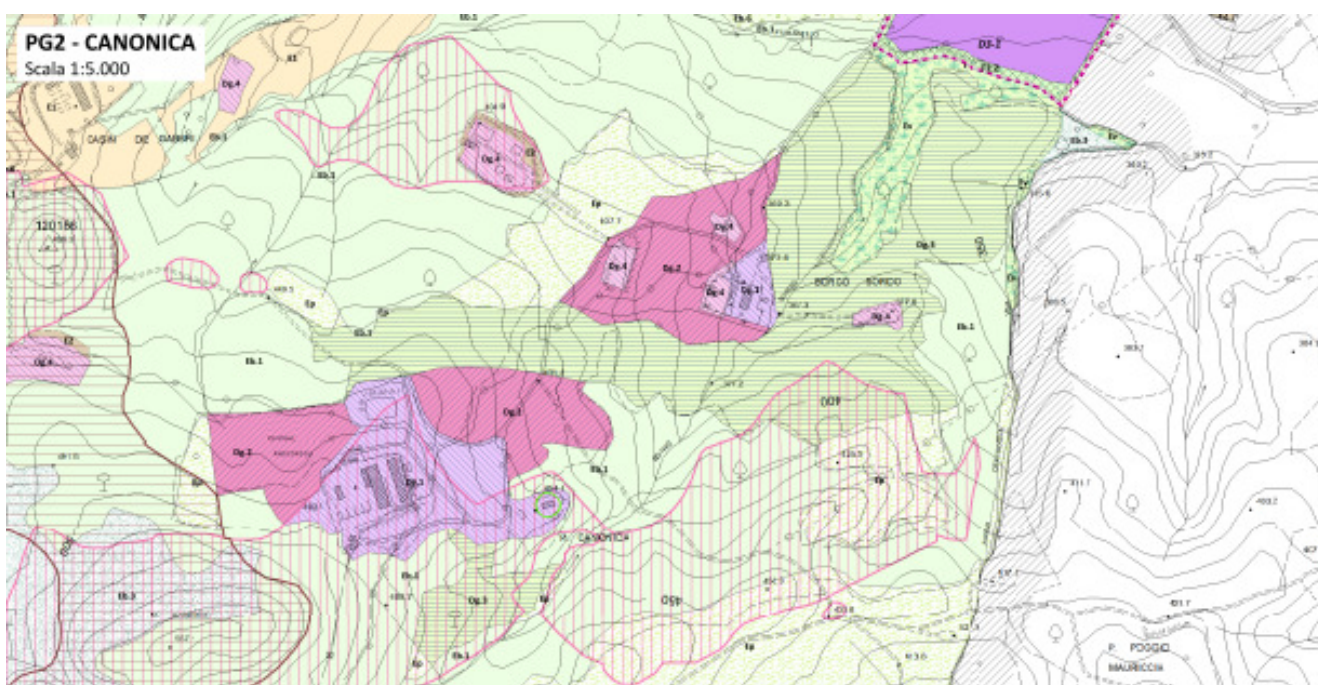
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



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:

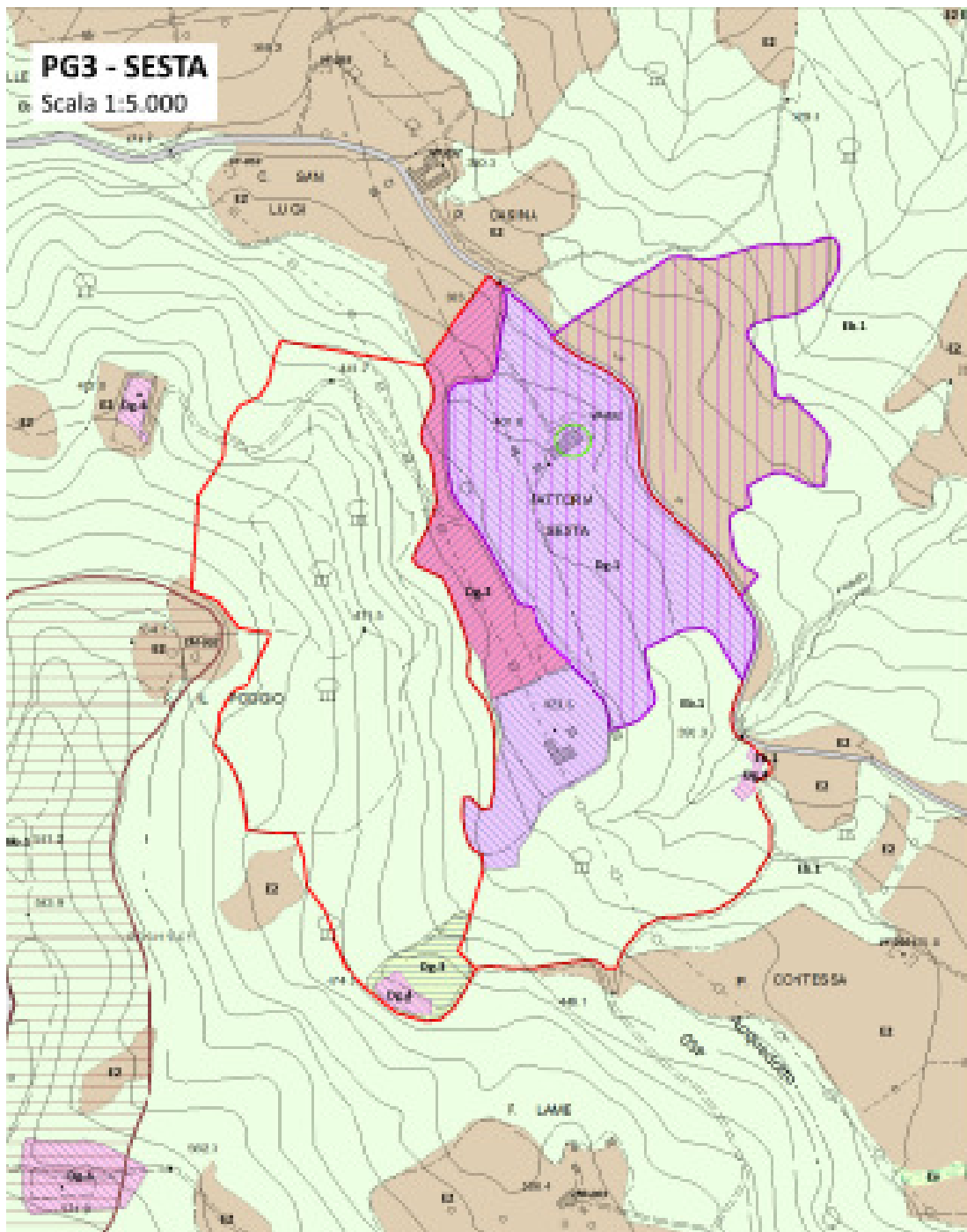
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



UTOE PG3 Sesta

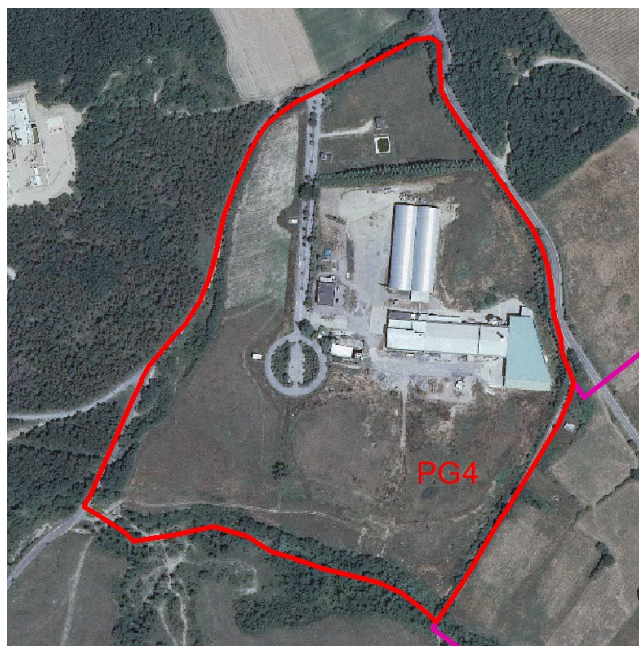
All'interno delle UTOE sono state individuate, oltre alle aree sulle quali sono ancora ammesse le funzioni agricole, le aree denominate Dg con le seguenti differenziazioni:

-  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)



