

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra i
Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli

Provincia di Siena

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista dell'Avvio del Procedimento

Arch. Valeria Capitani
Responsabile dell'Ufficio di Piano

Dott. Piero Pii
Sindaco del Comune di Casole d'Elsa

Avv. Angelo Capalbo
Garante della Comunicazione e
della Partecipazione

Dott. Emiliano Bravi
Responsabile Ufficio Tecnico e Sindaco
del Comune di Radicondoli



Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Documento programmatico

Settembre 2018

INDICE

1. LA PREMESSA	3
2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	4
3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	7
3.1. Il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale	8
3.2. Il procedimento di adeguamento al PIT/PPR.....	8
3.3. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica	8
4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE	10
4.1. La struttura del Piano Strutturale di Casole d'Elsa	13
4.1.1. L'articolazione del territorio: Sistemi, sottosistemi e ambiti	17
4.1.2. L'articolazione del territorio: Schemi direttori e aree problema	19
4.1.3. L'articolazione del territorio: Le UTOE e il dimensionamento del PS di Casole d'Elsa	21
4.2. La struttura del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa.....	38
4.2.1. La disciplina del territorio: Le Norme Tecniche di Attuazione	42
4.2.2. La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi.....	43
4.2.3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa	46
4.3. La struttura del Piano Strutturale di Radicondoli	55
4.3.1. L'articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE.....	56
4.3.2. L'articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola.....	59
4.4. La struttura del Regolamento Urbanistico di Radicondoli.....	60
4.4.1. La disciplina del suolo: le aree agricole.....	62
4.4.2. La disciplina del suolo: le riserve naturali.....	65
4.4.3. La disciplina dei suoli: i servizi per il turismo, per il turismo rurale, lo sport e il termalismo	69
4.4.4. La disciplina dei suoli: le attività produttive e la geotermia (Variante contestuale al PS e al RU).....	72
4.4.5. La disciplina dei suoli: i centri urbani.....	78
4.4.6. Il dimensionamento del R.U. vigente.....	80
4.4.7. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente	82
5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	88
5.1. La Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio".....	88
5.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico	88
5.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale	91
5.2.2. Il Piano Paesaggistico	94
5.2.2.1. La Scheda d'ambito 09 – Val d'Elsa	97
5.2.2.2. La Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina.....	101
5.2.2.3. Gli indirizzi per le politiche	104
5.2.2.4. La disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive.....	108
5.2.2.5. La disciplina dei beni paesaggistici.....	116
5.2.2.6. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004	118
5.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	119
6. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	123
6.1. Inquadramento territoriale.....	123

6.2.	La struttura agroforestale.....	123
6.3.	Il sistema delle aree protette.....	124
6.4.	Gli aspetti demografici, sociali ed economici	126
6.4.1.	La popolazione del Comune di Casole d'Elsa.....	126
6.4.2.	La popolazione del Comune di Radicondoli.....	131
6.4.3.	Il turismo.....	135
6.4.4.	Le attività economiche: il sistema produttivo locale	137
7.	GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE..	139
7.1.	Obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale	140
7.1.1.	Gli obiettivi strategici	142
7.1.2.	L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale.....	145
7.1.3.	Il Quadro Conoscitivo	146
7.1.4.	Lo statuto del Territorio	147
7.1.4.1.	Il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali	147
7.1.4.2.	Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale)	151
7.1.4.3.	La Conferenza di Copianificazione	153
7.1.4.4.	Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici	153
7.1.4.5.	I riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....	155
7.1.4.6.	I caratteri geo-fisici del territorio.....	155
7.1.5.	La strategia dello sviluppo sostenibile.....	155
8.	LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	157
8.1.	Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	158
8.1.1.	Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico	158
8.1.2.	Enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano	160
8.2.	Criteri per garantire la partecipazione dei cittadini.....	160
8.3.	I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione.....	160
8.4.	Il Piano delle attività di comunicazione e di partecipazione.....	161
8.5.	Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione	162
8.6.	Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.....	162
9.	ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	163

1. LA PREMESSA

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

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

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

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

a. Strumenti della pianificazione territoriale:

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

b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

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

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

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

2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Alla luce di un diverso quadro socio-economico che ha caratterizzato il territorio nazionale nell'ultimo decennio, si è resa sempre più necessaria l'esigenza di analizzare alcuni scenari relativi allo sviluppo territoriale, sotto l'ottica sovracomunale, andando ad approfondire le varie relazioni che interagiscono tra loro a più ampia scala.

Visto inoltre il nuovo quadro normativo regionale, che con la nuova Legge Regionale 65/2014 ha incentivato i processi di coordinamento delle politiche di pianificazione, i **Comuni di Casole d'Elsa** (SI) e di **Radicondoli** (SI) hanno ritenuto strategico dotarsi di un *Piano Strutturale Intercomunale* per realizzare un comune disegno di sviluppo territoriale, e per rispondere alle domande emergenti dal territorio, nella consapevolezza che le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi. Con l'occasione è stato inoltre ritenuto importante definire politiche coordinate per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio, quali elementi predominanti i due territori comunali.

I Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli hanno pertanto manifestato la volontà di procedere e di avviare la procedura per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale in forma associata, con Convenzione stipulata in data 26.07.2018 (Rep. 1288), individuando il Comune di Casole d'Elsa come **Comune capofila**. La suddetta convenzione è stata approvata dal Comune di Casole d'Elsa con delibera C.C. n. 59 del 25/09/2018 e dal Comune di Radicondoli con delibera C.C. n. 38 del 26/09/2018.



Il Piano Strutturale Intercomunale diventerà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un “unico progetto di territorio”.

La piena consapevolezza di un Sistema territoriale e socio economico integrato, impone perciò ai due Comuni, un cambio di passo deciso nella direzione di un governo sovracomunale dei principali processi di sviluppo, capace di coniugare le governance locali con quelli del territorio intercomunale.

Il primo terreno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un comune disegno urbanistico dell'Area intercomunale, nel quale l'armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, un considerevole risparmio di nuovo suolo e di dispendio energetico, primi indicatori di un più alto rispetto ambientale.

Pensare a un nuovo Piano Strutturale Intercomunale vuol dire raccogliere la sfida di quella che nei fatti si configura già oggi come una strategia indispensabile per mettere in condizione di competere meglio e con più possibilità di successo sui mercati, di cogliere più occasioni, di stimolare più efficacemente le forze economico produttive e socioculturali presenti sul territorio.

La L.R 10/11/2014, n. 65 disciplina l'iter di formazione dei Piani Strutturali intercomunali, prevedendo all'art. 23, che l'ente responsabile dell'esercizio associato (**comune capofila – Comune di Casole d'Elsa**):

- avvia il procedimento del Piano Strutturale intercomunale ai sensi dell'art. 17 della stessa legge ed individua il garante dell'informazione e della partecipazione;
- trasmette il relativo atto, oltre ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1 della LR 65/2015 (in tal caso Regione e Provincia), a tutti i comuni associati;
- convoca la conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R 65/2014, nei casi previsti dalla disciplina e cioè qualora la proposta di piano strutturale intercomunale preveda trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato, alla quale partecipano la Regione, la provincia, l'ente responsabile dell'esercizio associato e i comuni associati, nonché su indicazione della Regione, i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni;
- la conferenza dei Sindaci approva la proposta di piano strutturale intercomunale e la trasmette ai comuni interessati per l'adozione ai sensi degli articoli 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014;
- le osservazioni sono presentate all'ente responsabile dell'esercizio associato e sono istruite dall'ufficio unico di piano. L'esito dell'istruttoria è trasmesso alla Conferenza dei Sindaci per l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adegua in tal senso il piano strutturale intercomunale adottato trasmettendolo ai comuni associati;
- i comuni associati approvano il piano strutturale intercomunale controdeducendo alle osservazioni nel senso indicato dalla Conferenza dei Sindaci;
- l'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale contiene esclusivamente le modifiche indicate dalla conferenza dei Sindaci. Qualora una delle amministrazioni ritenga, a seguito delle osservazioni pervenute, di dover apportare ulteriori modifiche, trasmette le relative proposte all'ufficio unico di piano che provvede;

- il piano strutturale intercomunale diventa efficace, per i rispettivi territori, con la pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte di ciascun comune;
- il Piano Strutturale Intercomunale sostituisce, per i rispettivi territori, il Piano Strutturale dei comuni. Qualora non sia approvato da uno o più comuni, esso non acquista efficacia per i rispettivi territori.



3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli.

Il presente documento di Avvio del Procedimento che costituisce, pertanto, la base di partenza (FASE INIZIALE) del percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, si articola in cinque parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Strutturale Intercomunale con particolare riferimento ai contenuti e all'iter di formazione del nuovo strumento;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
 - Piani Strutturali vigenti;
 - Regolamenti Urbanistici vigenti;
 - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
 - Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena;
- una **terza parte** dedicata ad una prima ricognizione del quadro conoscitivo disponibile (comprensivo delle eventuali ulteriori integrazioni che sarà necessario svolgere) e all'individuazione degli obiettivi specifici da perseguire con il PSI;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo;
- infine una **quinta parte** relativa all'elenco elaborati prodotto, formanti l'Avvio del Procedimento per il PSI.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione di questo nuovo strumento di pianificazione territoriale necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

3.1. Il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 23 e 24 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa;
- 3) svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- 4) adozione;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- 6) istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 7) approvazione e pubblicazione sul BURT.

3.2. Il procedimento di adeguamento al PIT/PPR

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano del PIT/PPR", e dagli articoli 18, 23 e 24 della LR 65/2014, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto. In questo caso dai due Comuni.

3.3. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

PRIMA FASE

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PS intercomunale ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

SECONDA FASE

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al Piano Strutturale Intercomunale, dando loro 90 giorni di tempo per l'invio dei contributi. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

TERZA FASE

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del Piano Strutturale Intercomunale e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al Piano Strutturale Intercomunale: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

QUARTA FASE

Adozione da parte dei Consigli Comunali, del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.



4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il territorio del Comune di Casole d'Elsa

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 54 del 28.06.2000, ai sensi della L.R. 5/95. Successivamente il P.S. è stato oggetto di tre Varianti di seguito sinteticamente descritte:

- **Variante 1**, approvata con Del. C.C. n.30 del 18.04.2003:
 - Variante per diversa soluzione, nell'area del Piano, della viabilità tra la SP 27 di Casole d'Elsa e la SP 74 Traversa Monteriggioni-Casole;
 - Variante per diversa modalità di sviluppo di un vasto progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, che ha il suo nucleo centrale nell'area del Castello di Querceto, già previsto nel PRG del 1992 e poi recepito anche dal Piano Strutturale. Il progetto prevedeva di realizzare un nuovo albergo (mc. 20.000) e un centro sportivo (mc. 3.000) vicino al Castello di Querceto oltre ad un campo da golf con relative strutture di servizio (mc. 5.000) nell'area di Monterotondo. La Variante prevede un sistema turistico-ricettivo "leggero" imperniato sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sull'inserimento (nuova edificazione) di nuove strutture ricettive articolate sul territorio (Monterotondo Sn mq. 1500; area Querceto Sn. mq. 900; individuazione di luoghi dove collocare nuovi edifici Sn. 3.000 mq.), di conseguenza la Variante fa un taglio dei nuovi volumi previsti passando da mc. 28.000 a mc. 17.000;
- **Variante 2**, approvata con Del. C.C. n.33 del 23.04.2004:
 - Variante della zona industriale del Piano e per modifiche alle Carte relative allo studio geologico di supporto (Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi, Carta degli ambiti e della pericolosità idraulica, carta della pericolosità) e modifiche al comma 10 dell'art.95 delle NTA incrementando la potenzialità edificatoria di mq. 13.000 di Superficie coperta mantenendo comunque inalterata la quantità edificatoria prevista per l'area problema 2.4;
- **Variante 3**, approvata con Del. C.C. n.29 del 30.04.2012:
 - Verifica del dimensionamento del Piano (situazione discordante tra livello strutturale e livello gestionale del Regolamento Urbanistico)
 - Resoconto e la Valutazione delle previsioni insediative non attuate del Regolamento Urbanistico;
 - Correzione discrasie tra il Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale;
 - Adeguamento della strategia alla nuova "visione" di sviluppo del territorio rivalutazione delle aree di "cava";
 - Adeguamento rispetto al tema delle energie rinnovabili
 - Adeguamento dello studio geologico
 - Valutazione ambientale strategica.

L'attuazione del Piano strutturale negli anni 2000/2007 è avvenuta mediante lo strumento del **Programma Integrato d'Intervento** a seguito dell'approvazione con D.G.C. n°66 del 29.12.2000 del documento programmatico per la formazione del 1° Programma Integrato d'Intervento;

Con le seguenti delibere del Consiglio comunale sono stati approvati i relativi stralci del Programma Integrato d'Intervento con conseguente pubblicazione sul B.U.R.T. come di seguito riportati:

- Stralcio n° 1 - D.C.C. n° 83 del 30.11.2001 e D.C.C n° 17 del 22.03.2002;
- Stralcio n° 2 - D.C.C. n° 8 del 07.02.2002 e D.C.C n° 46 del 29.06.2002;

- Stralcio n° 3 - D.C.C. n° 54 del 06.09.2002 e D.C.C n° 89 del 20.12.2002;
- Stralcio n° 4 - D.C.C. n° 90 del 20.12.2002 e D.C.C n° 45 del 11.06.2003;
- Stralcio n° 5, contestuale Variante stralcio n°2 e n°3 - D.C.C. n° 35 del 18.04.2003 e D.C.C n° 73 del 29.10.2003;
- Stralcio n° 6 - D.C.C. n° 61 del 05.08.2003 e D.C.C n° 94 del 28.11.2003;
- Stralcio n° 7 - D.C.C. n° 74 del 29.10.2003 e D.C.C n° 7 del 11.03.2004;
- Stralcio n° 8, contestuale Variante stralcio n°2 -D.C.C. n° 99 del 22.12.2003 e D.C.C n° 23 del 07.04.2004;
- Stralcio n° 9, contestuale Variante stralcio n°4 - D.C.C. n° 11 del 11.03.2004 (mai approvato);
- Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 24 del 07.04.2004 e D.C.C n° 60 del 18.08.2004;
- Variante allo Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 12 del 24.02.2005 e D.C.C n° 40 del 28.06.2005;
- Stralcio n° 11 contestuale Variante stralcio n°1 - D.C.C. n° 38 del 28.06.2005 e D.C.C n° 55 del 22.09.2005;
- Stralcio n° 12- D.C.C. n° 47 del 28.07.2005 e D.C.C n° 63 del 07.11.2005;
- Stralcio n° 13- D.C.C. n° 54 del 22.09.2005 e D.C.C n° 82 del 28.12.2005;
- Stralcio n° 14- D.C.C. n° 83 del 28.12.2005 e D.C.C n° 34 del 31.05.2006;
- Stralcio n° 15- D.C.C. n° 31 del 31.05.2006 e D.C.C n° 63 del 20.10.2006;
- Stralcio n° 16- D.C.C. n° 32 del 31.05.2006 e D.C.C n° 55 del 27.09.2006;
- Stralcio n° 17- D.C.C. n° 4 del 05.01.2007 e D.C.C n° 31 del 27.05.2007.

Il Comune di Casole d'Elsa è altresì dotato di **Regolamento Urbanistico approvato** con Del C.C. n.27 del 21.05.2001, redatto ai sensi della L.R. 5/95. Il regolamento è stato variato successivamente con Varianti puntuali e normative e con una Variante generale del 2014 dalla quale ne deriva la validità quinquennale:

- Variante n° 1 - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- Variante n° 2 - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- Variante n° 3 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 4 - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 5 - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 6 - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 7 - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- Variante n° 8 - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- Variante n° 9 - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 10 - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);
- Variante n° 11 - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 12 - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- Variante n° 13 - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- Variante n° 14 - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- Variante n° 15 - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 16 - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- Variante n° 17 - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24/09/2008);
- Variante n° 18 - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- Variante n° 19 – solo adottata (mai pubblicata);

- Variante n° 20 - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- Variante n° 21 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 22 – D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- Variante n° 23 – D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009);
- Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010);
- Variante al Regolamento Urbanistico – Area Berignone – adozione D.C.C. n. 110 del 18.11.2011 (pubblicata nel BURT n. 1 del 04.01.2012) revocata con D.C.C. n. 28 del 30.04.2012 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2012);
- Variante generale 2013_2014 al Regolamento urbanistico approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n° 50 del 10.04.2014 (B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014);
- Variante di adeguamento ai parametri regionali 64/R e In materia di acquisizione e trasferimento dei diritti edificatori adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 13.11.2015 (B.U.R.T. PARTE II n. 49 del 09.12.2015);
- Variante del margine nord di Pievescola adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 15.07.2016 (B.U.R.T. PARTE II n. 32 del 10.08.2016);
- Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017 (pubblicata nel BURT n. 46 del 15.11.2017);
- Variante dello Schema direttore SD5B adottata con D.C.C. n. 38 del 14.05.2018 (pubblicata nel B.U.R.T. n. 21 del 23.05.2018);

Il territorio del Comune di Radicondoli

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

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

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

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

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

4.1. La struttura del Piano Strutturale di Casole d'Elsa

La normativa del PS di Casole d'Elsa specifica che *“il Piano Strutturale, con il Regolamento Urbanistico ed il Piano Integrato degli Interventi, costituisce il Piano Regolatore Generale così come definito dall'art.23 della L.R. n.5 del 16 gennaio 1995 e successive modifiche ed integrazioni.”*

Il PS è costituito dai seguenti documenti:

- a) la relazione illustrativa contenente il quadro conoscitivo, gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, i caratteri del piano, gli indirizzi programmatici per la sua attuazione.
 - a1) Relazione Variante 3
 - a2) Relazione Finale (con il resoconto delle modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni alla Variante adottata con DCC 144/2010)
- b) le norme
 - allegato A – dimensionamento residenziale
 - allegato B – dimensionamento turistico-ricettivo
 - allegato C – dimensionamento attrezzature agrituristiche
 - allegato D – dimensionamento industriale/artigianale, commerciale/direzionale
 - allegato E – dimensionamento minimo delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M.1444/68)
 - allegato F – resoconto Piani attuativi approvati prima dell'adozione della Variante 3 del Piano Strutturale
- c) le tavole : tav. P1 Indirizzi operativi (scala 1:10000)

Sono allegati del Piano Strutturale, ne fanno parte integrante e ne forniscono l'interpretazione:

d.1. I temi del progetto

- d.1.1 Sistemi, sottosistemi e ambiti (scala 1:25000)
- d.1.2 Statuto dei luoghi (scala 1:25000)
- d.1.3 Schemi direttori e aree problema (scala 1:25000)
- d.1.4 Unità territoriali organiche elementari (1:25000)

d.2. Le analisi geologiche (aggiornate al DPGR 26R/2007)

- d.2.1 (a, b, c, d, e) - Carta geologica (scala 1:10000)
- d.2.2 (a, b, c, d, e) - Carta geomorfologica (scala 1:10000)
- d.2.3 Carta litotecnica (scala 1:10000)
- d.2.4 (a, b, c, d, e) - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (scala 1:10000)
- d.2.5 (a, b, c, d, e) - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:10000)
- d.2.6 (a, b, c, d, e) - Carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10000)
- d.2.7 (a, b, c, d, e) - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) e della pericolosità sismica (scala 1:10000)
- d.2.8 (a, b, c, d, e) - Carta di adeguamento ai Piani di Autorità di Bacino (scala 1:10000) Relazione geologica

d.3. Il rilievo

- d.3.1 Il prg vigente (scala 1:10000)
- d.3.2 Lo stato di attuazione del prg vigente (scala 1:25000)
- d.3.2.a L'attuazione del prg intorno al capoluogo (scala 1:5000)
- d.3.2.b L'attuazione del prg nelle frazioni (scala 1:5000)
- d.3.3 Il rilievo del capoluogo e di Pievescola (scala 1:2000)
- d.3.4 Il rilievo delle frazioni (scala 1:2000)
- d.3.5 Il rilievo del centro antico di Casole d'Elsa (scala 1:500)
- d.3.6 Il rilievo di Mensano e Monteguidi (scala 1:500)

d.4. La struttura territoriale

- d.4.1 Morfologia del territorio (scala 1:25000)
- d.4.2 I percorsi territoriali (scala 1:25000)
- d.4.3 La struttura insediativa (scala 1:25000)
- d.4.4 L'uso del suolo (scala 1:10000)
- d.4.5 La copertura vegetale del suolo (scala 1:25000)

Tali documenti sono integrati dagli elaborati che seguono:

a) Costituiscono integrazione al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

Tavv. QC 1 – Stato d'attuazione previsioni insediative (scala 1:5000)

- QC 1.1 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Lucciana – Il Piano;
- QC 1.2 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Cavallano – Il Merlo;
- QC 1.3 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Corsina – Casole – Orli;
- QC 1.4 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE III Monteguidi – UTOE IV Mensano;
- QC 1.5 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE VI la Valle dell'Elsa – UTOE VII Pievescola.

Tavv. QC 2 – Stato d'attuazione Standard (scala 1:5000)

- QC 2.1 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Lucciana - Il Piano;
- QC 2.2 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Cavallano - Il Merlo;
- QC 2.3 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Corsina – Casole – Orli;
- QC 2.4 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE III Monteguidi – UTOE IV Mensano;
- QC 2.5 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE VI la Valle dell'Elsa – UTOE VII Pievescola.

Tavv. QC 3– Aree industriali-artigianali - Stato d'attuazione/Confronto dimensionamento PS (scala 1:2000)

- QC 3.1 Aree industriali-artigianali - Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico e confronto dimensionamento P.S. – UTOE II Il Piano;
- QC 3.2 Aree industriali-artigianali - Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico e confronto dimensionamento P.S. – UTOE VI Ponti di Pievescola.

b) Costituiscono integrazione al Progetto del Piano Strutturale:

Tavv. P 2 – Il Dimensionamento

- P 2.1 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE I “Berignone”;
- P 2.2 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II “Casole Capoluogo”;
- P 2.3 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE III “Monteguidi”;
- P 2.4 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE IV “Mensano”;
- P 2.5 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE V “La Selva”;
- P 2.6 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VI “La Valle dell’Elsa”;
- P 2.7 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII “La Montagnola”;
- P 2.8 Verifica dimensionamento industriale/artigianale - commerciale - direzionale – UTOE II – II Piano, UTOE II – Casole, UTOE VI - Ponti di Pievescola;

c) Costituiscono gli elaborati della Valutazione Integrata, della Valutazione ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza:

- Rapporto Ambientale (comprensivo del documento di Valutazione Integrata e di Relazione di Incidenza);
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.

Schede di Valutazione (allegate al Rapporto Ambientale)

UTOE I – Berignone

- I/1 Area turistico-ricettiva - Berignone;

UTOE II – Casole capoluogo

- II/1 Area SD1H - Corsina;
- II/2 Area ATPA1 - Corsina;
- II/3 Area AT7 - Orli;
- II/4 Area ATPA2 - Il Merlo;
- II/5 Area Corsina;
- II/6 Area Casole-Orli;
- II/7 Area Cavallano;
- II/8 Area Casole;
- II/9 Area Cavallano;
- II/10 Area SD1E – Il Merlo-ex Gesseria;
- II/11 Area SD1B – Il Merlo-Cava di Liggiano;
- II/12 Area AT5 Il Merlo – AT8 Cavallano;
- II/13 Area AT5 Lucciana;
- II/14 Area SD1C – Il Merlo-Cava di Liggiano;

- II/15 Area industriale-artigianale Il Piano;
- II/16 Area commerciale SD2E;

UTOE III – Monteguidi

- III/1 Area Monteguidi;
- III/2 Area AT3, AT5 - Monteguidi;

UTOE IV - Mensano

- IV/1 Area Mensano;
- IV/2 Area AT5 - Mensano;

UTOE VI – La Valle dell'Elsa

- VI/1 Area SD3A/SD3B Il Mulino dell'Elsa;
- VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola;

UTOE VII – La Montagnola

- VII/1 Area SD4E - Pievescola;
- VII/2 Area SD4F - Pievescola;
- VII/3 Area SD4G - Pievescola;
- VII/4 Area AT2/AT6 - Pievescola;
- VII/5 Area Pievescola.

d) Sono Allegati del Piano Strutturale:

A 1 – Indirizzi operativi: confronto PS vigente - PS Variante

A 2 – Norme tecniche d'attuazione – sovrapposto

e) Sono Allegati del Piano Strutturale modificato a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni alla Variante adottata con DCC 144/2010:

A 1 – Indirizzi operativi: confronto PS adottato - PS in approvazione

A 2 – Norme tecniche d'attuazione – sovrapposto

Il Piano Strutturale, il quale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, è organizzato su due livelli:

- ad un primo livello il piano definisce la disciplina e i criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio (di cui alla parte seconda) di riferimento per il Regolamento Urbanistico;
- ad un secondo livello il piano definisce gli indirizzi operativi (di cui alla parte terza) per la redazione del Regolamento Urbanistico, attraverso prescrizioni, parametri ed indicazioni relative:
 - a) agli obiettivi prestazionali ed alle funzioni delle singole parti del territorio, attraverso l'individuazione di sistemi, sottosistemi e ambiti di cui al Titolo V delle NTA del PS;
 - b) alle invarianti ed ai gradi di trasformabilità del territorio, attraverso lo statuto dei luoghi di cui al Titolo VI delle NTA del PS;
 - c) alla definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio, attraverso l'individuazione degli schemi direttori e delle aree problema di cui al Titolo VII delle NTA del PS;

- d) al dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi, attraverso l'individuazione delle Unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo VIII delle NTA del PS.

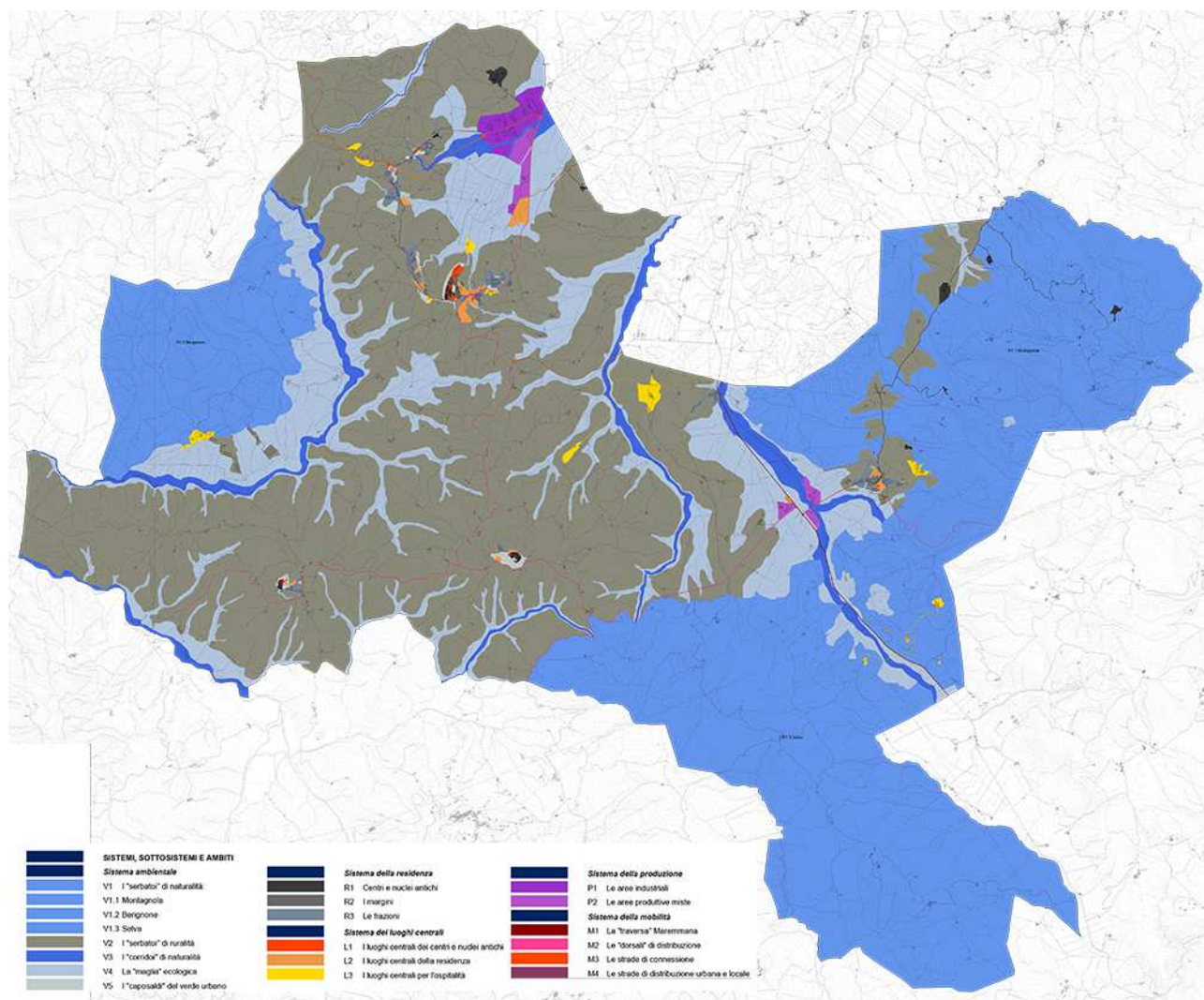
Obiettivo generale del Piano Strutturale di Casole d'Elsa è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale. A tal motivo, il P.S. perseguire le seguenti azioni ritenute indispensabili al raggiungimento degli obiettivi preposti:

- prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

4.1.1. L'articolazione del territorio: Sistemi, sottosistemi e ambiti

Il PS di Casole d'Elsa suddivide il territorio comunale in diciassette sottosistemi, nei quali i sistemi si articolano, ed è soggetto agli specifici indirizzi morfologici e funzionali. I Sistemi individuati sono:

- Sistema ambientale (V)
- Sistema della residenza (R)
- Sistema dei luoghi centrali (L)
- Sistema della produzione (P)
- Sistema della mobilità (M)



Estratto tav. d.1.1 "Sistemi sottosistemi e ambiti" del PS di Casole d'Elsa

Per ciascun sistema il Piano strutturale determina:

- le prestazioni;
- gli usi caratterizzanti il sistema, con l'indicazione della percentuale minima di presenza degli stessi nell'ambito del sistema espressa, a seconda dei casi, sul totale della superficie territoriale o della superficie netta;
- gli usi previsti, con l'indicazione della percentuale massima di presenza degli stessi nell'ambito del sistema espressa, a seconda dei casi, sul totale della superficie territoriale o della superficie netta.

Mentre per ciascun sottosistema il PS determina:

- gli usi ammessi, condizionati da specifiche norme operative e prescrizioni stabilite dal Regolamento Urbanistico e comunque in percentuale non superiore a quella stabilita dal sistema;
- gli usi esclusi, per i quali il Regolamento Urbanistico norma l'eventuale permanenza di quelli già esistenti.

Il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo della progettazione:

- la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree di margine e per le aree di interfaccia città/campagna;
- l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde.

Il Piano Strutturale indirizza altresì il Regolamento Urbanistico a:

- privilegiare rispetto al nuovo consumo di suolo il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato;
- privilegiare la riqualificazione funzionale, il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti attraverso interventi di saturazione urbana rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
- assicurare la persistenza delle relazioni consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante garantendo la permanenza della maglia fitta circostante gli abitati;
- escludere dispersioni insediative urbane nel territorio rurale e saldature tra centri dotati di propria configurazione;
- censire e promuovere la tutela dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico e documentale, compresi quelli individuati dal PTCP, mantenendo i rapporti consolidati tra questi e le loro pertinenze.

4.1.2. L'articolazione del territorio: Schemi direttori e aree problema

Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree problema, gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano, richiedono nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.