UTOE PG4 Fiumarello

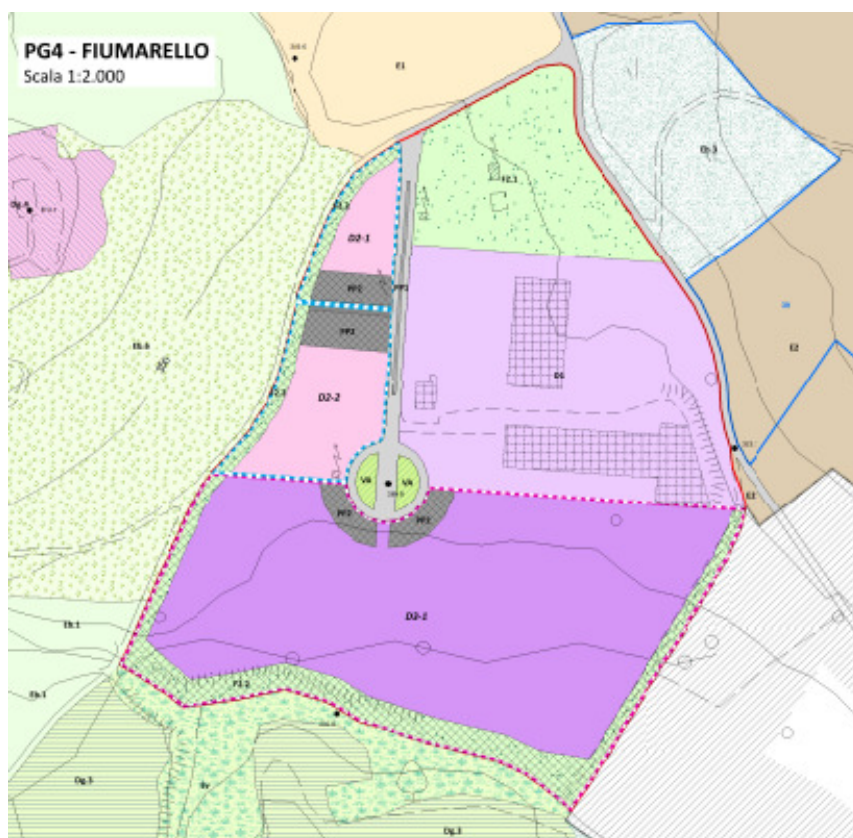
Per l'area produttiva di Fiumarello, il P.S. prevede l'attuazione della slp residua del Piano Attuativo (5.000 mq), di quella residua derivante dal Piano di Fabbricazione vigente (12.700 mq) e di quella introdotta dal Piano Strutturale (8.300 mq).



In questo primo 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.

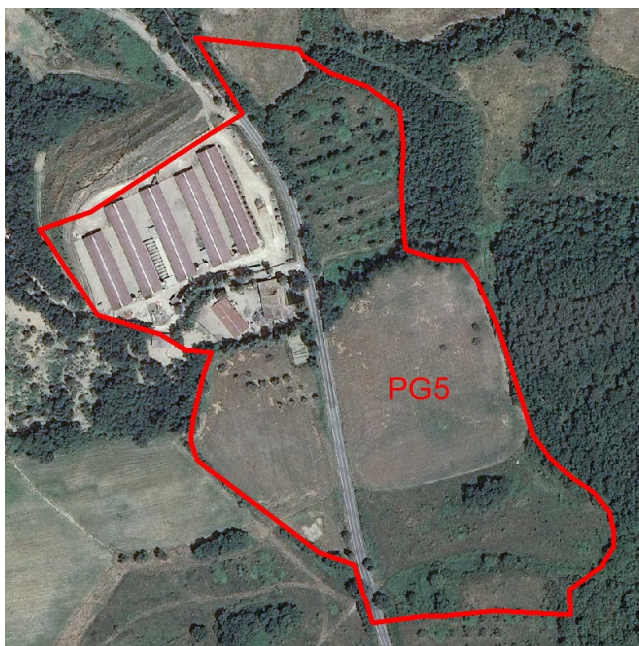
Per questa area sono state previsti tre comparti, uno attuabile tramite Piano di Lottizzazione e gli altri due con permessi a costruire convenzionati.