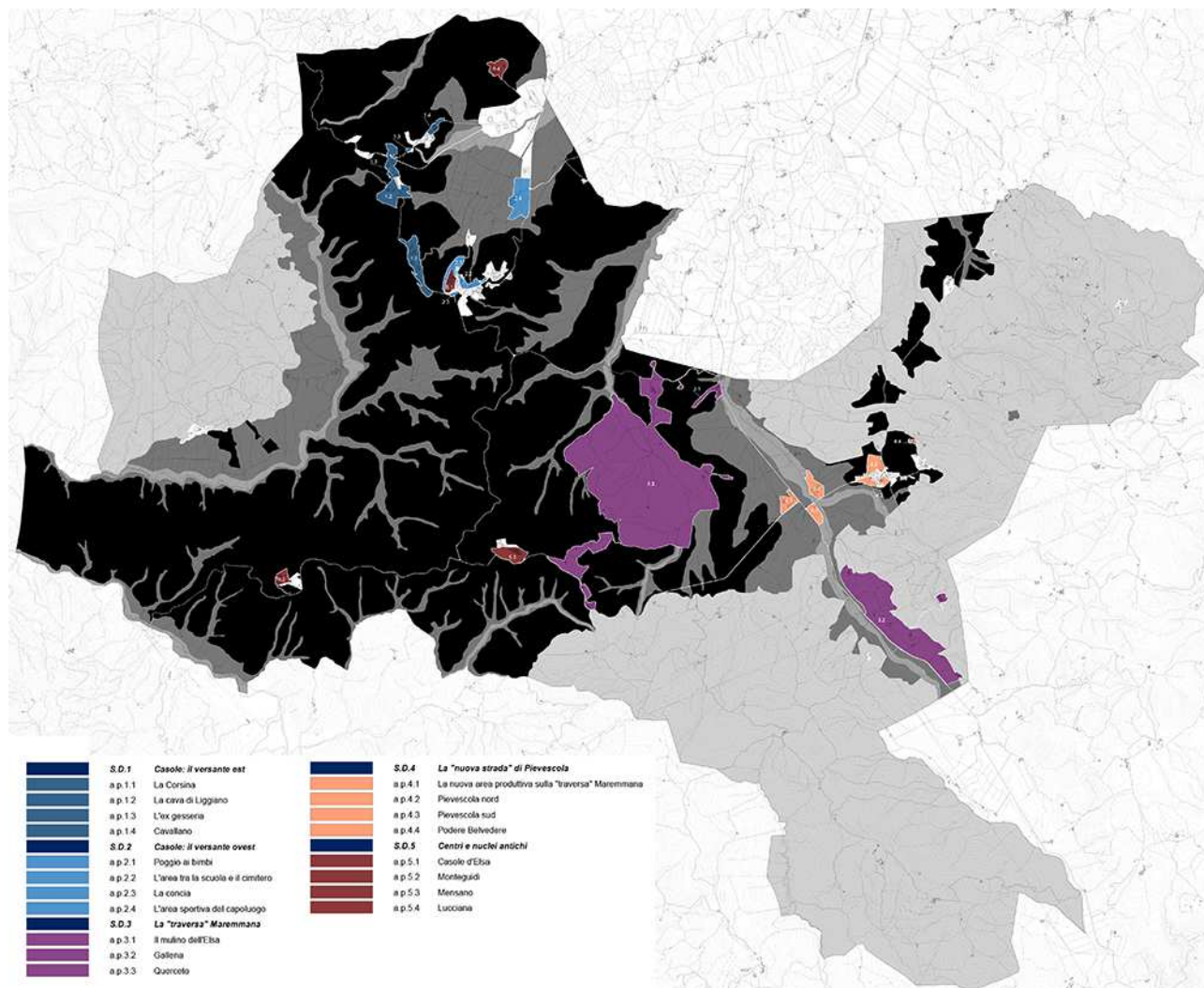
Pertanto il PS demanda al Regolamento Urbanistico di predisporre per ciascuna area problema, norme operative e prescrizioni corredate da rappresentazioni grafiche, che stabiliscono:

- gli indirizzi progettuali
- il principio insediativo
- il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- le quantità
- le modalità d'attuazione

Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:

- S.D. 1: Casole: il versante est
- S.D. 2: Casole: il versante ovest
- S.D. 3: La traversa Maremmana

- S.D. 4: La nuova strada di Pievescola
- S.D. 5: Centri e nuclei antichi



Estratto tav. d.1.3 "Schemi direttori e aree problema" del PS di Casole d'Elsa

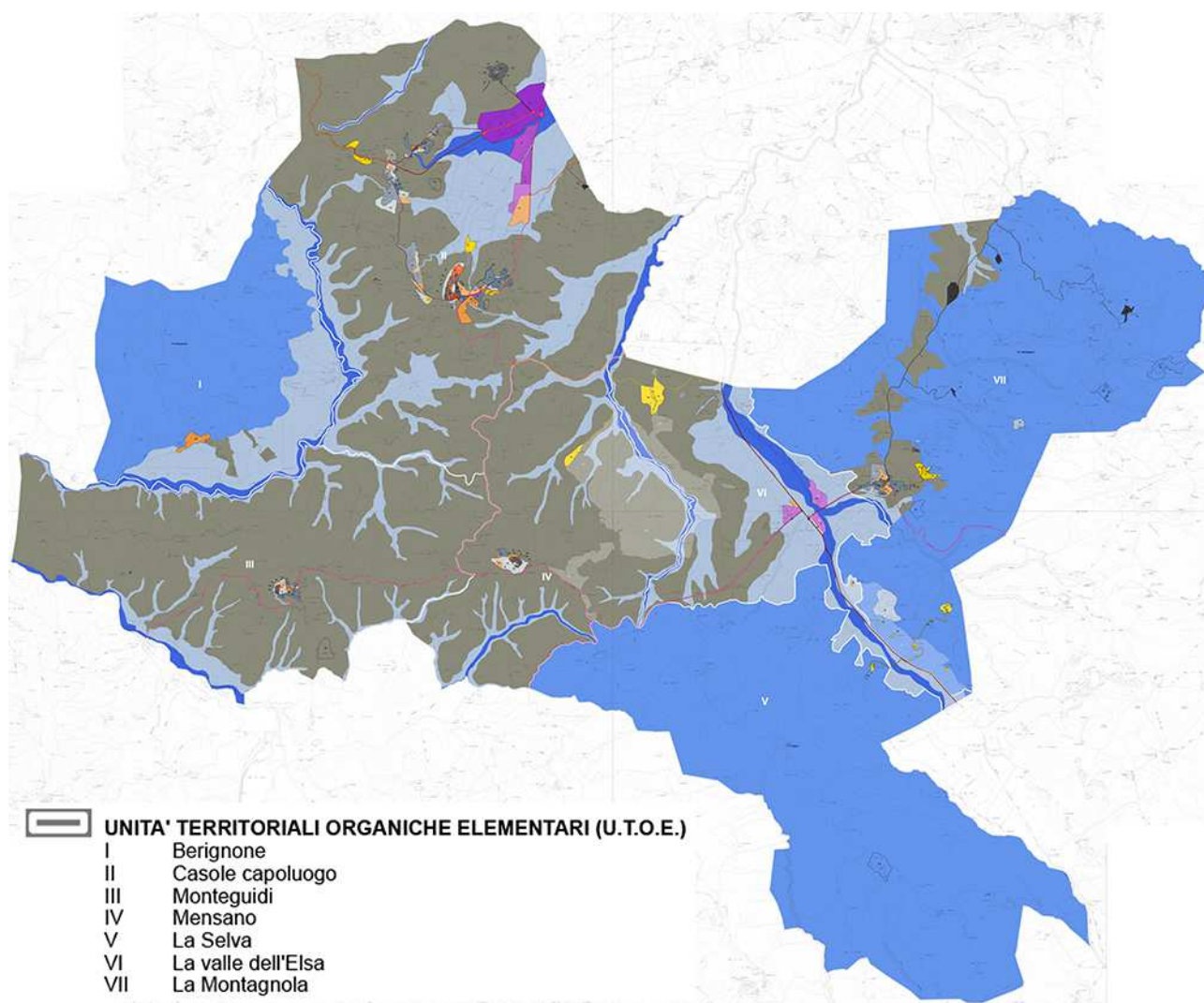
Per gli schemi direttori e le aree problema il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo della progettazione:

- la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree di margine e per le aree di interfaccia città/campagna;
- l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
- l'adozione di progetti a carattere unitario.

4.1.3. L'articolazione del territorio: Le UTOE e il dimensionamento del PS di Casole d'Elsa

Il PS individua sette unità territoriali organiche elementari, definite in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali. Le unità territoriali organiche elementari del Comune di Casole d'Elsa sono:

- I: Berignone
- II: Casole capoluogo
- III: Monteguidi
- IV: Mensano
- V: La Selva
- VI: La valle dell'Elsa
- VII: La Montagnola



Estratto tav. P1 "Indirizzi Operativi" del PS di Casole d'Elsa

Le unità territoriali organiche elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:

- a) le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
- b) le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

Il PS ha stabilito per ogni UTOE il dimensionamento massimo ammissibile relativo alle seguenti funzione:

- residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
- industriale-artigianale
- commerciale (media strutture di vendita)
- direzionale
- turistico-ricettiva
- attività agrituristiche

Il parametro, per stabilire gli abitanti equivalenti e insediabili è pari a 30 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante per gli insediamenti, a 50 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante nel territorio rurale con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione agricola.

UTOE I - Berignone

Residenziale

		PANO STRUTTURALE VARIANTE										UTOE I - BERIGNONE - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE **						
VARIANTE PS APPROVATA con DCC 68/2011		PS VARIANTE PREVISIONE In conformita' con la provincia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (art. 26 L. R. 1/2009)					Quantificazione/Tipologia dimensioni massima ammissibili (DPR 30/2007)					Atti in corso di istruttoria		Previsioni Attuali (rif. elaborato CC-B3 - dimensionamento e stato attuazione variazioni - Variante intercomunale PS)		DIMENSIONAMENTO TOTALE VARIANTE PS		Saldo Residuale
A	B	1 Aree di Trasformazione (M)	2 Sedimenti Urban. (RU)	3 Patrimonio edilizio esistente (RU)	4 Campi agrari (CM)	B = 1+2+3+4	Aree di trasformazione residenziale (DPR 30/2007 Art.5, c.1 lettera b)	Aree di trasformazione residenziale (DPR 30/2007 Art.5, c.1 lettera b)	Aree di trasformazione residenziale (DPR 30/2007 Art.5, c.1 lettera c)	Aree di trasformazione residenziale (DPR 30/2007 Art.5, c.1 lettera e)	Previsioni di intervento con (art. 46 comma 54 L.R. 1/2009)	Mantenimento della destinazione d'uso (art. 46 comma 54 L.R. 1/2009)	Atti in corso di istruttoria (art. 50 x ab. 4b)	Incremento di ab. rispetto all'attuale	Previsioni Attuali	D = B+C	E = A-D	
String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	
Territorio aperto/agricolo ricettore del P.S.	390			5390		5390					5390							
TOTALE	390	0	0	5390	5390	5390	0	0	0	0	5390	108	276,41%	0	5390	-5000		
TOTALE COMPLESSIVO	390	0	0	5390	5390	5390	0	0	0	0	5390	108	276,41%	0	5390	-5000		

** Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L. R. 1/2009, in conformita' con la provincia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (Verdella prot. AD-GRF 24/258 N.30/70 del 02/03/2012)

Turistico-Ricettivo

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	60	190	0	250

Turistico-Ricettivo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (art. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	231	121	100	0
TOTALE ALBERGHIERE	352			
TOTALE EXT RAALBERGHIERE			100	
TOTALE COMPLESSIVO	452			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	50	40	452	542

Commerciale media distribuzione

Aree P.S.	Dimensionamento P.S. vigente	Ripartizione dimensionamento complessivo				Dimensionamento Variante P.S. E = (A+B+C+D)
		Superfici esistenti A	Aree di trasformazione B	Patrimonio edilizio esistente		
				Completamenti C	Ampliamenti/cambi d'uso D	
Slp mq	Slp mq.	Slp mq	Slp mq.	Slp mq.	Slp mq.	
Area Problema 2.2	0	0	400	0	0	1.000
Casole - Consorzi o agrario		200	0	0	400	

Industriale/artigianale – commerciale/direzionale

Aree P.S.	Dimensionamento P.S. vigente A	R.U. B	Residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S.		Dimensionamento Variante P.S.
	Sc mq	Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione	Sc mq		Quantità max all'interno del dimensionamento	Aree di trasformazione Nuova edificazione Sc mq	

		Variante 3 P .S. Sc mq.		complessivo Slp mq			
Il Piano	180.000	40.004	139.996	37.800	134.496	5.500	180.000
Area Problema 2.4	16.000	3.428	12.572		0	5.572	9.000

UTOE III – Monteguidi

Residenziale

Piano Strutturale Variante																
UTOE III - MONTGUIDI - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE **																
PS Variante Previsione																
in conformità con la pronuncia della Conferenza Pratica Intercomunale (art. 26 L. R. 1/2005)																
VARIANTE PS APPROVATA con DCC 68/2011																
A	Area di Trasformazione				B	Quantificazione tipologie dimensionali massime ammissibili (DPR 36/2007)				C	D	E				
	1	2	3	4		1	2	3	4							
Area di trasformazione e destinazione (indicazioni in caso di riuso)	Nome edificazione (NB)	Seduzione Ed. Res. Urb. (RB)	Attività ed. (RB)	Complet. (cm)	Area di trasformazione (Art.5, c.1 lettera b)	Trasformazione esistente (DPR 36/2007) (Art.5, c.1 lettera b)	Trasformazione esistente (DPR 36/2007) (Art.5, c.1 lettera c)	Ulteriori previsioni (DPR 36/2007) (Art.5, c.1 lettera d)	Previsione di completamento per la localizzazione e tipo di intervento (art.46 comma 5a L.R. 1/2005)	Mantenimento della destinazione (art.46 comma 5a L.R. 1/2005)	Abitanti equivalenti insediabili (Art.50 x ab. eq.)	Percentuale di ab. eq. rispetto all'attuale	Previsioni Attuali (art.46 comma 5a L.R. 1/2005) Valore assaiorimetro (RU)	DIMENSIONAMENTO TOTALE VARIANTE PS	Saldo Residuo	
String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	
2713	1700	1700	697	697	2397	697	1700	0	0	0	0	80	34,4%	228	2625	88
TOTALE																
2713	1700	1700	697	697	2397	697	1700	0	0	0	0	80	34,4%	228	2625	88
TOTALE COMPLESSIVO																
0	0	0	900	900	900	0	0	0	0	0	19	7,76%	0	900	460	
TOTALE																
0	0	0	900	900	900	0	0	0	0	0	19	7,76%	0	900	460	
TOTALE																

** La previsione contenuta in riferimento al RU Vigente

** Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L. R. 1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Pratica Intercomunale (verbale prot./AD/05/ART/24/63/8 N.30/30 del 02/03/2012)

Turistico-Ricettivo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	0	0	17	0
TOTALE ALBERGHIERE	0			
TOTALE EXT RAALBERGHIERE			17	
TOTALE COMPLESSIVO	17			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	33	0	17	50

Turistico-Ricettivo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	0	0	51	0
TOTALE ALBERGHIERE	0			
TOTALE EXT RAALBERGHIERE			51	
TOTALE COMPLESSIVO	51			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	0	69	51	120

UTOE V – La Selva

Residenziale

PIANO STRUTTURALE VARIANTE																			
UTOE V - LA SELVA - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE																			
PS Vigente previsione	PS Variante previsione				Quantificazioni topologiche dimensionate massime ammissibili (DPR 382/07)					Adiacenti equivalenti (mq 50 x ab. eq.)	Percentuale di ab. eq. rispetto all'attuale	Previsioni Attuali (inf. alibon. per il piano e stato situazione residenziale - Variante assessment RU)	DIMENSIONAMENTO TOTALE VARIANTE PS	Saldo Residuale					
	A	Area di Trasformazione 1 Nuova edificazione (mq)	2 Sostituzione di Rilev. Urb. (Rq)	3 Paternone edificio esistente Ampliamenti (mq) (Rq)	B Complementi (mq)	4 Trasformazione di edifici residenziali in edifici di tipo abitativo Art.5, c.1 lettera b	5 Trasformazione di edifici di tipo abitativo in edifici di tipo industriale Art.5, c.1 lettera b	6 Trasformazione di edifici di tipo industriale in edifici di tipo abitativo Art.5, c.1 lettera b	7 Trasformazione di edifici di tipo abitativo in edifici di tipo industriale Art.5, c.1 lettera b						8 Trasformazione di edifici di tipo industriale in edifici di tipo abitativo Art.5, c.1 lettera b	C	D D = B+C	E E = A-D	
Terminio stato/agricolo ricoperto da a.a.	0			810	810							510			810		510		-510
TOTALE	0	0	0	510	510	0	0	0	0	0	0	510	10	20,82%	0	510	510	-510	
TOTALE COMPLESSIVO	0	0	0	510	510	0	0	0	0	0	0	510	10	20,82%	0	510	510	-510	

* La previsione confermata in riferimento al PS Vigente

Turistico-Ricettivo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	46	0	41	43
TOTALE ALBERGHIERE	46			
TOTALE EXT RAALBERGHIERE			84	
TOTALE COMPLESSIVO	130			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	42	88	130	260