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

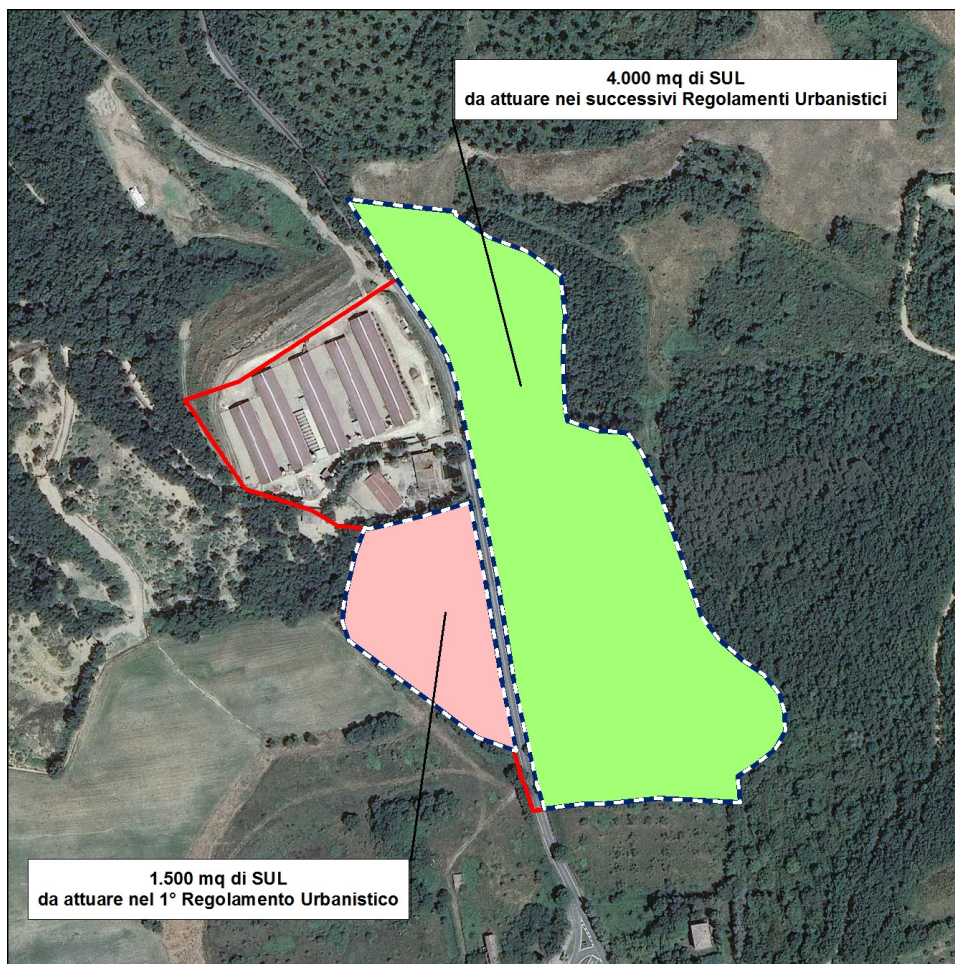


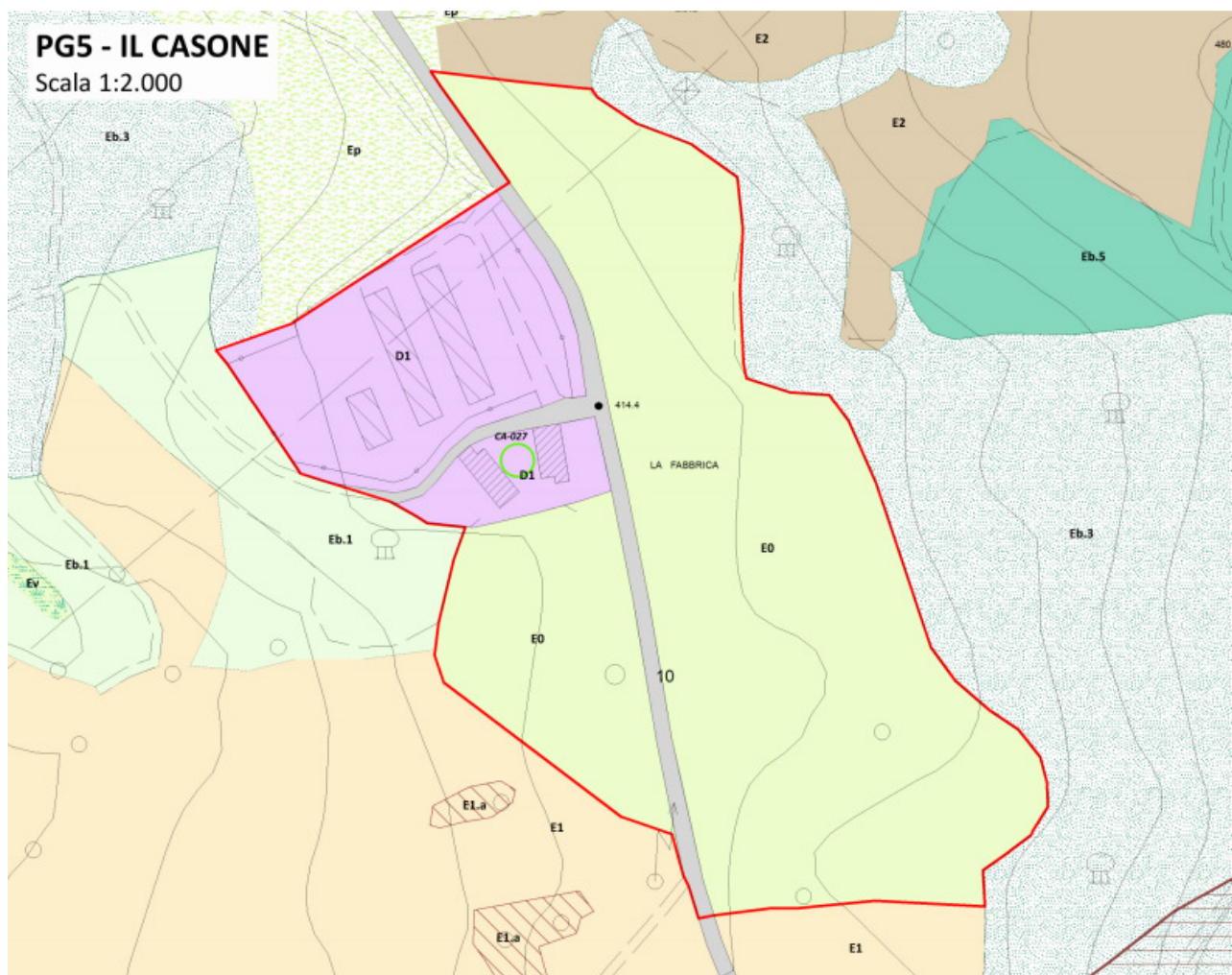
UTOE PG5 Il Casone

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



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.

5.6. La disciplina del suolo: i centri urbani

La zonizzazione del territorio comunale

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto 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.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati.

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..

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o 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.

Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:

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 generali
 zone per impianti tecnologici

UTOE IN1 - Radicondoli

Previsioni

Preso atto degli obiettivi del P.S., e tenuto conto che in questo R.U., non potranno essere attuati gli interventi compensativi previsti nelle UTOE ST, si prevede di pianificare alcune aree per l'edilizia residenziale.

Per l'individuazione delle aree idonee a recepire una parte del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. abbiamo proceduto sottraendo dal sistema insediativo dell'UTOE le seguenti aree:

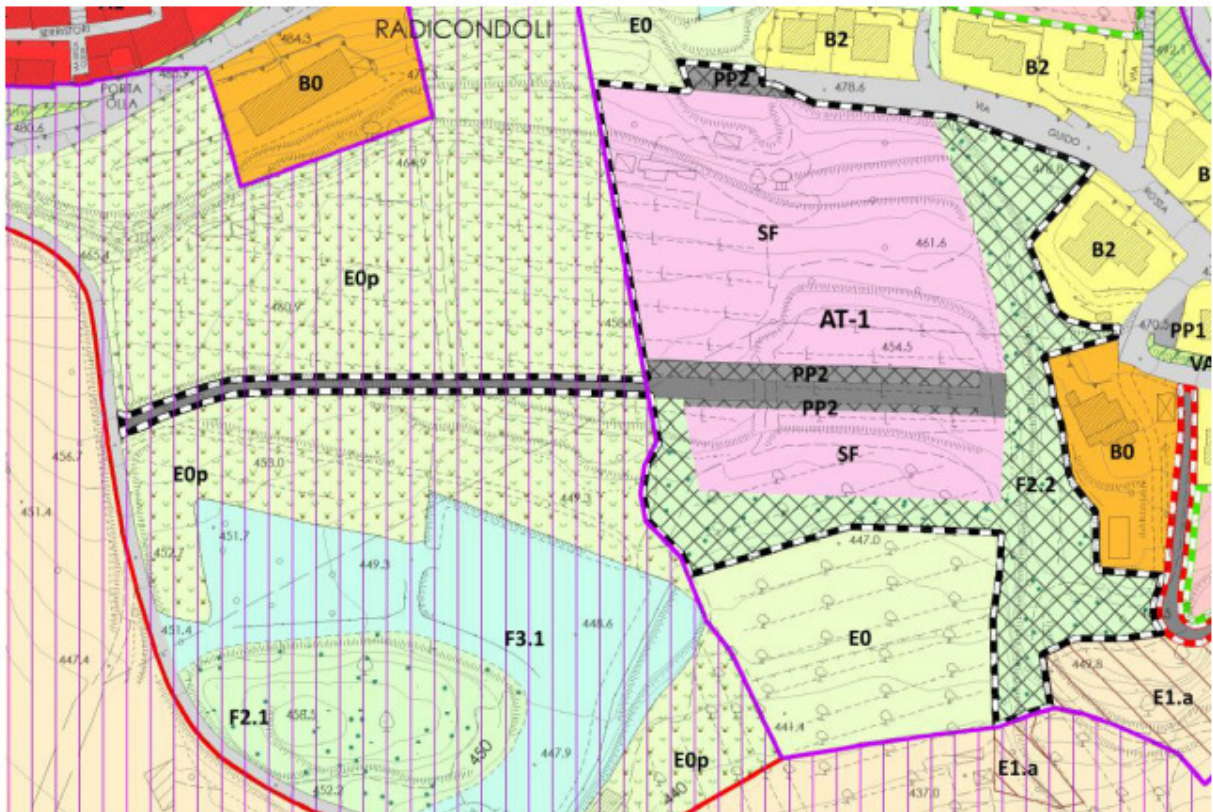
- Aree interessate da pertinenze visuali degli insediamenti storici;
- Aree interessate da bosco;
- Aree interessate da classe di pericolosità geomorfologica alta;

Questo processo di analisi ha individuato alcune aree poste a sud del centro storico di Radicondoli, ritenute idonee.

Sono state inoltre vagliate alcune piccole aree di saturazione residenziale, che seppur di limitata dimensione ed estensione possano soddisfare alcune esigenze abitative manifestate anche nel processo partecipativo che ha accompagnato la redazione del R.U..

Le nuove aree di previsione residenziale, sono state tutte raccolte in apposite schede progettuali e inserite nell'allegato B, qui di seguito si riporta la scheda relativa all'area di trasformazione più significativa, nella quale sono riportati i parametri urbanistici ammessi, l'individuazione cartografica e le relative prescrizioni per l'intervento.

AT-1 "RAGNANA"		Tavola 6 - Radicondoli
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	19.891
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	972
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	6.493
VIABILITA'	MQ	1.662
AREE FONDARIE	MQ	10.764
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	2.200
SUPERFICIE COPERTA	MQ	1.100
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	6,50
TIPOLOGIA EDILIZIA		-----
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale
ATTUAZIONE		Art.11 lett. a) NTA - Piani di Lottizzazione (PL)



Estratto R.U. TAV. 6 - RADICONDOLI

L'attuazione della previsione potrà avvenire attraverso la redazione di:

Piano di Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 11 delle presenti NTA.

A) L'attuazione delle previsioni attraverso la redazione di una Lottizzazione Convenzionata (LC), comporta:

1. All'interno dell'area sottoposta a LC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
2. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
3. Le nuove costruzioni dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante.
4. Gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato, dovranno essere affini a quelli autoctoni.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.
6. Per i nuovi edifici è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale.
7. La progettazione dovrà tener conto, quanto più possibile, di:
 - ✓ standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
 - ✓ garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - ✓ garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
 - ✓ la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
 - ✓ garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - ✓ riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
 - ✓ adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
 - ✓ utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
 - ✓ uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
 - ✓ adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

UTOE IN2 - Belforte

Previsioni

Preso atto degli obiettivi del P.S., e tenuto conto che in questo R.U., non potranno essere attuati gli interventi compensativi previsti nelle UTOE ST, si prevedeva fin dalla valutazione intermedia di pianificare alcune aree per l'edilizia residenziale.

Per l'individuazione delle aree idonee a recepire una parte del dimensionamento residenziale previsto dal P.S., abbiamo proceduto sottraendo dal sistema insediativo dell'UTOE le seguenti aree:

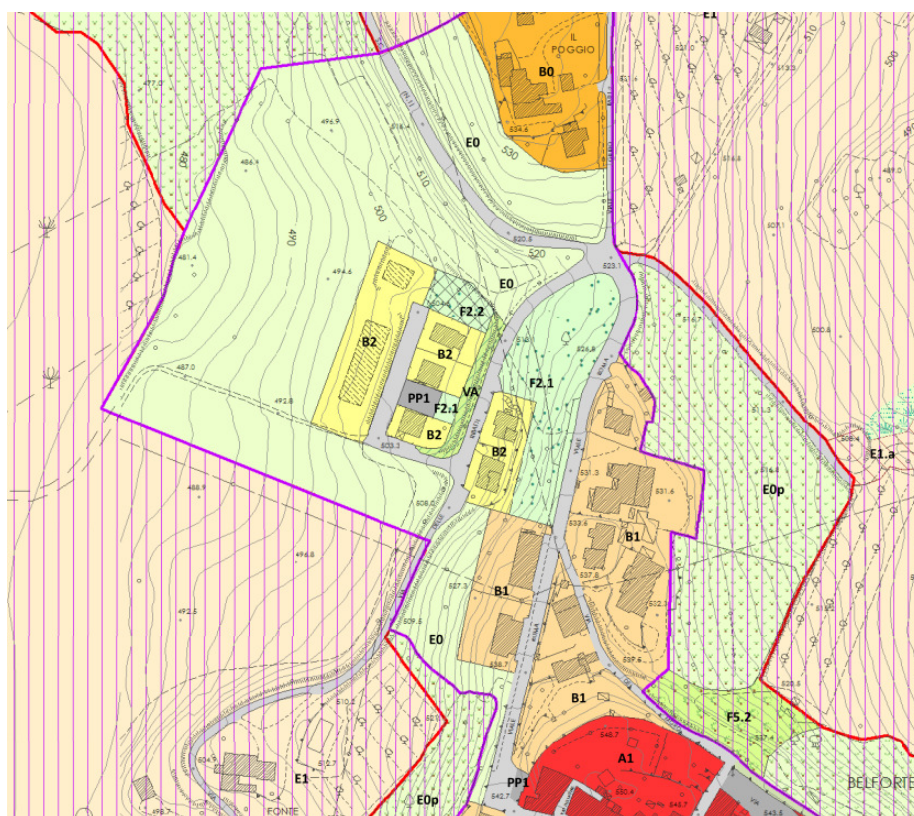
- Aree interessate da pertinenze visuali degli insediamenti storici;
- Aree interessate da bosco;
- Aree interessate classe di pericolosità geomorfologica alta;

Questo processo di analisi ha individuato un'area posta a ovest del centro storico di Belforte, ritenuta idonea è già oggetto di Piano Attuativo pianificato dal Programma di Fabbricazione. Tale Piano Attuativo, non è ancora completamente attuato.

Tale area, pur ritenuta idonea sotto il profilo urbanistico, ad accogliere il dimensionamento residenziale dell'UTOE IN2 di Belforte, ha evidenziato problematiche complesse sotto il profilo geomorfologico.

Infatti fin dalla formazione della valutazione intermedia, avevamo subordinato tale previsione ad una più approfondita analisi sotto il profilo geologico.

E' stata eseguita una campagna geognostica, condotta tramite realizzazione di 5 sondaggi a carotaggio continuo, raggiungenti ciascuno la profondità di 15 mt. dal p.c.; su 4 di questi sono stati installati tubi inclinometrici e nel 5° un piezometro. Le misure inclinometriche, condotte nel periodo dicembre 2011 novembre 2012 hanno evidenziato che la porzione a valle delle opere di contenimento realizzate a protezione degli edifici esistenti sia ancora interessata da movimenti consistenti (3 – 5 mm.), lungo un piano di scollamento individuato a profondità variabili da 5 a 7 mt. dal p.c., mentre la parte a monte della paratie di contenimento risulta stabilizzata. In conseguenza a ciò, mancando attualmente una progettazione di messa in sicurezza per l'area in frana, le previsioni edificatorie sono state stralciate.



6. Il recupero 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.

6.1 Il censimento del Patrimonio edilizio esistente

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.

6.1.1. Il censimento del Patrimonio edilizio esistente agricolo

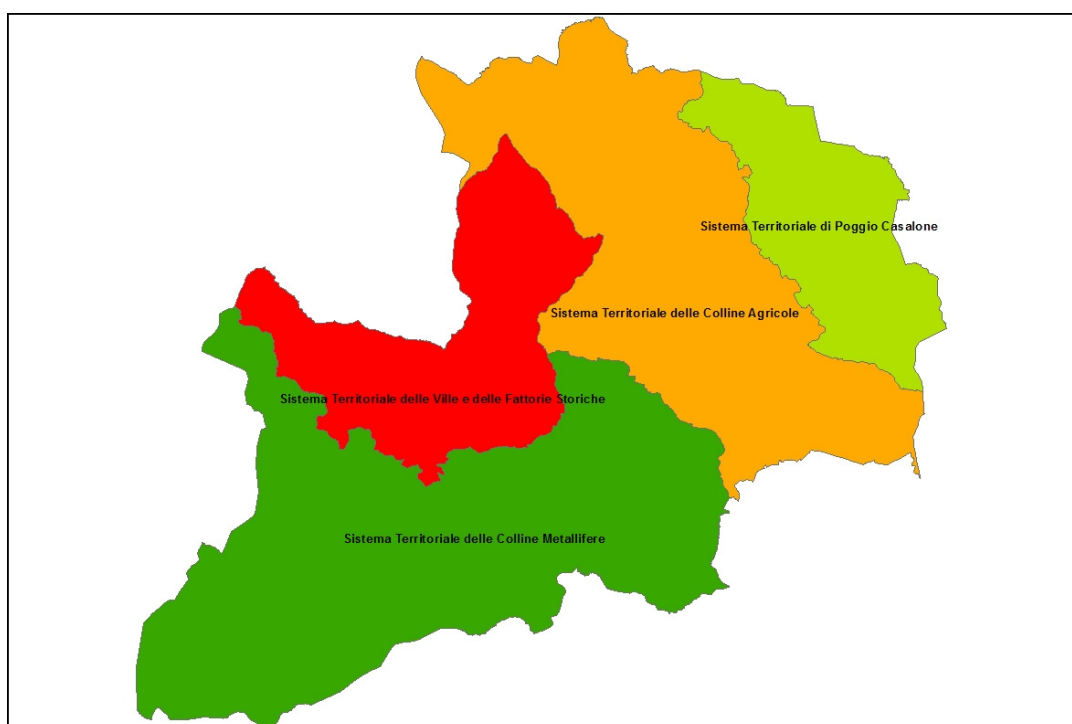
Il Piano Strutturale ha suddiviso l'intero territorio comunale in quattro sistemi territoriali:

Sistema territoriale di Poggio Casalone

Sistema territoriale delle Colline Agricole

Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche

Sistema territoriale delle Colline Metallifere



L'individuazione dei poderi, delle ville e dei nuclei è avvenuta attraverso la sovrapposizione delle quattro banche dati, reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, quali la cartografia tecnica regionale in scala 1:10.000, le mappe catastali, le ortofoto del 2007 ed il censimento del patrimonio edilizio rurale del 1982.

La base di partenza è stata l'informatizzazione e la restituzione su supporto digitale della schedatura cartacea del 1982 presente nell'archivio del Comune. Le schede sono state scansionate singolarmente ed individuate sulla base cartografica.

La sovrapposizione delle basi cartografie presenti (CTR, Catasto e Ortofoto) ha permesso di individuare e schedare i poderi, le ville, i nuclei ed i singoli edifici oggetto del censimento. Tale individuazione, effettuata a tavolino, è soggetta comunque a possibili errori dovuti sia al dettaglio della CTR che, è bene ricordarlo, è in scala 1:10.000 e comunque redatta nel 2000, sia alle mappe catastali, che nonostante siano aggiornate al giugno 2010, a volte riportano fabbricati non più presenti. Le foto aeree sono invece un valido aiuto per risolvere le incertezze più evidenti. La schedatura è stata comunque verificata attraverso i sopralluoghi nel territorio, in questo modo è stato possibile risolvere le incertezze e correggere gli errori.

Le schede del patrimonio edilizio esistente agricolo

I poderi, le ville, i nuclei ed i singoli edifici sono stati censiti utilizzando delle apposite schede suddivise in tre sezioni.

La prima sezione, definita "SEZIONE GENERALE" riporta i dati generali del complesso censito. Nella parte superiore viene riportato il numero della scheda corrispondente al numero inserito nella cartografia di riferimento (ad es. PC-001 dove PC indica il sistema territoriale, cioè Poggio Casalone, mentre 001 indica il numero progressivo ed univoco della scheda). Nella prima parte della scheda vengono inseriti i dati di localizzazione del complesso e la datazione del rilievo. Viene quindi riportata la località, il toponimo presente nella Carta Tecnica Regionale, gli estremi catastali (foglio e particella), il toponimo presente al Catasto Terreni. Inoltre vengono inseriti i riferimenti al Piano Strutturale (Sistema Territoriale, Sub-sistema, dove presente, UTOE, dove presente) e il numero della tavola del Regolamento Urbanistico. Infine, tra i riferimenti, viene indicata la presenza della scheda del rilievo del 1982 con il numero corrispondente.

La parte centrale della scheda riporta due estratti cartografici: il primo è l'estratto della carta tecnica regionale, il secondo è invece l'estratto di mappa catastale. Entrambi gli estratti riportano la scala di rappresentazione. La mappa catastale riporta inoltre in corrispondenza degli edifici un'apposita numerazione riferita alle schede descrittive dei singoli edifici. Vengono, inoltre, indicati i vincoli sovraordinati, se l'intero complesso si inserisce in un contesto di valore paesistico-ambientale ed infine la tipologia insediativa.