UTOE VI – La valle dell'Elsa

Residenziale

PIANO STRUTTURALE VARIANTE														
UTOE VI - LA VALLE DELL'ELSA - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE														
PS Vigente previsione	PS Variante previsione				Quantificazione tipologie dimensioni massime ammissibili (PPCC 3920/7)									
	A	Aree di Trasformazione			B	Aree di trasformazione residenziale		Aree di trasformazione residenziale		Aree di trasformazione residenziale		C	D	E
	1 Nuova edificazione (mq)	2 Sostituzione Ed. Resid. Urb. (mq)	3 Ampliamenti Cont. Ed. (mq)	4 Completamenti (mq)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String	String
Schema Urbanistico L.7 Prov. di Maremma 31.1.1960 (Casole)	1.800		1.000		1.800		1.000							
La Provincia di Maremma	1.800	0	1.000		1.800	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.800	0	1.000	1.000	1.800	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COMPLESSIVO	1.800	0	1.000	1.000	1.800	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0
Termini zero / spazio ricovero da a.s.	0		1.200		1.200	1.200								
TOTALE	0	0	1.200	1.200	1.200	1.200	0	0	0	0	0	0	1.200	-1.200
* La previsione confermata in riferimento al PS Vigente														
(1) Rispetto alle altre previsioni del PS l'incremento passa da nuova edificazione a riqualificazione del patrimonio edilizio esistente														

Turistico-Ricettivo

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	220	50	0	270

Industriale/artigianale – commerciale/direzionale

Aree P.S	Dimensionamento P.S. vigente A	R.U. B	Residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S.		Dimensionamento Variante P.S.
	Sc mq	Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione Variante 3 P.S. Sc mq.	Sc mq	Quantità max all'interno del dimensionamento complessivo Slp mq	Aree di trasformazione Nuova edificazione Sc mq	Patrimonio edilizio esistente Completamenti Sc mq	
Area Problema 4.2	14.000	3.485	10.515	2.500	1.820	4.625	10.000

UTOE VII – La Montagnola

Residenziale

Piano Strutturale Variante "Dimensionamenti o Residenziale"																
UTOE VII - LA MONTAGNOLA - DIMENSIONAMENTI O RESIDENZIALE **																
VARIANTE PS APPROVATA con DDC 68/2011		PS VARIANTE PREVISIONE con DDC 10/2005 (Art. 58 L. n. 49/2009)				Quantificazione tipologia dimensioni massime ammissibili (DPR 38/2007)						Provisioni Attuali (rif. elaborato CC B3 - dimensionamento e stato attuazione residenziale - Variante assessorato RU)		DIMENSIONAMENTO TOTALE VARIANTE PS		Saldo Residuale
A		1 Aree di Tradizione		2 Sostituzioni Ed. Res.		3 Apprendimenti Carati		4 Completamenti		B B = 1+2+3+4		C		D D = B+C		E E = A-D
Simq.		Simq.		Simq.		Simq.		Simq.		Simq.		Simq.		Simq.		Simq.
Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva		Area produttiva
9.800		4.700		2.400		2.400		4.700		2.400		2.400		4.700		2.400
Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva		Sottoproduttiva
4.3		4.3		4.3		4.3		4.3		4.3		4.3		4.3		4.3
Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile		Prevedibile
2.400		2.400		2.400		2.400		2.400		2.400		2.400		2.400		2.400
Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva		Area produttiva e sottoproduttiva
7.200		7.100		7.100		7.100		7.100		7.100		7.100		7.100		7.100
Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti		Area di trasformazione e completamenti di aree esistenti
3.583		510		510		1.684		2.194		1.684		2.194		1.684		2.194
TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE
15.883		7.610		2.084		9.694		2.084		7.610		0		0		0
Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area		Fornitura energia / periodo recupero dell'area
0		0		2.840		2.840		0		0		2.840		2.840		2.840
TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE		TOTALE
0		0		2.840		2.840		0		0		2.840		2.840		2.840

** Tabella modificata in base all'art. 58 L. n. 49/2009, conformemente con la prassi della Conferenza Paritetica Intercomunale varabile con DDC 10/2005 del 02/03/2011.

Turistico-Ricettivo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	93	0	101	0
TOTALE ALBERGHIERE	93			
TOTALE EXT RAALBERGHIERE			101	
TOTALE COMPLESSIVO	194			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	90	0	194	284

Dimensionamento strutture agrituristiche

TERRITORIO COMUNALE	P.S. VARIANTE	
	p.l. esistenti	p.l. progetto
	309	191
TOTALE COMPLESSIVO	500	

Dimensionamento attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68)

UTOE	Istruzione di base	Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi
	Standard qualitativi 4,5 mq./ab.	Standard qualitativi 5,5 mq./ab.	Standard qualitativi 9,5 mq./ab. ¹	Standard qualitativi 5,5 mq./ab. ²
I	0	0	1.000	2.000
II	24.412	19.390	31.397	15.000
III	0	1.790	3.000	1.000
IV	0	2.066	2.500	800
V	0	70	1.000	2.000
VI	0	400	2.500	3.000
VII	0	6.166	10.140	6.037
Totale	24.412	29.837	51.537	29.837

¹ Il dimensionamento del verde attrezzato nelle UTOE I, V,VI tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

² Il dimensionamento dei parcheggi nelle UTOE I, V, VI, tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

4.2. La struttura del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa

Il Regolamento Urbanistico vigente di Casole d'Elsa (Variante approvata con Del. C.C. n. n° 50 del 10.04.2014) è stato redatto al fine di adeguare lo strumento urbanistico, alla Variante al Piano Strutturale approvato con D.C.C. 68 del 30.06.2011 e successivamente modificato, ai sensi dell'art. 26, comma 3 della L.R. 1/2005, con D.C.C. 29 del 30.04.2012 in adempimento alla pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale adita dalla Regione Toscana con D.G.R. 931 del 03.11.2011. Con l'occasione il R.U. è stato pertanto complessivamente revisionato sia per quanto riguarda l'apparato normativo, che nel comparto grafico.

Il Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto

- Norme Tecniche di Attuazione

- Allegati alle NTA:
 - Allegato 1 – Disciplina Schede normative di riferimento per gli interventi relativi agli edifici nel territorio rurale, alle case sparse e ai nuclei esterni ai centri abitati
 - Allegato 2 – Dimensionamento RU
 - Allegato 3 – Aree degradate e aree per attività estrattive
- Relazione illustrativa
- Tavole a - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio extraurbano (scala 1:10.000)
 - Tav. a1 (quadrante nord-est)
 - Tav. a2 (quadrante sud-est)
 - Tav. a3 (quadrante sud-ovest)
 - Tav. a4 (quadrante nord-ovest)
- Tavole b - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio urbanizzato (scala 1:2000)
 - Tav. b1 "UTOE II - Cavallano – Il Merlo"
 - Tav. b2 "UTOE II - La Corsina – Casole"
 - Tav. b3 "UTOE II - Lucciana – Il Piano"
 - Tav. b4 "UTOE II - Il Piano"
 - Tav. b5 "UTOE II - Casole – Orli";
 - Tav. b6 "UTOE VI - Ponti di Pievescola area artigianale"
 - Tav. b7 "UTOE VII - Pievescola"
 - Tav. b8 "UTOE IV - Mensano"
 - Tav. b9 "UTOE III - Monteguidi"
- Tavola c - Perimetrazione dei centri abitati (scala 1:10.000)

Quadro Conoscitivo

- Tavole d - Vincoli (scala 1:10.000)
 - Tav. d1 (quadrante nord-est)
 - Tav. d2 (quadrante sud-est)
 - Tav. d3 (quadrante sud-ovest)
 - Tav. d4 (quadrante nord-ovest)
- Allegato 1 Relazione illustrativa – Modifiche Schede normative di riferimento edifici nel territorio rurale, case sparse e nuclei storici
- Allegato 2 Relazione illustrativa – Edifici notificati – Vincolo architettonico (D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio")
- Allegato 3 Relazione illustrativa – Tavole "usi del suolo e modalità di intervento" – confronto RU vigente/RU Variante
- Allegato 4 Relazione illustrativa - Schede di rilievo edifici rurali, case sparse e nuclei storici - Q.C. RU 2013

Studi geologici

- Relazione geologico-tecnica
- Studi di Microzonazione Sismica
- Studi di Microzonazione Sismica - Allegato 1
- Tavole ms1 - Carta geologico-tecnica e delle indagini (scala 1:2000)
 - Tavn.ms1.1
 - Tavn.ms1. 2
 - Tavn.ms1. 3
 - Tavn.ms1. 4
 - Tavn.ms1. 5
 - Tavn.ms1. 6
- Tavn.ms2 - Carta delle Microzone in prospettiva sismica (scala 1:2000).
 - Tavn.ms2. 1
 - Tavn.ms2. 2
 - Tavn.ms2. 3
 - Tavn.ms2. 4
 - Tavn.ms2. 5
- Tavn.ms2. 6
- Tavn.g1 - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:2000)
 - Tavn.g1.1
 - Tavn.g1.2
 - Tavn.g1.3
 - Tavn.g1.4
 - Tavn.g1.5
 - Tavn.g1.6
- Tavn.g2 - Carta della pericolosità sismica (scala 1:2000)
 - Tavn.g2.1
 - Tavn.g2.2
 - Tavn.g2.3
 - Tavn.g2.4
 - Tavn.g2.5
 - Tavn.g2.6
- Tavn.g3 - Carta della fattibilità (scala 1:2000).
 - Tavn.g3.1
 - Tavn.g3.2
 - Tavn.g3.3
 - Tavn.g3.4
 - Tavn.g3.5
 - Tavn.g3.6

Studi idraulici

- Relazione Illustrativa: adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Relazione Tecnica di supporto alle previsioni del Regolamento Urbanistico
- Allegato Idrologico 1 - Idrogrammi stimati per i sottobacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 1 - Risultati della modellazione del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Allegato Idraulico 2 - Risultati della modellazione dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 3 - Risultati della modellazione allo stato di progetto dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 4 - Risultati della modellazione del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola
- Tav. e1 - Inquadramento delle aree di studio per adeguamento al P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Tav. e2 - Bacini idrografici e gerarchizzazione del reticolo del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e3 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e4 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e5 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e6 - Schema di modello idrologico dei bacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e7 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e8 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e9 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area industriale Il Piano
- Tav. e10 - Tavola degli interventi di messa in sicurezza idraulica e relative aree allagate allo stato di progetto nell'area industriale Il Piano
- Tav. e11 - Tavola del modello idrologico-idraulico e delle aree allagate allo stato attuale del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- - Rapporto Ambientale

- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

4.2.1. La disciplina del territorio: Le Norme Tecniche di Attuazione

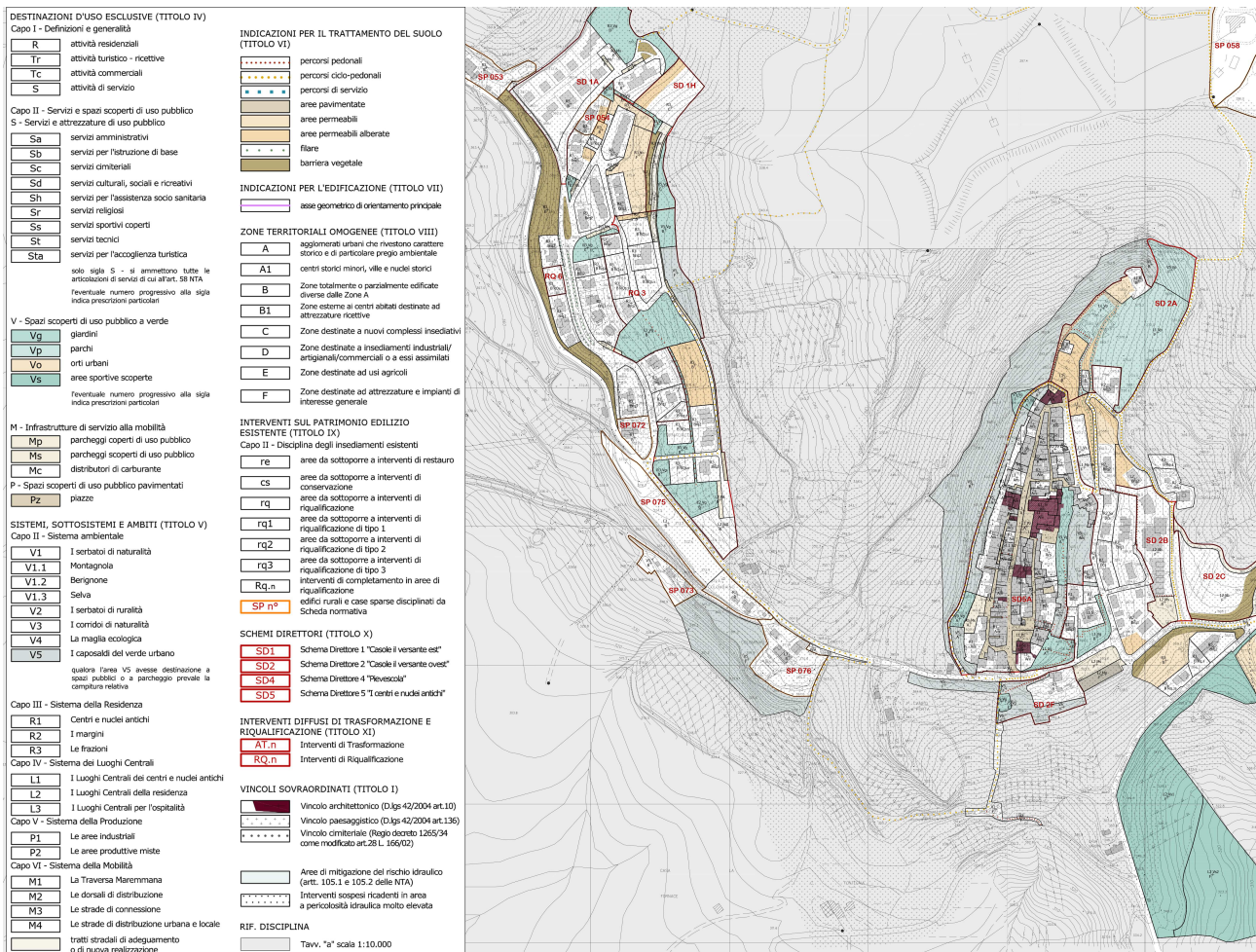
Il R.U. recepisce gli indirizzi del P.S., in particolare concependo e disciplinando le trasformazioni sul territorio comunale secondo la suddivisione per Sistemi e Sottosistemi, considerando inoltre lo Statuto dei Luoghi individuato dal Piano Strutturale.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente, il R.U. definisce le categorie di intervento secondo il grado di valore del singolo edificio, suddividendo gli interventi per:

- Restauro
- Conservazione
- Riqualificazione (di cui individua 3 gradi di intervento)

Al fine di disciplinare i mutamenti del tessuto insediativo esistente, il R.U. individua le destinazioni d'uso secondo le seguenti categorie:

- attività residenziali
- attività produttive
- attività commerciali
- attività commerciali all'ingrosso
- attività turistico-ricettive
- attività direzionali
- attività di servizio
- attività agricole e funzioni connesse



Estratto Tav. B "Usò del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

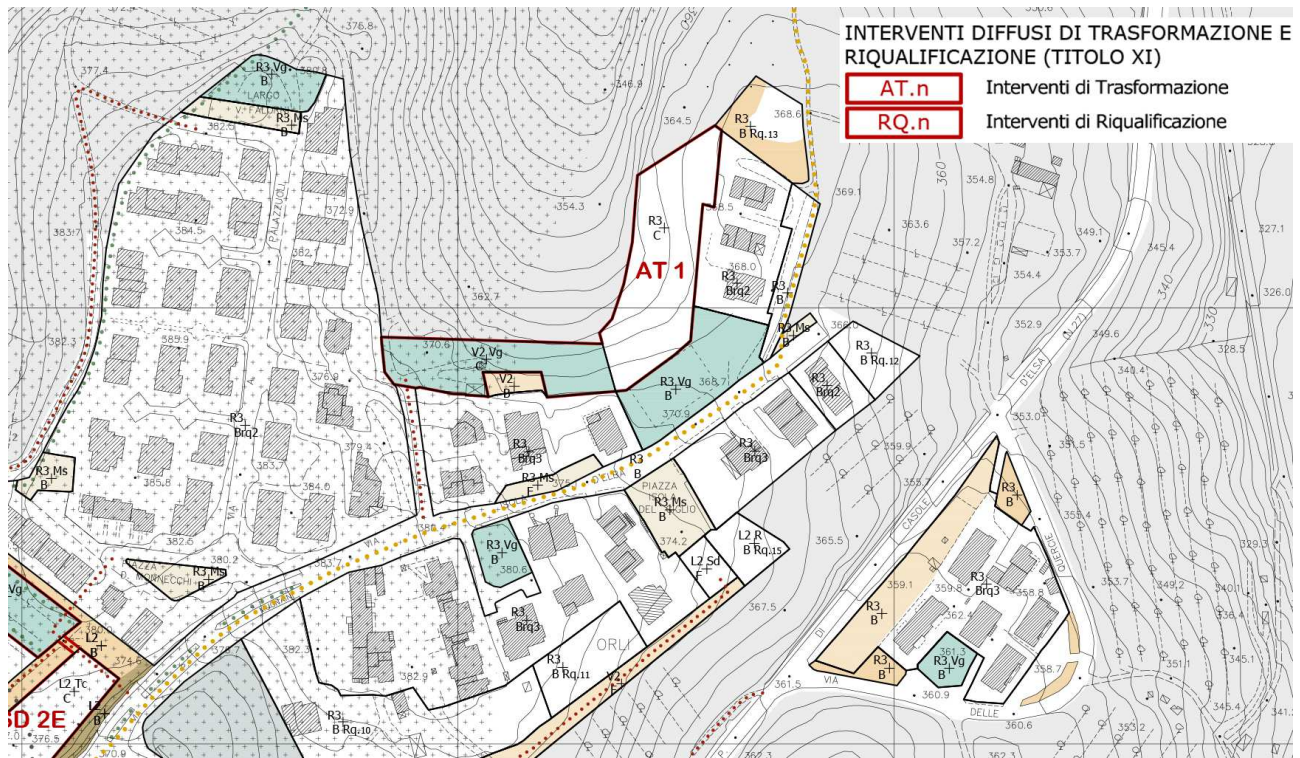
4.2.2. La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi

Il R.U. distingue tra interventi diffusi di trasformazione (AT), interventi diffusi di riqualificazione (RQ) e interventi strategici compresi negli Schemi Direttori (SD).

Gli interventi di trasformazione AT sono articolati in:

- **Sistema della Residenza:** Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie netta (Sn) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla ATn. Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi (Sn, n°piani, Rc), le destinazioni d'uso ammissibili, eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, gli abitanti equivalenti e le quantità minime in riferimento alle aree di standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica. La loro attuazione è subordinata a Piano attuativo.
- **Area produttiva "Il Piano":** Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT4 seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie coperta (Sc) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla AT4.n Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi (Sc, Hmax), eventuali prescrizioni e criteri per gli

interventi, le quantità minime in riferimento alle aree di standard e ad eventuali opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica. La loro attuazione è subordinata a Piano attuativo.



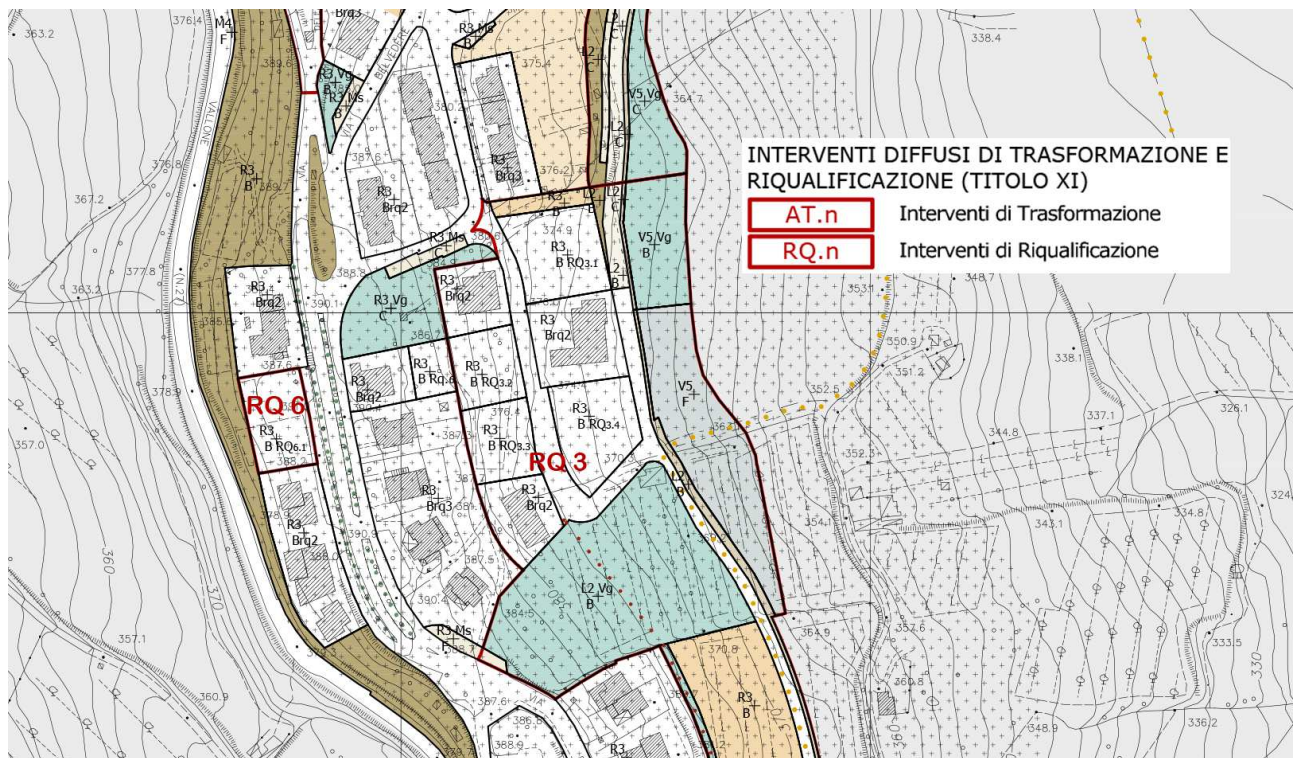
Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

Gli interventi diffusi di riqualificazione RQ, sono ambiti più o meno estesi da trattare in maniera uniforme. Tali ambiti, già sufficientemente dotati di urbanizzazione primaria, sono interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio o da interventi di nuova edificazione, da completamenti di interventi già realizzati anche con demolizione e ricostruzione e/o di assetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di riqualificazione sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE. Per ciascuna area di riqualificazione RQ è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso intervento diretto o subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima (PUM art. 96 comma 4 delle NTA del RU).

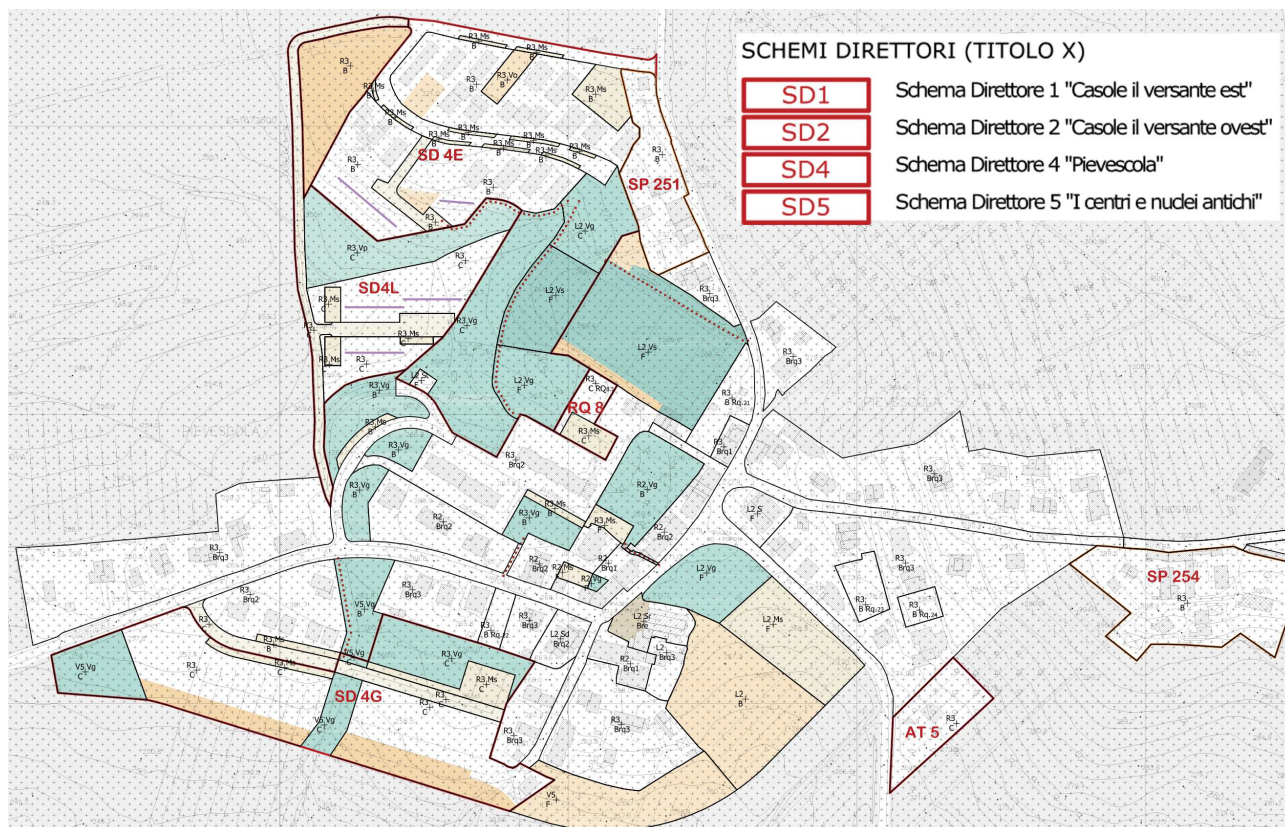
Gli interventi diffusi di riqualificazione RQ sono stati articolati in:

- Aree residenziali, turistico-ricettive e commerciali
- Area produttiva "Il Piano"



Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

Infine gli interventi strategici compresi negli Schemi Direttori (SD) sono quegli interventi compresi negli Schemi Direttori del PS, all'interno dei quali sono previsti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.



Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

4.2.3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa

Residenziale

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per ogni UTOE, il dimensionamento, espresso in Sn (Superficie netta), e l'articolazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontate con le aree del Piano Strutturale e con il relativo dimensionamento e l'eventuale residuo.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE						
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO	
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.	
II - CASOLE CAPOLUOGO	CAVALLANO					
	A.P.1.4 Cavallano	569	SD1F	119	0	
			SD1G	450		
	tr/rq	1.835		Rq.1	765	0
				Rq.2	764	
				Rq.3	306	
				Rq.4	199	
				RQ1.1	150	
		/				- 150
	IL MERLO					
	A.P.1.3 Gesseria	500	SD1I	0	+ 500	
		300	AT6	300	0	
		4.000	SD1E	4.000	0	
		500	SD1E	500	/	
	A.P.1.2 Cava di Liggiano	4.000	SD1B	4.000	0	
		200	SD1C	240	- 40	
	tr/rq	958	AT6	558	0	
			RQ2.1	400		
		70	AT6	70	0	
	LA CORSINA					
	A.P.1.1 La Corsina	1.200	SD1H	1.200	0	
	tr/rq	992		Rq.6	190	0
				Rq.7	402	
				RQ6.1	400	
				Rq.5	130	
				RQ3.1	416	
				RQ3.2	414	
				RQ3.3	414	
				RQ3.4	415	
				RQ3.5	542	
			RQ3.6	501		
	SP075	240	+ 1.535			
CASOLE - ORLI						
A.P.2.1 Poggio ai Bimbi	450	SD2A	450	0		
A.P.2.3 La Concia	675	SD2F	675	0		
tr/rq	1.126		AT1	1.126	0	
			Rq.8	150	+ 123	
			Rq. 9	137		
			Rq.10	2.296		
			Rq.11	690		
			Rq.12	150		
			Rq.13	200		
			Rq.14	150		
			Rq.15	200		
LUCCIANA						
A.P.5.4 Lucciana	284	SD5B	284	0		
TOTALE NE/completamenti		15.597		14.089	+ 1.508	
TOTALE Interventi PEE		10.464 (+500)		10.004	+ 460	

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	
MONTEGUIDI					
III - MONTEGUIDI	tr/rq	1.700	AT2	1.350	+ 350
			Rq.16	350	- 350
			Rq.17	415	
Rq.18	282				
TOTALE NE/completamenti		2.397		2.397	0

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	
MENSANO					
IV - MENSANO	tr/rq	491	AT3	491	0
		355	Rq.19	235	0
			Rq.20	120	
TOTALE NE/completamenti		846		846	0

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	
MOLINO D'ELSA					
VI - LA VALLE DELL'ELSA	tr/rq	1.000	SD3A	1.000	0
TOTALE Interventi PEE		1.000		1.000	0

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE						
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO	
		Sn mq.		Sn mq.		Sn mq.
PIEVESCOLA						
VII - LA MONTAGNOLA	A.P.4.2 Pievescola nord	4.700	SD4E	1.700	0	
			SD4L	3.000		
	A.P.4.3 Pievescola sud	2.400	SD4G	2.400	0	
	A.P.4.4 Podere Belvedere	400	SD4I	400	0	
	tr/rq	1.684	510	AT5	150	0
			RQ8.1	360		
			Rq.21	584		
			Rq.22	306		
Rq.23			530			
Rq.24	264					
TOTALE NE/completamenti		9.294		9.294	0	
TOTALE Interventi PEE		400		400	0	

Turistico-Ricettivo

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per ogni UTOE, i dati relativi al dimensionamento, espresso in n. di posti letto, delle attrezzature turistico-ricettive e l'articolazione degli

interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontate con i posti letto previsti nel dimensionamento del Piano Strutturale e il relativo residuo.

I dati relativi alle attrezzature turistico-ricettive esistenti sono riferite all'aggiornamento dei dati SUAP del 26.10.2012.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
I - BERIGNONE	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 60
	100	SP 004	40	0	
	TOTALE		40	0	
	TOTALE RESIDUO				

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
II - CASOLE CAPOLUOGO	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	452	RQ5	84		+ 47
		L3 tr rq2	100		
		SP 058	65		
		SP 058bis	56		
		SP 076	24		
		SP 030 SP 032 SP 033	76		
	TOTALE		405		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	
	90	SP 058bis	/	16	- 6
		SP 058	9	/	
		SP 076	40	/	
RQ5		/	16		
SD2H		15	/		
TOTALE		64	32		
TOTALE RESIDUO					+ 41

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
III - MONTEGUIDI	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	17	/	0		+ 17
	TOTALE		0		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 33
	33	/	/	/	
	TOTALE		0	0	
TOTALE RESIDUO					+ 50
In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito nell'UTOE IV					+45

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
IV – MENSANO	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	51	SD 3C /Sch. 9 All. B PRP ³	8		- 6
		SD 3C /Sch. 10 All. B PRP	8		
		SP 147bis/Sch. 13 All. B PRP	8		
		SP 147/Sch. 12 All. A PRP	9		
		V2 / art. 41 PII SP 155	6 18		
	TOTALE		57		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	
	69	SD 3C /Sch. 11 All. B PRP	9	/	+ 3
		SD 3C /Sch. 15 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 16 All. B PRP	10	/	
		SD 3C /Sch. 17 All. B PRP	10	/	
		SD 3C /Sch. 19 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 20 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 21 All. B PRP	10	/	
TOTALE		66	0		
TOTALE RESIDUO					- 3
In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito dall'UTOE III					+2

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
V – LA SELVA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	130	SP 189	43		- 14
		SP 185	60		
		SP 180	41		
	TOTALE		144		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	
	130	SP 189	20	/	+59
		SP 185	/	20	
		SP 185	/	16 ⁴	
		SP 180	15	/	
TOTALE		35	36		
TOTALE RESIDUO					+ 45

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO						
UTOE	PS	RU			RESIDUO	
VI – LA VALLE DELL'ELSA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.	
	0	SP 194 /Sch. 1.1 All. C PRP ⁵	80		- 120	
		SP 194 /Sch. 1.5 All. C PRP	12			
		SP 193/Sch. 3 All. A PRP	8			
		SP 196/Sch. 4 All. A PRP	8			
		SP 199/Sch. 8 All. A PRP	12			
	TOTALE			120		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.		
	270	SD 3C /Sch. 5 All. B PRP	9	/	+ 125	
		SD 3C /Sch. 6 All. B PRP	10	/		
		SD 3C /Sch. 7 All. B PRP	10	/		
		SP 195 /Sch. 2 All. C PRP	/	46		
		SP 194 /Sch. 1.9 All. C PRP	/	20		
SP 208		/	50			
TOTALE			29	116		
TOTALE RESIDUO					+ 5	

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO						
UTOE	PS	RU			RESIDUO	
VII – LA MONTAGNOLA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.	
	194	SP 255	75		+ 22	
		SP 223	26			
		SP 261	24			
		SP 264	47			
	TOTALE			172		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.		
	90	SP 228	/	20	+ 70	
TOTALE			0	20		
TOTALE RESIDUO					+ 92	

Industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per le aree del Piano e di Ponti di Pievescola, i dati relativi al dimensionamento, espresso in Sc (superficie coperta), delle aree industriali/artigianali e l'articolazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontati con il dimensionamento del Piano Strutturale e il relativo residuo.