Nella parte inferiore della scheda viene descritto il contesto ambientale attraverso l'indicazione dell'accessibilità, della percorribilità, delle caratteristiche del resede ed in fine una descrizione sintetica dell'intero complesso.

Nella seconda sezione, definita "SEZIONE EDIFICIO" vengono inserite le caratteristiche dei singoli edifici che compongono il podere, la villa o il nucleo. Nella parte superiore viene riportato lo stesso numero riportato nella prima sezione della scheda corrispondente al numero inserito nella cartografia di riferimento, e il numero corrispondente all'edificio oggetto della scheda. Successivamente vengono indicate la tipologia dell'edificio, i suoi elementi costruttivi e i materiali. Tra gli elementi costruttivi vengono analizzati la copertura, la gronda, il paramento murario, gli infissi, l'oscuramento e gli elementi decorativi. Per ognuno di essi è indicato anche lo stato di conservazione. Nella scheda è possibile indicare la presenza nell'edificio di eventuali superfetazioni o incongruenze e la destinazione d'uso prevalente.

Nella parte inferiore della scheda viene indicata la classificazione dell'edificio. Sono state individuate sei classi: Vincolato, Rilevante valore architettonico, Valore Paesistico di tipo A, di tipo

B e di tipo C, Valore architettonico, Con elementi di valore (con indicazione degli elementi), Senza valore.

La terza sezione riporta un estratto di foto area con indicate le riprese fotografiche e le foto effettuate ai singoli edifici e le foto presenti nelle schede del rilievo effettuato nel 1982.

Di seguito si riporta una scheda tipo.

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:

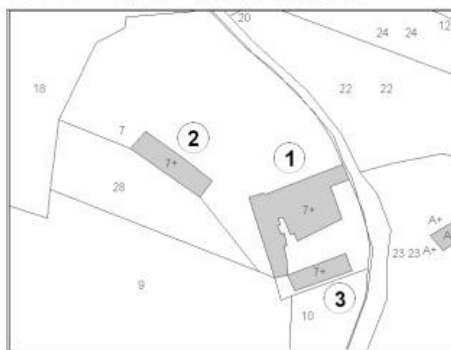
Toponimo CTR: **CASE CALVAIANO**

Particella: **7**

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



Estratto di CTR - scala 1:5.000



Estratto di Mappa Catastale

VINCOLI

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

VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- Casa colonica
- Villa
- Aggregato di case coloniche
- Insediamento specialistico
- Nucleo
- Edificio isolato

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: **Sterrata**

Percorribilità: **Carrabile**

CARATTERISTICHE RESEDE

- Giardino - area verde
- Giardino disegnato - Parco
- Corte
- Gruppi di alberature
- Orto
- Terrazzamenti
- Piscina
- Altro:
- Area non pavimentata
- Alberi isolati
- Cigliamenti
- Incolto
- Area pavimentata
- Pozzo
- Cortile
- Fontana
- Canale

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 - 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 specialistico antico | <input type="checkbox"/> Edificio specialistico 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 tradizionale | <input type="checkbox"/> Sporgente in materiale non tradizionale |
|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
- Conservazione: **Pessimo**

PARAMENTO MURARIO

- | | | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Laterizio faccia a 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 tradizionali | <input type="checkbox"/> In prevalenza 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 architettonico | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo A | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo B |
| <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo C | <input type="checkbox"/> Valore architettonico | <input type="checkbox"/> Con elementi 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 - 02****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

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 - 03**

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 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 specialistico antico | <input type="checkbox"/> Edificio specialistico moderno | <input type="checkbox"/> Edificio monofamiliare | <input checked="" 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 tradizionale | <input type="checkbox"/> Sporgente in materiale non tradizionale |
|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
- Conservazione: **Pessimo**

PARAMENTO MURARIO

- | | | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Laterizio faccia a 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 tradizionali | <input type="checkbox"/> In prevalenza 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 type="checkbox"/> Rilevante valore architettonico | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo A | <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo B |
| <input type="checkbox"/> Valore paesistito tipo C | <input checked="" type="checkbox"/> Valore architettonico | <input type="checkbox"/> Con elementi di valore: _____ | |
| <input type="checkbox"/> Senza valore | | | |

NOTE

FOTO AEREA



FOTO



01



02



03



04

Scheda numero: **CA-001**



05



06



07



08



RILIEVO LR 59/1980



RILIEVO LR 59/1980

Scheda numero: **CA-001**



RILIEVO LR 59/1980



RILIEVO LR 59/1980



RILIEVO LR 59/1980



RILIEVO LR 59/1980

Scheda numero: **CA-001**

6.1.2. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano

Il Piano Strutturale ha individuato i centri urbani di Radicondoli e di Belforte, il censimento del patrimonio edilizio esistente individua tutti i fabbricati interni a questi perimetri. Come nel caso del censimento del patrimonio agricolo, gli edifici da censire sono stati individuati attraverso la sovrapposizione delle quattro banche dati, reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, quali la cartografia tecnica regionale in scala 1:2.000, le mappe catastali, le ortofoto del 2007 ed il censimento del patrimonio edilizio urbano del 1994.

La base di partenza è stata l'informatizzazione e la restituzione su supporto digitale della schedatura cartacea del 1994 presente nell'archivio del Comune. Le schede sono state scansionate singolarmente ed individuate sulla base cartografica.

Tale censimento aveva individuato, per Radicondoli, 148 schede nel centro storico e 36 schede nell'espansione urbana, e per Belforte 99 schede nel centro storico e 19 nell'espansione urbana. Attualmente il nuovo censimento ha individuato, per Radicondoli, complessivamente 194 schede all'interno del perimetro dell'Utoe IN1 - Radicondoli e per Belforte complessivamente 103 schede all'interno del perimetro dell'Utoe IN2 - Belforte.

La schede del patrimonio edilizio esistente urbano

Gli edifici del centro urbano, centro storico e espansione urbana, sono stati censiti utilizzando un'apposita scheda suddivisa in due sezioni.

La prima sezione riporta i dati generali, la tipologia e le caratteristiche dell'edificio censito.

Nella parte superiore viene riportato il numero della scheda corrispondente al numero inserito nella cartografia di riferimento (ad es. R-001 dove R indica il centro urbano, cioè Radicondoli, mentre 001 indica il numero progressivo ed univoco della scheda). Nella prima parte della scheda vengono inseriti i dati di localizzazione dell'edificio (indirizzo, estremi catastali e zona omogenea) e la datazione del rilievo. Infine, tra i riferimenti, viene indicata la presenza della scheda del rilievo del 1994 con il numero corrispondente e gli eventuali vincoli esistenti.

La parte centrale della scheda riporta l'impianto planivolumetrico, la tipologia, la presenza ed il tipo di annessi con le superfici scoperte di pertinenza.

Nella parte centrale si analizzano gli elementi costitutivi dell'edificio quali la copertura, la gronda, le superfici murarie esterne, gli elementi architettonici e gli infissi.

Nella parte inferiore della scheda viene indicata la presenza di eventuali superfetazioni ed incongruenze.

La seconda sezione riporta le foto effettuate all'edificio.

Di seguito si riporta una scheda tipo.

Regolamento Urbanistico
Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente URBANO

Comune di Radicondoli
 Provincia di Siena

		SCHEDA NR.	<input type="text" value="R-002A"/>
DATA RILIEVO	<input type="text" value="2/12/2010"/>	LOCALITA'	<input type="text" value="RADICONDOLI"/>
INDIRIZZO	<input type="text" value="VIA GAZZEI"/>	NR.	<input type="text" value="90, 92"/>
FOGLIO	<input type="text" value="15"/>	PARTICELLA	<input type="text" value="150"/>
DENOMINAZIONE	<input type="text"/>	ZONA OMOGENEA	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B
PRESENTE AL	<input checked="" type="checkbox"/> Catasto leopoldino	<input type="checkbox"/> Catasto d'impianto	
SCHEDA DI RILIEVO 1994	<input type="text" value="2A"/>		
VINCOLI	<input type="text"/>		

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO

- Edificio singolo Edificio a schiera Edificio in linea

TIPOLOGIA

- | | | | |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Edificio residenz. mono/bifaliare | <input checked="" type="checkbox"/> Edificio residenziale plurifamiliare | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Edificio terziario pluripiano |
| <input type="checkbox"/> Edificio religioso | <input type="checkbox"/> Edificio conventuale | <input type="checkbox"/> Castello | <input type="checkbox"/> Torre |
| <input type="checkbox"/> Edificio scolastico | <input type="checkbox"/> Cinema/teatro | <input type="checkbox"/> Edificio per impianti sportivi | <input type="checkbox"/> Rudere |
| <input type="checkbox"/> Edificio plurifunzionale | <input type="checkbox"/> Edificio monopiano con tipologia indefinita | <input type="checkbox"/> Altro | |

NR. PIANI	<input type="text" value="4"/>	DESTINAZIONE PT	<input type="text" value="RESIDENZA, GARAGE"/>
SEMINTERRATO / INTERRATO	<input type="text"/>	Edificio con riferimenti storici, culturali, politici, ecc.	<input type="text"/>

ANNESI

- Garage Annesso agricolo Magazzino altro

SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA

- Aia Corte/cortile Giardino Orto

- Altro

COPERTURA

- Senza copertura Prevalentemente piana Prevalen a falde non tradizionali Prevalentemente a falde tradizionali
- Conservazione: Buono Medio Pessimo Lavori in corso

GRONDA

- Senza gronda Non sporgente Sporgente in materiali tradizionali Sporgente in materiali non tradizionali
- Conservazione: Buono Medio Pessimo Lavori in corso

SUPERFICI MURARIE ESTERNE

- Prevalen in CA a vista e/o rivestito con materiali intonaci di tipo non tradizionale non tradizion Prevalentemente rivestito con intonaci di tipo tradizionale Prevalentemente con muratura a vista di tipo tradizionale

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI ESTERNI

- Presenza di cornici marcapiani, zoccolature, angolari a rilievo di tipo tradizionale Presenza di riquadrature di aperture o cmq decorate (lunette, timpani ecc.)
- Presenza di elementi decorativi di pregio (scolpiti, ceramici a rilievo, inferriate, cancellate, vetri decorat) Presenza di decorazioni di sottogronda
- Presenza di barbacane Presenza di porzioni murarie con decori pittorici Presenza di merlature Presenza di elementi significativi di arredo urbano
- Presenza di porticati di impianto originale Presenza di sottopassi Altro

INFISSI

- Assenti Prevalentemente di tipo non tradizionale Prevalentemente di tipo tradizionale Tutti tradizionali
- Conservazione: Buono Medio Pessimo Lavori in corso

SUPERFETAZIONI

NOTE



Foto 01



Foto 02



Foto 03

6.2. Indicazioni sulla disciplina del recupero del P.E.E.

La classificazione degli edifici di valore storico architettonico e paesistico, indicata dal P.S. vigente, e la relativa disciplina non può che rappresentare la “griglia” entro la quale il Regolamento Urbanistico viene attuato per la singola disciplina. Tale classificazione è divisa in tre classi:

1. Edifici vincolati
2. Edifici di rilevante valore architettonico
3. Edifici di valore paesistico

Noi rispettando questa classificazione, abbiamo aggiunto delle sottoclassi che permettano di circostanziare e precisare il valore del fabbricato.

Dal censimento dei fabbricati abbiamo potuto constatare, che una maggiore suddivisioni in classi ci permette di argomentare meglio la strategia del recupero e contemporaneamente di accogliere le istanze che fino ad esso ci sono pervenute nelle varie occasioni di incontri pubblici e attraverso i canali telematici messi a disposizione dall’Amministrazione Comunale.

Inoltre considerato che molti fabbricati non si presentano isolati ma formanti nuclei complessi dove magari il fabbricato principale presenta valore rilevante e gli annessi circostanti di valore architettonico minore, una classificazione più dettagliata ci permette di normare in modo specifico l’attuazione del recupero.

6.2.1. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico-architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. Gli edifici esistenti sono classificati:

- 1) Edifici Vincolati (**E.V.**) – definiti secondo l’art. 13.3 delle NTA del P.S.;
- 2) Edifici di rilevante valore architettonico (**E.R.V.**) – definiti secondo l’art. 13.4 delle NTA del P.S.;
- 3) Edifici di valore paesistico di tipo A (**E.V.P.A.**) – definiti secondo l’art. 13.5 delle NTA del P.S.;
- 4) Edifici di valore paesistico di tipo B (**E.V.P.B.**) – sono i fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo A), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell’immagine del territorio;
- 5) Edifici di valore paesistico di tipo C (**E.V.P.C.**)– sono i fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo B), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell’immagine del territorio;
- 6) Edifici di valore (**E.Va.**) – corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;
- 7) Edifici con elementi di valore (**E.E.V.**) – corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare le parti significative (le schede dei fabbricati indicano quali sono le parti significative)
- 8) Edifici senza valore (**E.S.V.**) – corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

6.2.2. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo

Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) interventi di restauro su immobili notificati
- e) ristrutturazione edilizia
- f) recupero di fabbricati diruti

La normativa che segue raggruppa le categorie di intervento ammesse dando luogo a Livelli di intervento con le relative definizioni ad esclusione del precedente punto f “recupero di fabbricati diruti”.

Il Livello di Intervento con numero progressivo maggiore consente la effettuazione di tutti gli interventi consentiti nell’ambito dei Livelli di Intervento contraddistinti da un numero progressivo inferiore.

RECUPERO DEI FABBRICATI RIDOTTI A RUDERE – GENERALITÀ

Sono gli interventi su edifici, o porzioni di essi, ridotti a rudere e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientale. La schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, individua i fabbricati oggetto di tali interventi e specifica le porzioni di essi soggette a demolizione.

RECUPERO LIVELLO A

Gli interventi di cui al seguente livello sono rivolti alla fedele ricostruzione attraverso l’utilizzo di tecniche e materiali tradizionali tipici del luogo e dell’epoca costruttiva.

Tali interventi comprendono la parziale o totale demolizione delle parti, anche strutturali, non più riutilizzabili e la loro ricostruzione prevalentemente con tecniche tradizionali pur ammettendo l’utilizzo di tecnologie moderne ai soli fini del rispetto delle normative antisismiche vigenti. La ricostruzione dei fabbricati, o porzione di essi, dovrà rispettare la collocazione originaria.

Tali interventi dovranno essere necessariamente supportati dalla seguente documentazione:

- Relazione storico-critica relativa all’edificio o al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il recupero alle emergenze segnalate. Tale relazione dovrà contenere tutto il materiale storico-inventariale necessario per la ricostruzione dell’immobile o del complesso storico.
- Elaborati grafici contenenti un’ipotesi tecnico-scientifica dello stato originario, lo stato attuale, il progetto di recupero e le relative sovrapposizioni.
- Relazione ed abaco dei materiali da usare, con specifica dei nuovi materiali e delle tecniche da utilizzare per il soddisfacimento della normativa antisismica vigente.

RECUPERO LIVELLO B

Gli interventi di cui al seguente livello sono rivolti alla fedele ricostruzione attraverso l’utilizzo di tecniche moderne e con l’utilizzo di paramenti esterni tradizionali tipici del luogo e dell’epoca costruttiva.

Tali interventi dovranno essere necessariamente supportati dalla seguente documentazione:

- Relazione storico-critica relativa all'edificio o al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il recupero alle emergenze segnalate. Tale relazione dovrà contenere tutto il materiale storico-inventariale necessario per la ricostruzione dell'immobile o del complesso storico.
- Elaborati grafici contenenti un'ipotesi tecnico-scientifica dello stato originario, lo stato attuale, il progetto di recupero e le relative sovrapposizioni.
- Relazione ed abaco dei materiali da usare, con specifica dei nuovi materiali.

7.II Dimensionamento del Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale Vigente

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

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.

Tale stima è stata elaborata, partendo dai criteri per il recupero dei fabbricati destinati ad annesso agricolo, individuati dall'art.16 del P.S..

La superficie complessiva, risultante dall'interrogazione GIS, dei fabbricati destinati ad annesso agricolo delle aziende agricole costruiti con materiali atipici e dei fabbricati destinati ad annessi agricoli costruiti con materiali tradizionali avente una SUL superiore a 85 mq. (superficie minima per la realizzazione di unità immobiliare residenziale) è stata ridotta del 60%.

Tale stima è stata effettuata in considerazione che il meccanismo per il cambio d'uso previsto dall'art.29.3 delle NTA del R.U., che accoglie le indicazioni dell'art.16.2 del P.S., prevede una riduzione delle superfici esistenti. Inoltre si deve considerare che una parte di detta superficie può essere recuperata anche a destinazione turistico-ricettiva, come peraltro già dimensionata dal P.S.

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PREVISIONE R.U

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	N° LOTTO	N° COMP.			ID SUL	IDC SUL	AT SUL		
6	VIA LUCIANO BERIO	ID1.1					230				
6	RAGNANA 1	ID1.2					230				
6	RAGNANA 2	ID1.3					230				
6	RAGNANA		IDC1.1					575			
6	RAGNANA			AT.1					2200		
6	PARCO DELLA RIMEMBRANZA			AT.2					900		
6	CASA PENNINO			AT.3					1600		
TOTALE PARZIALI							690	575	4700		
DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA							15.841				
TOTALE SUL DI PREVISIONE							21.806				

**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.**

Dimensionamento residenziale in zona agricola, derivante dal recupero di fabbricati esistenti			
SISTEMA	SUB-SISTEMA	SUL	TOT.SUL
1	1A	4.652	7.368
	1B	2.716	
2	2A	2.350	4.779
	2B	2.429	
3	-----	963	963
4	4A	1.798	2.731
	4B	933	
			15.841

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

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PREVISIONE R.U

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	N° COMP.	D2 SUL	D3 SUL				
10	FIUMARELLO 3		D3-1		14100				
10	FIUMARELLO 1	D2-1		2400					
10	FIUMARELLO 2	D2-2		3600					
TOTALE PARZIALI				6000	14100				

DIMENSIONAMENTO SUL RESIDUA ZONA D1	1900
TOTALE SUL DI PREVISIONE	22.00

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.