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE						
UTOE	PS	Sc mq.	RU	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq.	RESIDUO
						Sn mq.
II Area II Piano	II Piano		AT4.1	9.035	20% Sc massima ammessa (art.93.2 NTA)	
			AT4.2	1.696		
			AT4.3	2.180		
			AT4.4	1.588		
			AT4.5	4.242		
			AT4.6	/		
			AT4.7	11.000		
TOTALE Interventi nuova edificazione		70.237		29.741		+ 40.496
II Area II Piano	II Piano		RQ7.1	4.444	20% Sc massima ammessa (art.94.2 NTA)	
			RQ7.2	4.230		
			RQ7.3	1.500		
			RQ7.4	1.170		
			RQ7.5	2.950		
			RQ7.6	26.200		
			RQ7.7	645		
			RQ7.8	100		
			RQ7.9	2.500		
			RQ7.10	3.010		
			RQ7.11	100		
			RQ7.12	1.570		
			RQ7.13	952		
			RQ7.14	15.600 ^b		
TOTALE Interventi completamento		53.020		64.971		- 11.951
TOTALE COMPLESSIVO NE/completamento		123.257		94.712		+ 28.545
II Area II Piano	A. P. 2.4		RQ7.15	886		
			RQ7.16	3.576		
			RQ7.17	1.110		
TOTALE		5.572		5.572		0

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE						
UTOE	PS	Sc mq.	RU	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale SIp mq.	RESIDUO
						Sn mq.
VI Area Ponti di Pievescola	A. P. 4.2		SD 4D.1	320	Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo	
			SD 4D.2	0		
			SD 4D.3	1.500		
TOTALE Interventi nuova edificazione		1.820		1.820	1.500	0
VI Area Ponti di Pievescola	A. P. 4.2		SD 4A		Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo	
			Rq.3	318		
			Rq.4	1.389		
			Rq.5	474		
			Intervento realizzato tra PS e RU ⁷	2.310		
TOTALE Interventi completamento		4.695		4.491	1.000	+ 204

La tabella di seguito riportata evidenzia, per le aree del Consorzio agrario di Casole (intervento RQ4 - art. 94.1 NTA) e per l'intervento SD2E (art. 89.5 NTA) a Casole, i dati relativi al dimensionamento commerciale di media distribuzione espressi in SIp (Superficie lorda di pavimento). Nelle due aree viene prevista dal Regolamento Urbanistico la collocazione di limitate aree commerciali di media distribuzione, i dati sono confrontati con il relativo dimensionamento del Piano Strutturale.

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE						
UTOE		PS	Slp mq.	AREA RU	Slp mq.	RESIDUO
						Sn mq.
II – Casole capoluogo	Interventi nuova edificazione	A. P. 2.2	400	SD 2E	400	0
	Interventi patrimonio edilizio esistente	Area consorzio agrario	600	RQ4	600	0

Verifica degli standard

All'interno delle grandi categorie del D.M. 1444/68 il Regolamento Urbanistico suddivide ogni categoria, a parte l'istruzione di base, in funzione delle specificità attribuite:

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolati in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali (Sc),

Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);

- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).

Dimensionamento e verifica standard aree residenziali

				Istruzione di Base (mq)	Attrezzature di interesse collettivo (mq)		Verde attrezzato (mq)		Parcheggi (mq)			
Abitanti				Verifica standard minimi necessari D. M. 1444/68 + standard qualitativi PS (25 mq./ab.)								
Residenti al 31/08/2010	Equivalenti		Totale abitanti	individuati sulle tavv. b (mq)	4,5 mq./ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq./ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	9,5 mq./ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq./ab.	
	insediamenti	territorio aperto										
UTOE I Berignone	39	-	108		662	-	735	-	1.397	-	809	
UTOE II Casole Capoluogo	2.455	869 ¹	78	16.000	15.309	90.728	17.010	181.904	32.319	20.001	18.711	
UTOE III Monteguidi	232	80	18		1.485	2.303	1.650	19.695	3.135	2.589	1.815	
UTOE IV Mensano	235	28	12		1.238	1.135	1.375	45.466	2.613	1.628	1.513	
UTOE V La Selva	49	-	10		266	-	295	-	561	-	325	
UTOE VI La valle dell'Elsa	125	33 ²	25		824	302	915	23.394	1.739	-	1.007	
UTOE VII La Montagnola	727	323 ³	59		4.991	12.913	5.545	60.904	10.536	9.109	6.100	
TOTALE	3.862	1.333	310	5.505	16.000	24.773	107.381	27.525	331.363	62.298	33.327	30.278

Verifica opzione con destinazione d'uso esclusivamente industriale/artigianale

aree industriali/artigianali	aree commerciali/direzionali	Attrezzature collettive, verde attrezzato e parcheggi (mq)					Verifica standard minimi necessari	
		Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	ind./art. 10% Sf	comm./direz. 40% Slp	
Sup. fondiaria mq	Slp max mq	mq	mq	mq	mq	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	
Il Piano	647.640 *	-	2.978	25.736	39.384	68.098	64.764	-
Ponti di Pievescola	104.554	-	875	3.429	8.419	12.723	10.455	-

Verifica opzione completa realizzazione aree commerciali media distribuzione e/o direzionali

aree industriali/artigianali	aree commerciali/direzionali	Attrezzature collettive, verde attrezzato e parcheggi (mq)					Verifica standard minimi necessari*	
		Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	ind./art. 10% Sf	comm./direz. 40% Slp	
Sup. fondiaria mq	Slp max mq	mq	mq	mq	mq	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	
Il Piano	622.989	24.651	2.978	25.736	39.384	68.098	62.299	9.860
Ponti di Pievescola	102.054	2.500	875	3.429	8.419	12.723	10.205	1.000

4.3. La struttura del Piano Strutturale di Radicondoli

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

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

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

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

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

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

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

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

- a- All'art.3 i caratteri per l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura identitaria del territorio e le sue risorse;
- b- Ai titoli II, III e IV le regole, i livelli di qualità e le prestazioni minime che costituiscono le invarianti sottoposte a tutela per l'uso dei beni e delle risorse individuate dalla Tav.2 Statuto del territorio e dagli elaborati delle indagini geologiche;

- c- Al titolo I i principi di governo del territorio;
- d- Al titolo II i criteri per uso delle risorse e i livelli minimi prestazionali e di qualità cui fa riferimento il capo II Strategie di sviluppo territoriale per ciascuno dei Sistemi Territoriali e Funzionali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari che questi sistemi contengono;
- e- Al titolo III e IV la disciplina per la valorizzazione del paesaggio, la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, come individuati nella Tav. 2 Statuto del territorio e nell'Analisi del paesaggio agrario alla scala 1:5.000;
- f- Nella tav.2 e nell'analisi del paesaggio agrario, le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.32 L.R. 12/2005.

4.3.1. L'articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE

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

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

- Sistema insediativo del centro urbano - IN
 - UTOE IN1 Radicondoli
 - UTOE IN2 Belforte
 - UTOE IN3 Poggio di Radicondoli
 - UTOE IN4 Poggio di Belforte
- Sistema funzionale dei servizi turistici - ST
 - STa – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo
 - UTOE STa 1 Montingegnoli
 - UTOE STa 2 Attrezzature pe il gioco del Golf
 - UTOE STa 3 Terme Gallerie
 - UTOE STa 4 Elci
 - UTOE STa 5 Falsini
 - UTOE STa 6 Area di rispetto paesaggistico
 - STb – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale
 - UTOE STb 7 Anqua
 - UTOE STb 8 Solaio
 - UTOE STb 9 Fosini
- Sistema delle attività produttive e della geotermia - PG
 - UTOE PG della produzione di energia PG1, PG2, PG3
 - UTOE PG 4 Fiumarello
 - UTOE PG 5 Il Casone
 - UTOE PG 6 Cava di S. Pierino
- Sistema funzionale della viabilità

Il piano strutturale riunisce le funzioni per ogni Sistema, Subsistema e UTOE in gruppi, coerenti con l'esigenza di dotare ogni parte del territorio dei servizi e delle attrezzature accessorie ai tipi di attività che costituiscono la sua destinazione principale, e con l'esigenza di valutare complessivamente gli effetti che insieme di attività hanno sul territorio e sugli insediamenti; l'organizzazione nello sazio delle funzioni all'interno

dei Sistemi e Subsistemi e delle UTOE è contenuta nel Regolamento Urbanistico e nei piani attuativi, dove previsti.

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

COMUNE DI RADICONDOLI PIANO STRUTTURALE DIMENSIONAMENTO E SERVIZI
 tutti i dati riportati sono stime di massima finalizzate al calcolo della capacità insediativa di Piano Strutturale, nella pianificazione attuativa e ai fini concessori devono essere verificati sulla base delle risultanze catastali e di un rilievo dettagliato.

Destinazioni	Agricola e Residenza extraurbana		Residenza						Turismo					Produttivo		Servizi pubblici					
	abitanti	van non utilizzati	abitanti	van utilizzati per vacanze*	van non utilizzati	van recuperabili	van nuova costruzione	sp nuova costruzione	mq	Posti letto assistiti**	Posti letto esclusivo	Posti letto nuova costruzione	sp esclusivo	sp nuova costruzione	Sp n.c. mercato	sp esistente	sp nuova esclusivo	sp esistente	sp prevista	sp trasf.	sp tot
1a																					
IN1	32	37		75		33			67	20	62	672	2080		-	-	69500	12870	15930	88300	
IN3	60	10	532	208	70			312	10300		22	29	11	945	363						
STa1		43		40					335	61	11053	2000	4800					9493	8504	989	
STa2		12								64		2100	1500	1800					1527	1527	
PG5		3													630	5500			10000		
1A TOT	91	105	532	375	70	1	342	15070	89	448	134	14770	5923	6500	630	5500	69500	33890	7426	100816	
1b																					
IN2	43	35	210	128	59	32		103	3400		10		680				15500	3720	4780	24000	
IN4	16	3				3		8	1260												
RN1	4	14		7																	
1B TOT	63	52	210	148	59	35	111	4960	-	10	21	336	680	-	-	-	15500	3720	4780	24000	
1 TOT	154	157	742	524	129	33	453	19730	89	458	155	15106	6503	6500	630	5500	85000	37610	12206	124816	
2A	4	28		35		25				15		504									
2B	20	50		42		45				28		912									
STb7	12	7		60		60				209		6880						5011	4489	522	
STb8	23			37		20				57		1890						1863	1489	173	
PG3		19																			
2B TOT	54	76		139		35				294		9592						6773	5978	695	
2 TOT	58	104		174		10				308		10196						6873	5978	695	
3																					
STa5	5	13				34				693		2280						1858		2240	
RN2	12			22																	
RN2	4	3		7																	
3 TOT	21	54		44		34				90		2973						1858		2240	
4A	8	10				9				8		189									
PG1 PG2																					
PG4															7500	26000		28200		28200	
RN3	19																				
4A TOT	27	10				9				6		189			7500	26000		28200		28200	
4B	12	113		30		81				48		1562									
STa4	4	7		15		7				61	121	2000	4000					9360		9360	
STa3										34	86	2000	500					2400		2400	
STb6		9								187		6160						4480	4013	467	
STb6/RNP	6	41				21				103		3400						2473	2215	258	
RNP		7																			
4B TOT	22	177		45		109				34	399	187	13152	6000	500			18713	6228	12484	
4 TOT	49	188		45		119				404	187	13341	6000	500	7500	26000		46913	6228	40684	
TOT TOT RAD	282	504	742	787	129	177	453	19730	123	1261	342	41616	12603	7100	8130	31500	85000	83020	168436	168436	
TOT x SF IN	75	14	742	386	129	8	453	19730	89	29	94	945	3103				85000	16590	20710	122300	
ST	50	119		162		92			34	1020	248	33873	9500	7100				36537	20710	16408	
PG		22													8130	31500		38200			
TOT UTOE	125	163	742	538	129	84	453	19730	123	1049	342	34818	12803	7100	8130	31500	85000	83020		168436	

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

abitanti permanenti	1854	122300	mq	servizi res
abitanti temporanei	2498	16378	mq	servizi tur
Totale abitanti	4153	138678	mq	servizi tot
Servizi/ab		33,40	mq/ab	

Tabella dimensionamento UTOE, Piano Strutturale vigente

Legenda
contorni comunali

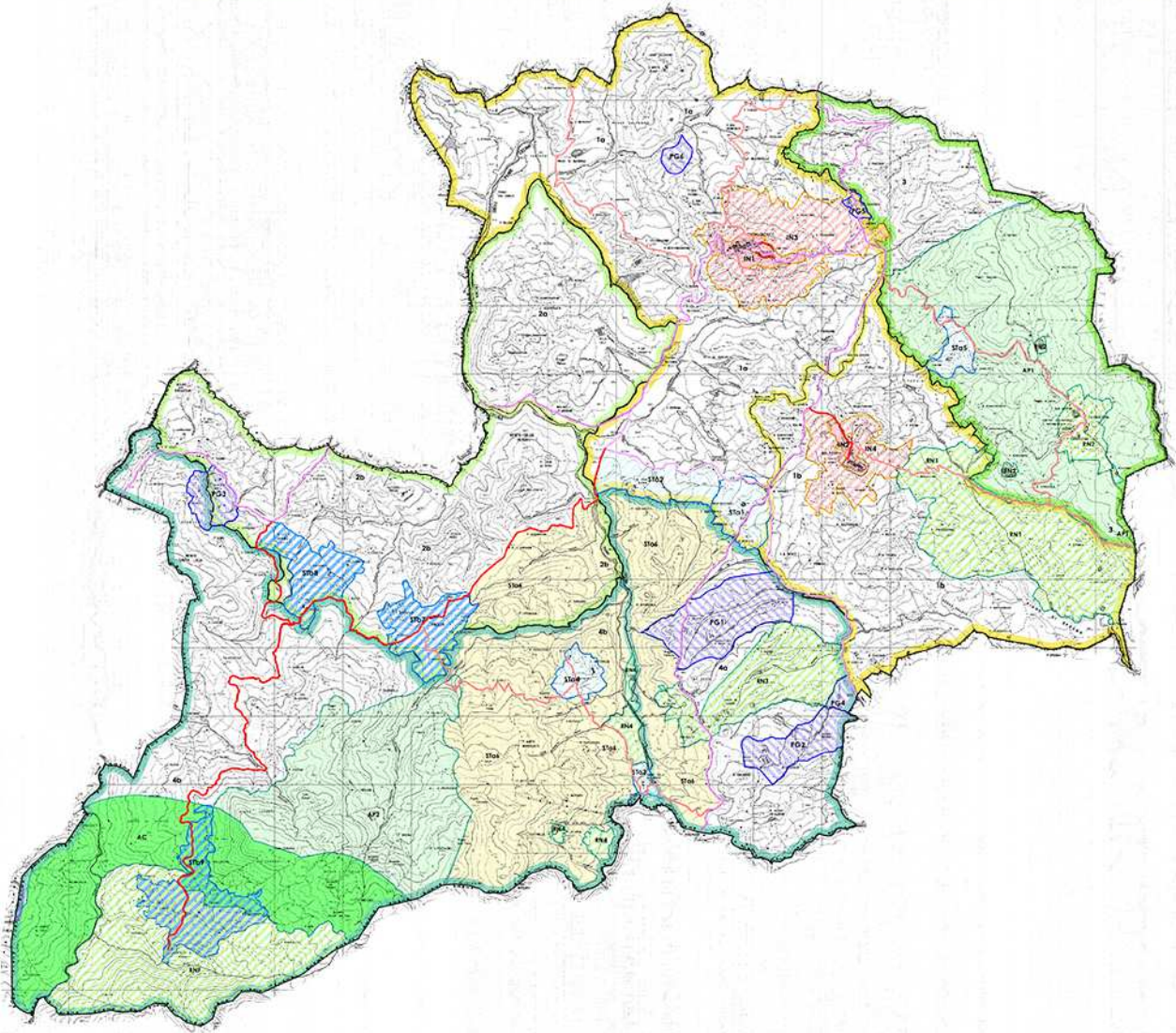
sistema funzionale della viabilità
strada di interesse regionale emulsionato asfaltato (art. 35)
strada provinciale di supporto ai sistemi locali (art. 36)
strada provinciale locale (art. 37)
strada comunale locale (art. 38)
strada vicinale locale (art. 39)