Le tabelle del dimensionamento del turistico ricettivo, sono riportate in modo integrato alle tabelle complessive riportate di seguito.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI E DEL TERRITORIO APERTO

1 - SISTEMA DELLE COLLINE AGRICOLE											
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.
IN1 Radicondoli	5.965	10.300	-----	500	2.060	-----	-----	-----	-----	-----	-----
IN3 Poggio di Radicondoli	-----	4.770	943	-----	363	945	945	-----	-----	-----	-----
Sta1 Montingegnoli	-----	-----	245	-----	2.000 + 4.800 int.	11.053	11.053	-----	-----	-----	-----
Sta2 Attrezzature per il gioco del golf	-----	-----	320	-----	1.500 + 1.800 int.	2.100	2.100	-----	-----	-----	-----
PG5 Casone	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	5.500	630	630
1a Subsistema territoriale del Cecina	-----	-----	3.144	-----	-----	672	672	-----	-----	-----	-----
Tot.1a	5.965	15.070	4.652	500	5.923	14.770	14.770	-----	5.500	630	630
IN2 Belforte	-----	3.400	-----	-----	680	-----	-----	-----	-----	-----	-----
IN4 Poggio di Belforte	-----	1.260	520	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
RN1 Riserva Nazionale di Cornocchia	-----	-----	157	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
1b Subsistema territoriale del Feccia	-----	-----	2.039	-----	-----	336	336	-----	-----	-----	-----
Totale 1b	-----	4.660	2.716	-----	680	336	336	-----	-----	-----	-----
Totale 1	5.965	19.730	7.368	200	6.603	15.106	15.106	1.500	5.500	630	630

2 - SISTEMA DELLE VILLE E FATTORIE STORICHE

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.
2a Subsistema territoriale di Poggio Scarpenata	-----	-----	2.350	-----	-----	504	504	-----	-----	-----	-----
Tot.2a	-----	-----	2.350	-----	-----	504	504	-----	-----	-----	-----
STb7 Anqua	-----	-----	519	-----	-----	6.890	6.890	-----	-----	-----	-----
STb8 Solaio	-----	-----	416	-----	-----	1.890	1.890	-----	-----	-----	-----
PG3 Sesta	-----	-----	130	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	128	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2b Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e S.Lorenzo	-----	-----	1.236	-----	-----	912	912	-----	-----	-----	-----
Totale 2b	-----	-----	2.429	-----	-----	9.692	9.692	-----	-----	-----	-----
Totale 2	-----	-----	4.779	-----	-----	10.196	10.196	-----	-----	-----	-----

3 - SISTEMA DI POGGIO CASALONE

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.
STAS Falsini	-----	-----	148	-----	-----	2.280	2.280	-----	-----	-----	-----
RN2 Riserva Naturale di Cornocchia	-----	-----	632	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
3 Sistema di Poggio Casalone	-----	-----	183	-----	-----	693	693	-----	-----	-----	-----
Totale 3	-----	-----	963	-----	-----	2.973	2.973	-----	-----	-----	-----

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE

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.
PG1 Rancia e Pianacce	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG2 Canonica	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG4 Fiumarello	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	22.000	22.800	-----	-----
RN3 Riserva Nazionale di Palazzo	-----	-----	1.452	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	235	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4a Subsistema territoriale del Monte Gabbro	-----	-----	111	-----	-----	189	189	-----	-----	-----	-----
Tot.4a	-----	-----	1.798	-----	-----	189	189	22.000	22.800	-----	-----
Sta4 Elci	-----	-----	-----	-----	4.000	2.000	2.000	-----	-----	-----	-----
STa3 Terme Le Galleraie	-----	-----	-----	-----	2.000 + 500 int.	-----	-----	-----	-----	-----	-----
STb9 Fosini	-----	-----	331	-----	-----	6.160	6.160	-----	-----	-----	-----
RNP Fosini	-----	-----	136	-----	-----	3.400	3.400	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	102	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4b Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline Feccia	-----	-----	364	-----	-----	1.592	1.592	-----	-----	-----	-----
Totale 4b	-----	-----	933	-----	6.000	13.152	13.152	-----	-----	-----	-----
Totale 4	-----	-----	2.731	-----	6.000	13.341	13.341	22.000	22.800	-----	-----

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	-----	-----	-----	-----
Totale	5.965	19.730	15.841	500	12.603 + 7.100 int.	41.616	41.616	22.000*	28.300*	630	630

*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.

1 - SISTEMA DELLE COLLINE AGRICOLE						
UTOE SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
IN1 Radicondoli	5.965	119	-----	-----	532	651
IN3 Poggio di Radicondoli	-----	-----	943	19	60	79
Sta1 Montingegnoli	-----	-----	245	5	-----	5
Sta2 Attrezzature per il gioco del golf	-----	-----	320	6	-----	6
PG5 Casone	-----	-----	-----	-----	-----	-----
1a Subsistema territoriale del Cecina	-----	-----	3.144	63	32	95
Tot.1a	5.965	119	4.652	93	624	836
IN2 Belforte	-----	-----	-----	-----	210	210
IN4 Poggio di Belforte	-----	-----	520	10	16	26
RN1 Riserva Nazionale di Cornocchia	-----	-----	157	3	4	7
1b Subsistema territoriale del Feccia	-----	-----	2.039	41	43	84
Totale 1b	-----	-----	2.716	54	273	327
Totale 1	5.965	119	7.368	147	897	1.163
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 266						

2 - SISTEMA DELLE VILLE E FATTORIE STORICHE						
UTOE SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
2a Subsistema territoriale di Poggio Scarpenata	-----	-----	2.350	47	4	51
Tot.2a	-----	-----	2.350	47	4	51
STb7 Anqua	-----	-----	519	10	12	22
STb8 Solaio	-----	-----	416	8	23	31
PG3 Sesta	-----	-----	130	3	-----	3
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	128	3	-----	3
2b Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e S.Lorenzo	-----	-----	1.236	25	20	45
Totale 2b	-----	-----	2.429	49	55	104
Totale 2	-----	-----	4.779	96	59	155
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 96						

- SISTEMA DI POGGIO CASALONE						
SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
STA5	-----	-----	148	3	5	8
RN2 Riserva Naturale di Cornocchia	-----	-----	632	13	16	29
3 Sistema di Poggio Casalone	-----	-----	183	4	-----	4
Totale 3	-----	-----	963	20	21	41
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 20						

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE						
UTOE SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
PG1 Rancia e Pianacce	-----	-----	-----	-----	-----	-----
PG2 Canonica	-----	-----	-----	-----	-----	-----
PG4 Fiumarello	-----	-----	-----	-----	-----	-----
RN3 Riserva Nazionale di Palazzo	-----	-----	1.452	29	19	48
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	235	5	-----	5
4a Subsistema territoriale del Monte Gabbro	-----	-----	111	2	8	10
Tot.4a	-----	-----	1.798	36	27	63
Sta4 Elci	-----	-----	-----	-----	4	4
STa3 Terme Le Galleraie	-----	-----	-----	-----	-----	-----
STb9 Fosini	-----	-----	331	7	-----	7
RNP Fosini	-----	-----	136	3	6	9
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	102	2	-----	2
4b Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline Feccia	-----	-----	364	7	12	19
Totale 4b	-----	-----	933	19	22	41
Totale 4	-----	-----	2.731	55	49	104
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 55						

TOTALE COMUNE						
UTOE SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
1-Sistema delle colline agricole	5.965	119	7.368	147	897	1.163
2-Sistema delle ville e fattorie storiche	-----	-----	4.779	96	59	155
3-Sistema di poggio casalone	-----	-----	963	20	21	41
4-Sistema delle colline metallifere	-----	-----	2.731	55	49	104
Totale	5.965	119	15.841	318	1.026	1.463
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 437						

1 - SISTEMA DELLE COLLINE AGRICOLE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
IN1 Radicondoli	500	15	22	-----	-----	-----	500	15	22
IN3 Poggio di Radicondoli	-----	-----	-----	945	29	41	945	29	41
Sta1 Montingegnoli	-----	-----	-----	11.053	335	480	11.053	335	480
Sta2 Attrezzature per il gioco del golf	-----	-----	-----	2.100	64	91	2.100	64	91
PG5 Casone	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
1a Subsistema territoriale del Cecina	-----	-----	-----	672	20	29	672	20	29
Tot.1a	500	15	22	14.770	448	641	624	836	663
IN2 Belforte	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
IN4 Poggio di Belforte	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
RN1 Riserva Nazionale di Cornocchia	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
1b Subsistema territoriale del Feccia	-----	-----	-----	336	10	15	336	10	15
Totale 1b	-----	-----	-----	336	10	15	336	10	15
Totale 1	500	15	22	15.106	458	656	15.606	473	678