Stad
UOE area di rispetto paesaggistico (art. 45)



sistemi territoriali

1 - sistema delle Colline Agricole (art. 21)		2 - sistema delle Vile e fattorie storiche (art. 22)		3 - sistema di Poggio Casalone (art. 23)		4 - sistema delle Colline Metallifere (art. 24)	
1a - sottosistema territoriale del Cecina (art. 21)		2a - sottosistema territoriale di Poggio Scabonella (art. 22)				4a - sottosistema territoriale di Monte Galileo (art. 24)	
1b - sottosistema territoriale del Fecchia (art. 21)		2b - sottosistema territoriale dei colli di Anqua e S. Lorenza (art. 22)				4b - sottosistema territoriale delle Colline e delle Casole (art. 24)	
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)
IN1 - sistema delle riserve naturali (art. 31 e 32)	IN2 - area di ripascimento (art. 33)	IN3 - sistema insediativo (art. 34)	IN4 - sistema urbano di area (art. 35)	IN5 - sistema dei servizi turistici (art. 36)	IN6 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 37)	IN7 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 38)	IN8 - sistema delle attività produttive della geotermia (art. 39)



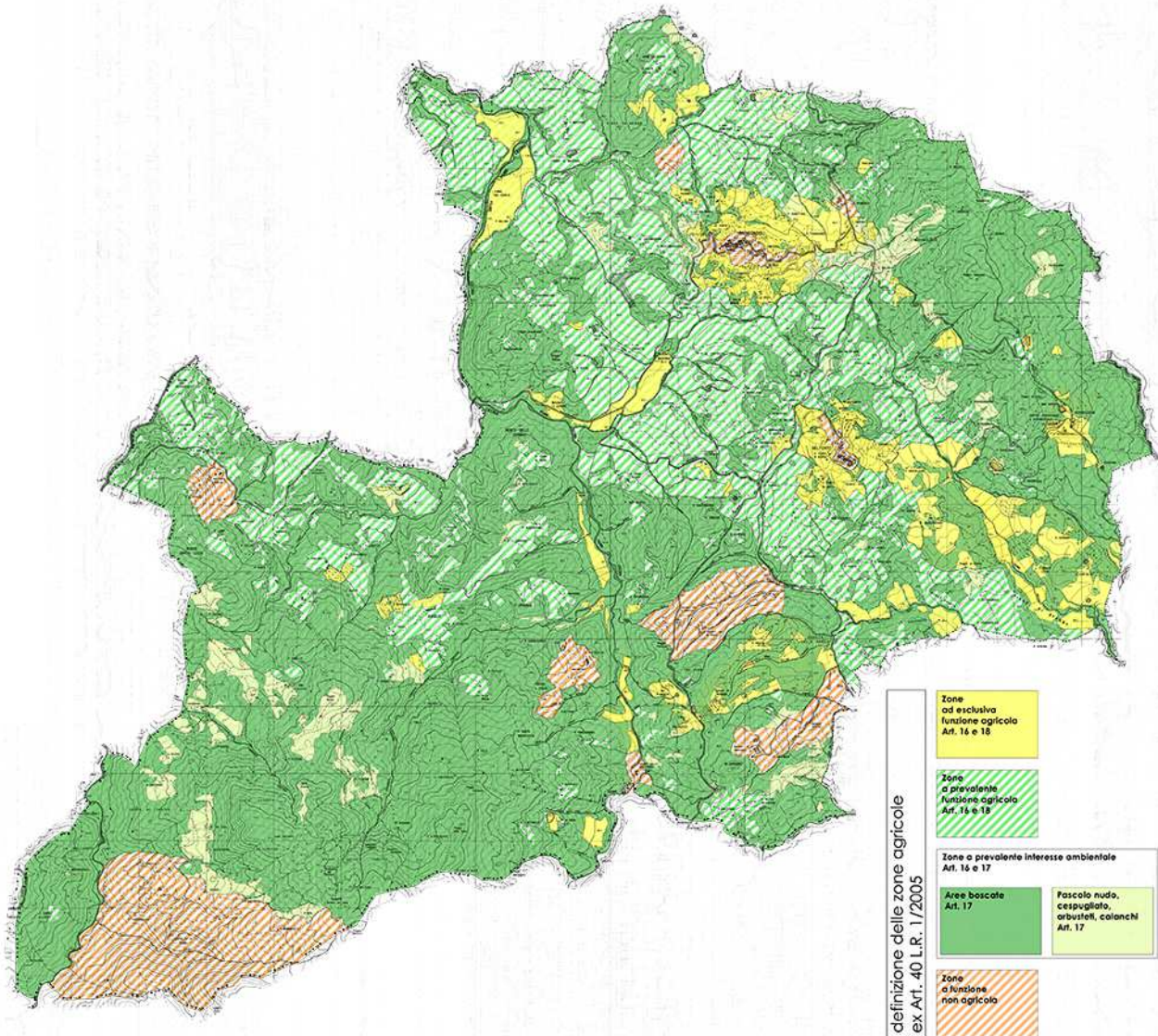
Estratto Tav. 1 "Sistemi e Unità Territoriali" del P.S. vigente

4.3.2. L'articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola

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

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

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



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

4.4. La struttura del Regolamento Urbanistico di Radicondoli

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

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

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

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

- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

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

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

- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) – Tavole MS.2.a/b
- Carta delle aree a pericolosità geologica – Tavole G.4.a/b
- Carta delle aree a pericolosità idraulica – Tavole G.5.a/b
- Carta delle aree a pericolosità sismica – Tavole G.6.a/b
- Carta di Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino competenti – Tavole G.7.a/b
- Carta della vulnerabilità degli acquiferi – Tavole G.8.a/b/c/d
- Carta della Fattibilità – Tavole RU.1. a/b/c
- Verifiche idrauliche del Fosso Fiumarello

4.4.1. La disciplina del suolo: le aree agricole

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

Sistema territoriale delle Colline Agricole

Subsistema territoriale del Cecina

Subsistema territoriale del Feccia

Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche

Subsistema territoriale di Poggio Scapernata

Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e San Lorenzo

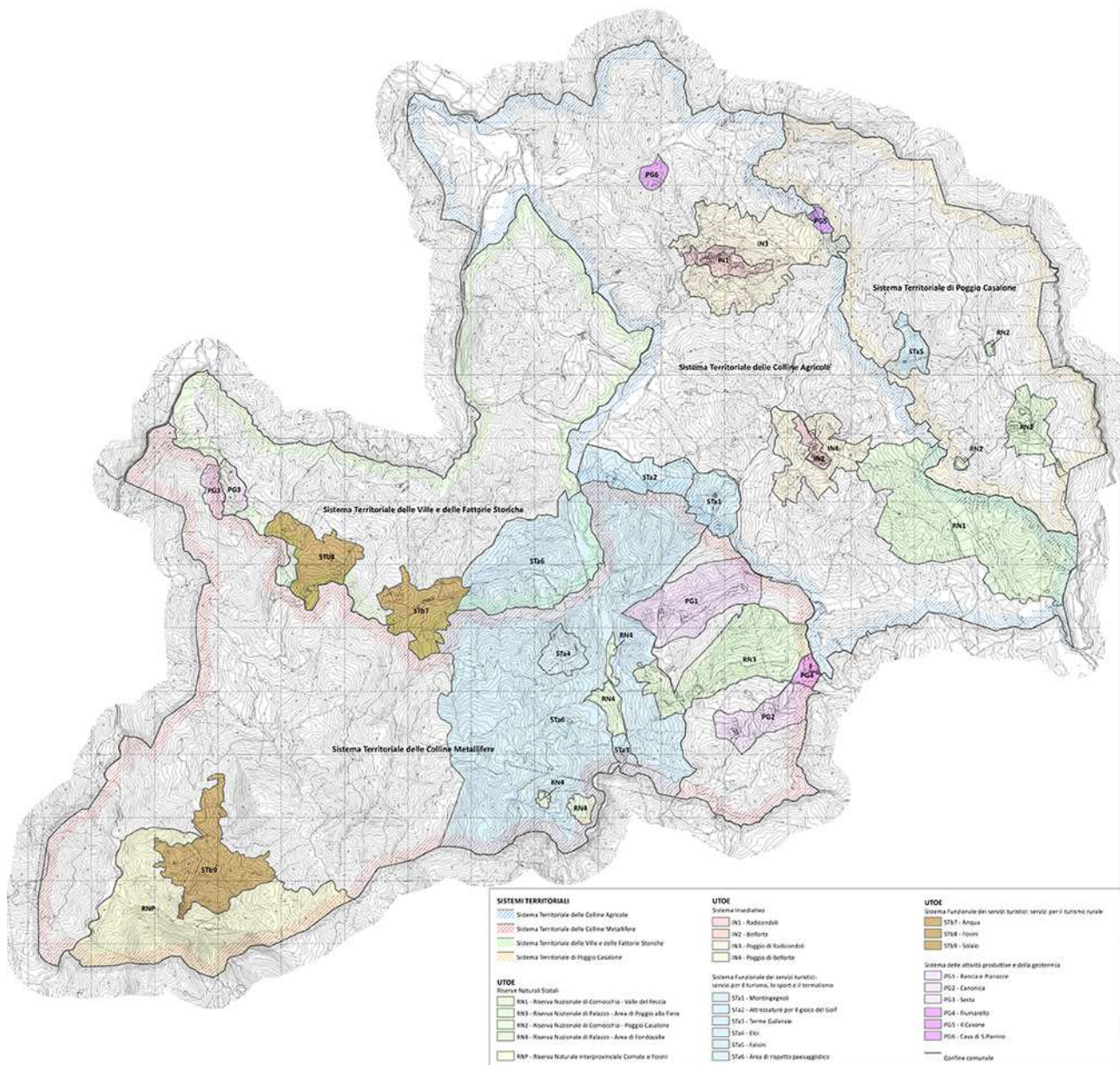
Sistema territoriale di Poggio Casalone

Sistema territoriale delle Colline Metallifere

Subsistema territoriale di Montegabbro

Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline

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



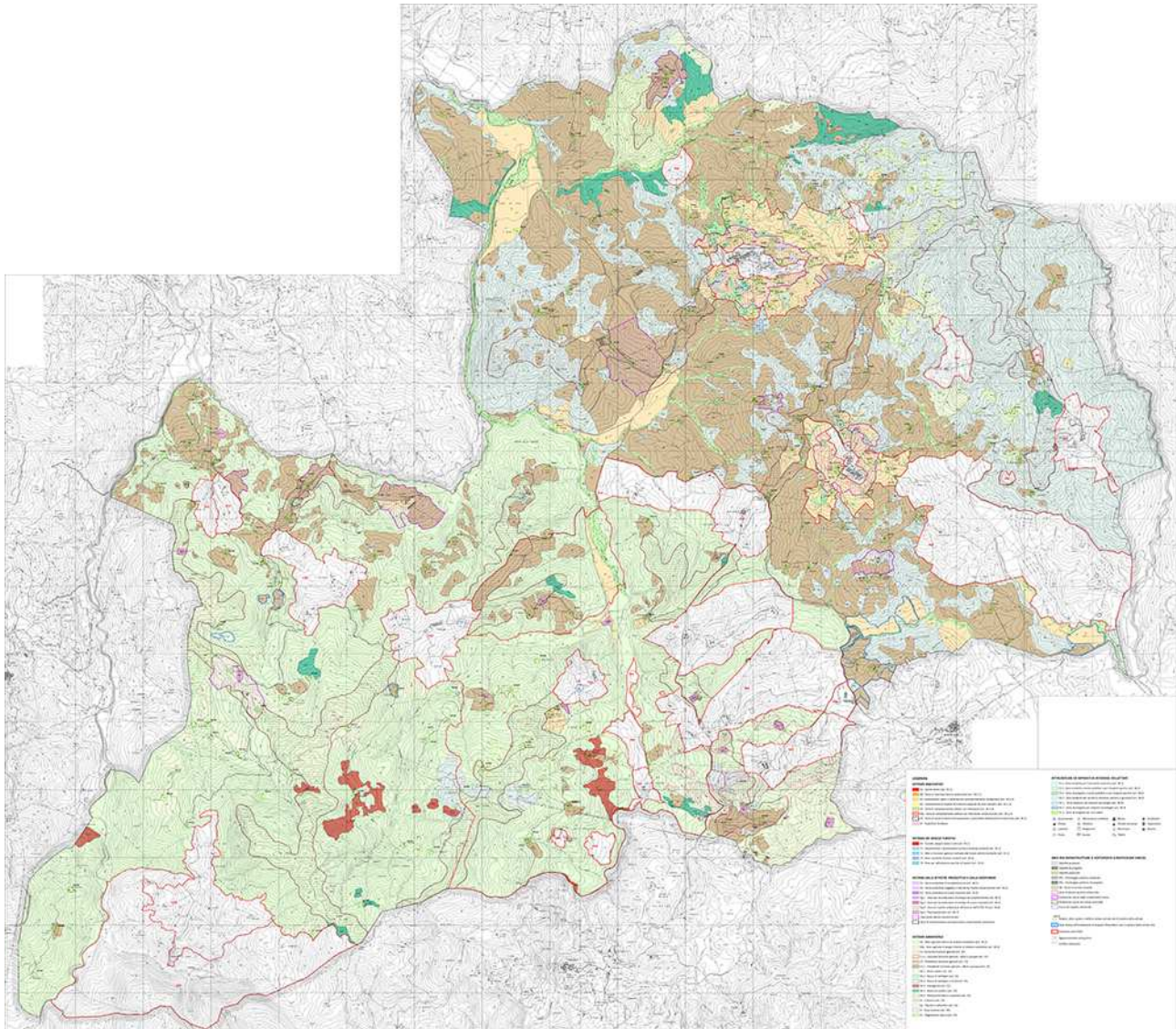
Estratto Tav. 1 “Carta della Struttura Territoriale” del R.U. vigente

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

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

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

peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.



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

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

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

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

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;

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

Sono considerate attività agricole:

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

b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della 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 sottosistemi 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. .

4.4.2. La disciplina del suolo: le riserve naturali

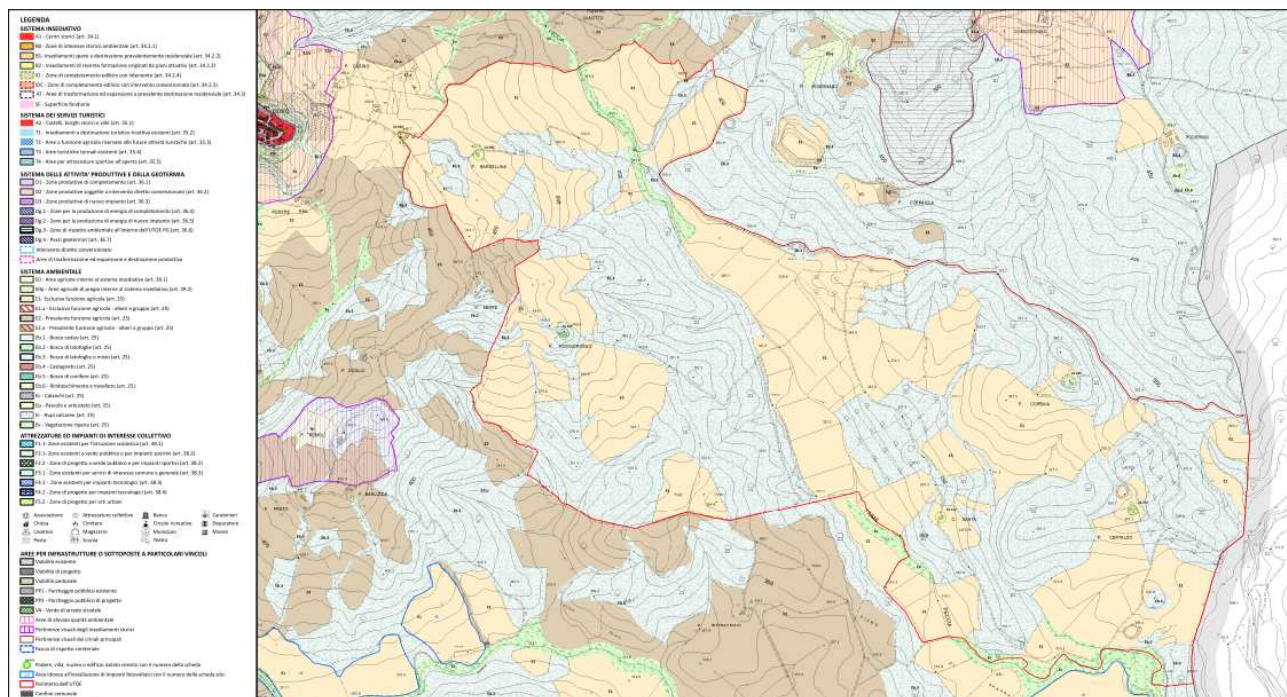
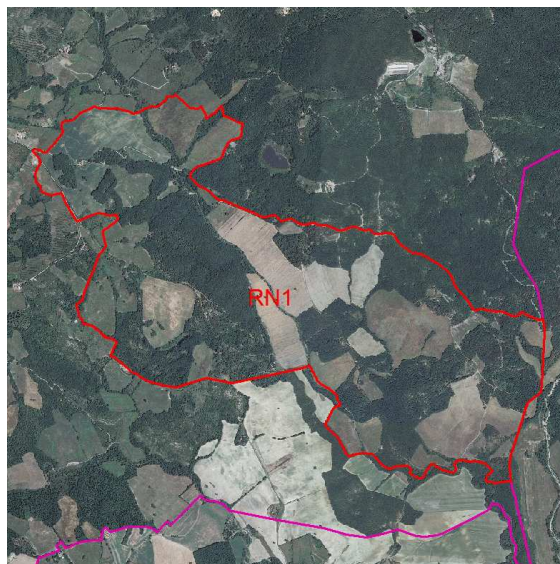
Le riserve naturali RN sono gestite attraverso i Piani di gestione e i Regolamenti attuativi definiti dagli enti gestori secondo quanto definito dalla L.394/91. Le norme del RU definiscono gli interventi edilizi ammissibili in coerenza con tali piani.