2 - SISTEMA DELLE VILLE E FATTORIE STORICHE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
2a Subsistema territoriale di Poggio Scarpenata	-----	-----	-----	504	15	22	504	15	22
Tot.1a	-----	-----	-----	504	15	22	504	15	22
STb7 Anqua	-----	-----	-----	6.890	209	300	6.890	209	300
STb8 Solaio	-----	-----	-----	1.890	57	82	1.890	57	82
PG3 Sesta	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2b Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e S.Lorenzo	-----	-----	-----	912	28	40	912	28	40
Totale 1b	-----	-----	-----	9.692	294	422	9.692	294	422
Totale 1	-----	-----	-----	10.196	309	444	10.196	309	444

3 - SISTEMA DI POGGIO CASALONE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
STAS Falsini	-----	-----	-----	2.280	69	99	2.280	69	99
RN2 Riserva Naturale di Cornocchia	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
3 Sistema di Poggio Casalone	-----	-----	-----	693	21	30	693	21	30
Totale 3	-----	-----	-----	2.973	90	129	2.973	90	129

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
PG1 Rancia e Pianacce	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
PG2 Canonica	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
PG4 Fiumarello	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
RN3 Riserva Nazionale di Palazzo	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4a Subsistema territoriale del Monte Gabbro	----	----	-----	189	6	8	189	6	8
Tot.4a	----	----	-----	189	6	8	189	6	8
Sta4 Elci	-----	-----	-----	2.000	61	86	2.000	61	86
STa3 Terme Le Galleraie	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
STb9 Fosini	-----	-----	-----	6.160	187	267	6.160	187	267
RNP Fosini	-----	-----	-----	3.400	103	148	3.400	103	148
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4b Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline Feccia	-----	-----	-----	1.592	48	69	1.592	48	69
Totale 4b	-----	-----	-----	13.152	399	570	13.152	399	570
Totale 4	-----	-----	-----	13.341	405	578	13.341	405	578

Il calcolo per la definizione dei posti letto è attribuito al coefficiente 33 mq di SUL a posto letto, desunto dal dimensionamento del P.S.

Il calcolo dell'abitante equivalente (abitante ipotetico, che deriva dall'utilizzo dei servizi comunali dal fruitore che soggiorna in struttura turistica presente sul territorio) è di 23 mq. di SUL per abitante è stato desunto dal dimensionamento del P.S.

TERRITORIO COMUNALE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
1-Sistema delle colline agricole	500	15	22	15.106	458	656	15.606	473	678
2-Sistema delle ville e fattorie storiche	-----	-----	-----	10.196	309	444	10.196	309	444
3-Sistema di poggio casalone	-----	-----	-----	2.973	90	129	2.973	90	129
4-Sistema delle colline metallifere	-----	-----	-----	13.341	405	578	13.341	405	575
Totale	500	15	22	41.616	1.262	1.807	42.116	1.277	1.829

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E CONFRONTO CON DIMENSIONAMENTO DEL P.S. VIGENTE TERRITORIO COMUNALE

Abitanti alla data di approvazione del P.S.	1.026
Abitanti insediabili di previsione R.U.	437
Abitanti insediabili di previsione P.S.	628

TOTALE ABITANTI DI PREVISIONE R.U.	1.463
TOTALE ABITANTI DI PREVISIONE P.S.	1.654

Abitanti equivalenti insediabili di previsione R.U.	1.829
Abitanti equivalenti insediabili di previsione P.S.	2.498

**TOTALE ABITANTI (COMPENSIVI EQUIVALENTI)
DI PREVISIONE R.U. 3.292**

**TOTALE ABITANTI (COMPENSIVI EQUIVALENTI)
DI PREVISIONE P.S. 4.153**

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO E CONFRONTO CON
DIMENSIONAMENTO DEL P.S. VIGENTE
TERRITORIO COMUNALE**

TOTALE SUL DI PREVISIONE R.U. 23.500 mq

TOTALE SUL DI PREVISIONE P.S. 28.300 mq*

*Dall'originale superficie prevista dal P.S. di mq.31.500, è stata dedotta la superficie realizzata e concessa dopo l'approvazione del P.S.

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO TURISTICO E CONFRONTO CON
DIMENSIONAMENTO DEL P.S. VIGENTE
TERRITORIO COMUNALE**

**TOTALE SUL DI NUOVA COSTRUZIONE DI
PREVISIONE R.U. 500 mq**

**TOTALE SUL DI NUOVA COSTRUZIONE DI
PREVISIONE P.S. 12.603 mq**

TOTALE SUL DI RECUPERO DI PREVISIONE R.U. 41.106 mq

TOTALE SUL DI RECUPERO DI PREVISIONE P.S. 41.106 mq

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

Si assume come parametro di riferimento per riportare la SUL al numero di abitanti, 50 mq./abitante, che corrisponde a circa 150 mc./abitante.

Tale parametro è giustificato dalle dimensioni medie degli alloggi, piuttosto ampi, e per le prescrizioni previste dalla norme, che indicano superfici minime per la realizzazione di nuove unità abitative.

Secondo le previsioni del R.U. abbiamo il seguente dimensionamento:

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

*

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

Dai dati soprariportati si può evincere, che per quanto riguarda gli standard previsti, sono tutti verificati anche se confrontati con le presenze turistiche.

Si specifica che per le attrezzature scolastiche, la verifica è stata condotta esclusivamente con gli abitanti permanenti.

8. Le Osservazioni presentate al Regolamento Urbanistico

In data 15/07/2013 con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 è stato adottato il Regolamento Urbanistico, successivamente a seguito della Pubblicazione sul BURT sono pervenute le seguenti osservazioni:

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE			
N°	OSSERVANTE	PROTOCOLLO	NOTE
1	COMUNE DI RADICONDOLI – Ufficio Tecnico	7.10.2013	
2	COZZOLINO Roberto	3620 del 7.10.2013	
3	GAZZEI Cesare	3632 del 8.10.2013	
4	BORGIANNI Fabio	3662 del 9.10.2013	
5	D'AGNELLI Nunzio	3703 del 11.10.2013	
6	GRASSINI Iginia	3704 del 11.10.2013	
7	FIOREZZANI Fernando	3705 del 11.10.2013	
8	RADI Paolo	3706 del 11.10.2013	
9	FRANCARDI Alvaro	3707 del 11.10.2013	
10	QUERCINI Maurizio	3708 del 11.10.2013	
11	RADI Vera	3709 del 11.10.2013	
12	RUSSO Clara	3710 del 11.10.2013	
13	GUARGUAGLINI Giovanni	3711 del 11.10.2013	
14	GUARGUAGLINI Giovanni	3712 del 11.10.2013	
15	ZANI Licia	3713 del 11.10.2013	
16	ZANI Licia	3714 del 11.10.2013	
17	CAMBI Ilio	3715 del 11.10.2013	
18	MARRAMI Fabio	3721 del 11.10.2013	
19	TADDEUCCI Giuseppe	3722 del 11.10.2013	
20	BOCCACCI Milvio	3723 del 11.10.2013	
21	FORMA Giovanna	3724 del 11.10.2013	
22	TORRITI Fabio	3725 del 11.10.2013	
23	ANGELONI Erminio	3732 del 11.10.2013	
24	CHERI Graziano	3733 del 11.10.2013	
25	LASTRUCCI Claudio	3734 del 11.10.2013	
26	BARTOLONI Riccardo	3735 del 11.10.2013	

27	MAGLIO Emanuela	3744 del 14.10.2013	
28	BARDUCCI Ettore	3749 del 14.10.2013	
29	CAVICCHIOLI Mario	3754 del 14.10.2013	
30	PECCIANI Alvaro	3758 del 14.10.2013	
31	BERI Antonella	3761 del 14.10.2013	
32	NAPOLITANI Erminia Maria Antonietta	3762 del 14.10.2013	
33	TAGNANI Antonio	3763 del 14.10.2013	
34	FIORENZANI Ilaria	3766 del 14.10.2013	
35	RIBECHINI Silvia	3767 del 14.10.2013	
36	PARRINI Paolo	3771 del 14.10.2013	
37	PROVINCIA DI SIENA	3772 del 14.10.2013	
38	QUERCINI Maurizio	3811 del 16.10.2013	
39	QUERCINI Gildippe	3811 del 16.10.2013	
40	GOBBINI Florio	3824 del 17.10.2013	Fuori termine
41	BAFFETTI Giacomo	3948 del 25.10.2013	Fuori termine
CONTRIBUTO REGIONE TOSCANA			

Sono state effettuate le controdeduzioni per ogni osservazione e a seguito dell'accoglimento di alcune di esse sono state apportate le modifiche al Regolamento Urbanistico. Per tali controdeduzioni è stato redatto apposito documento a cui si rimanda la lettura.

Monsummano Terme lì 18.03.2014

Il Capogruppo
Arch. Giovanni Parlanti