Le tavole 4A e 4B, rappresentano tali aree

Nello specifico avremo:

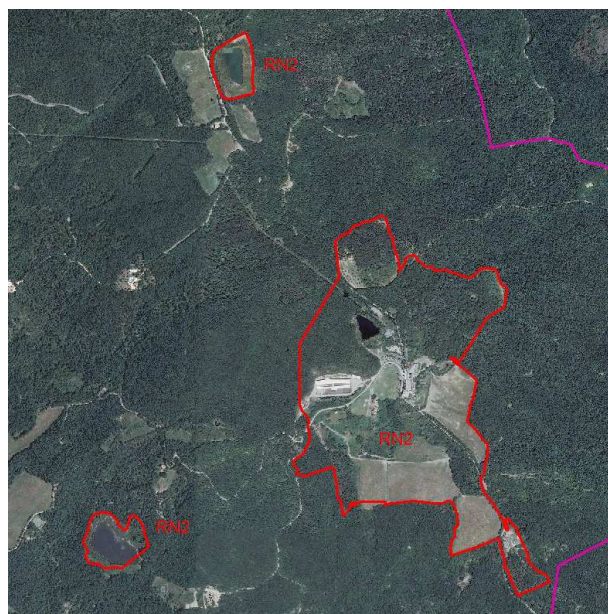
RN1 – Riserva Nazionale di Cornocchia - Valle del Feccia

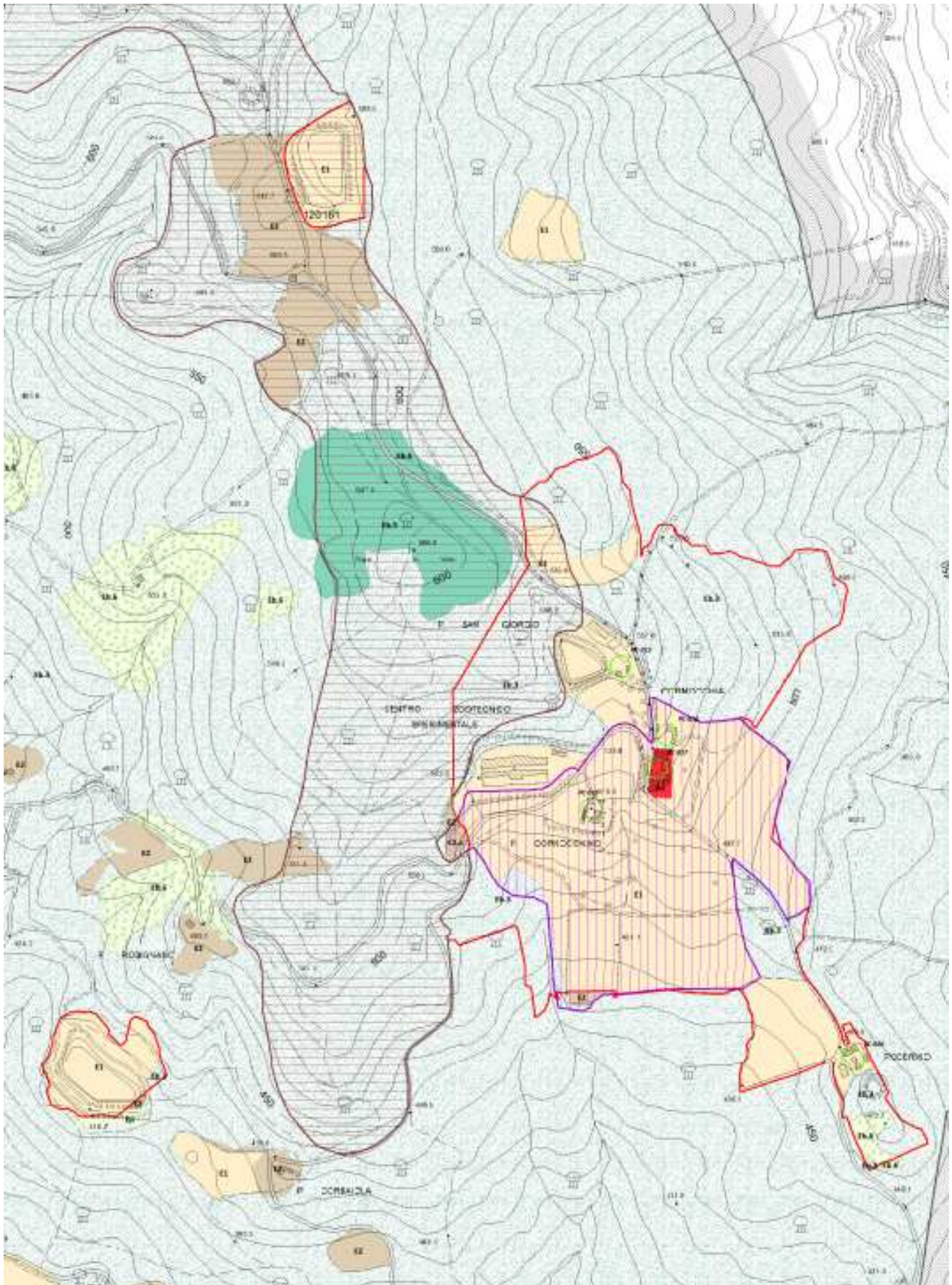
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.



RN2 – Riserva Nazionale di Cornocchia - Poggio Casalone

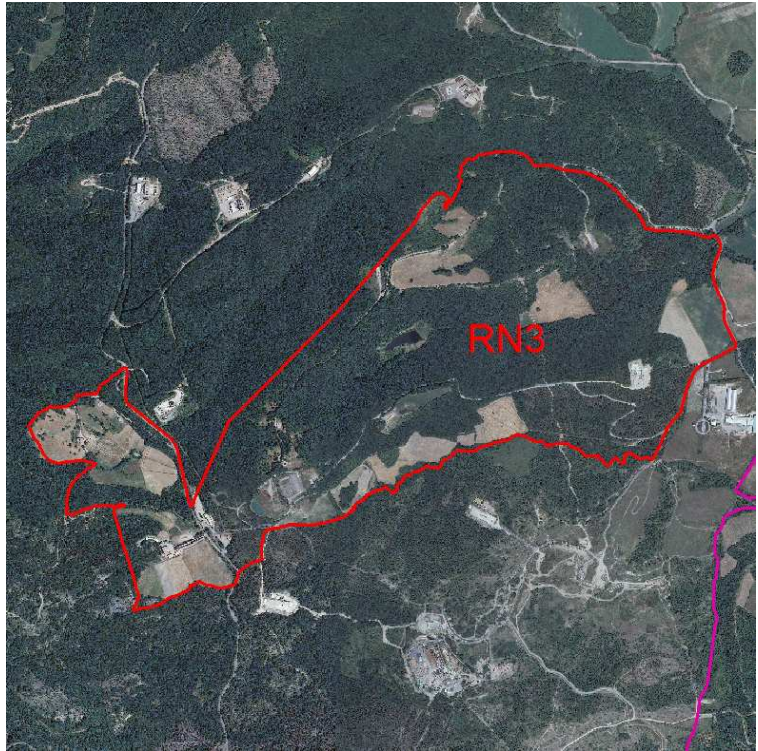
Il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli enti Gestori della Riserva Nazionale.





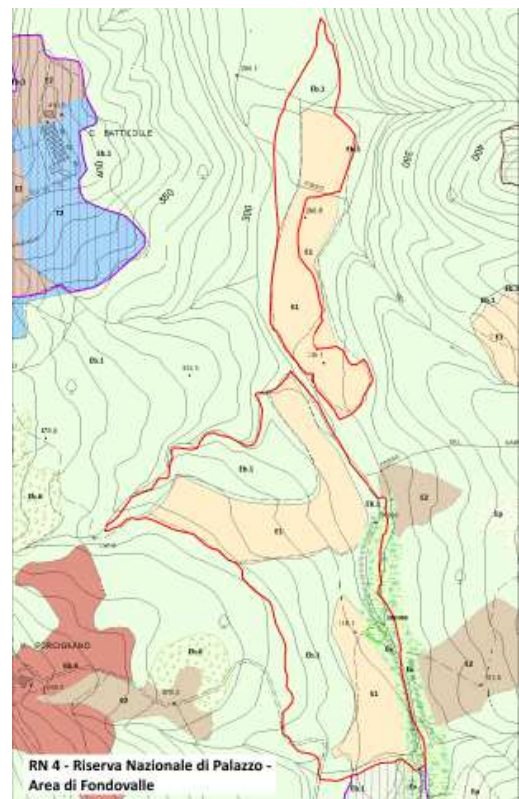
RN3 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Poggio alla Fiera

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



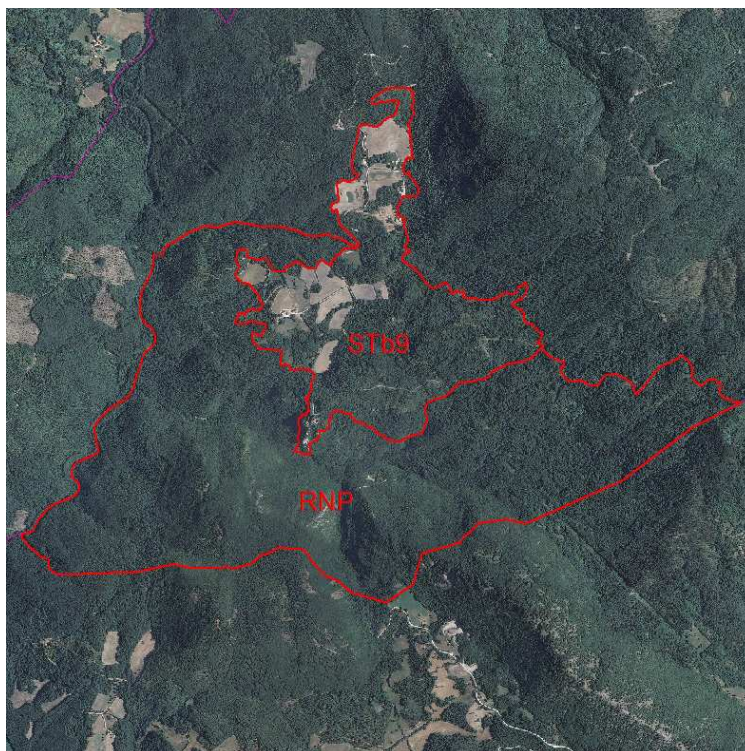
RN4 – Riserva Nazionale di Palazzo - Area di Fondovalle

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



RNP – SIC-SIR Cornate e Fosini

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



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

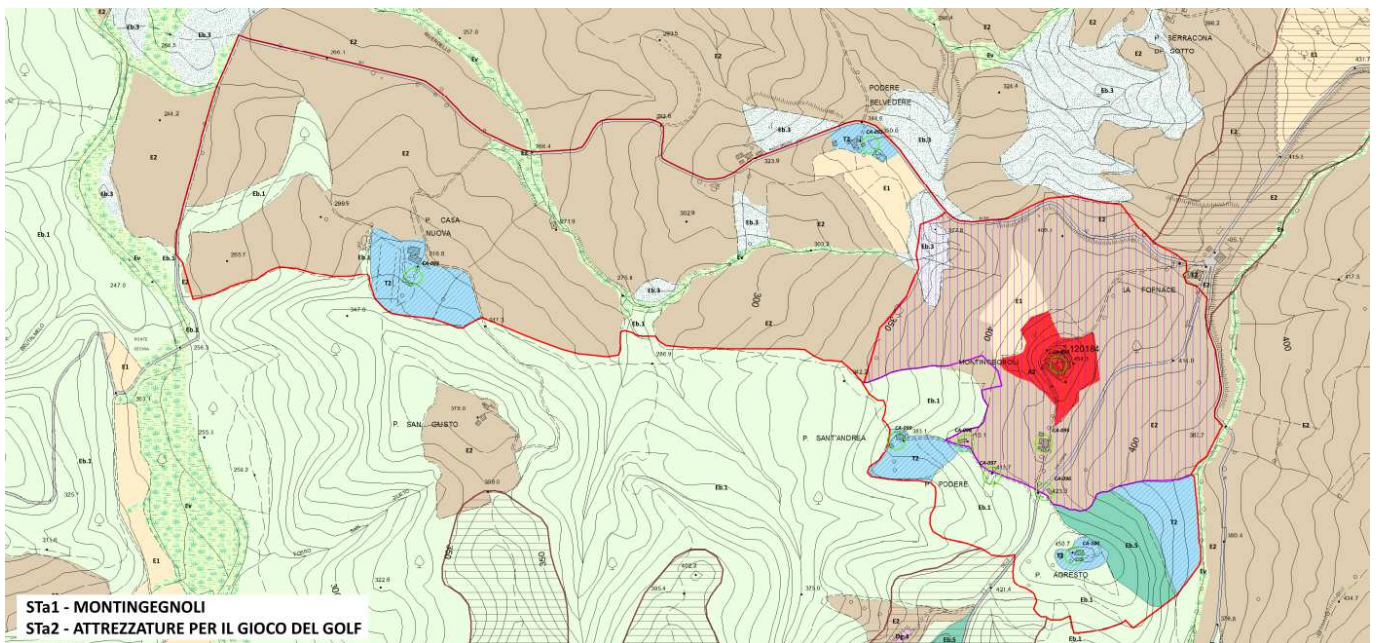
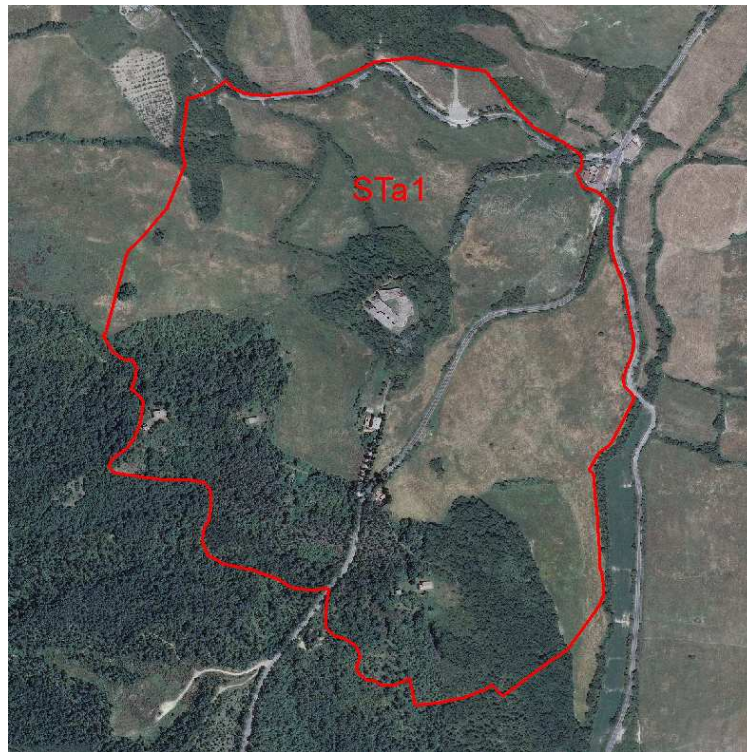
Il Piano Strutturale ha individuato le sei specifiche UTOE finalizzate allo sviluppo dei servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo impostate su di una linea strategica di forte sviluppo e di integrazione ambientale e paesaggistica. Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti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

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

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

STa1 – Montigegno

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.



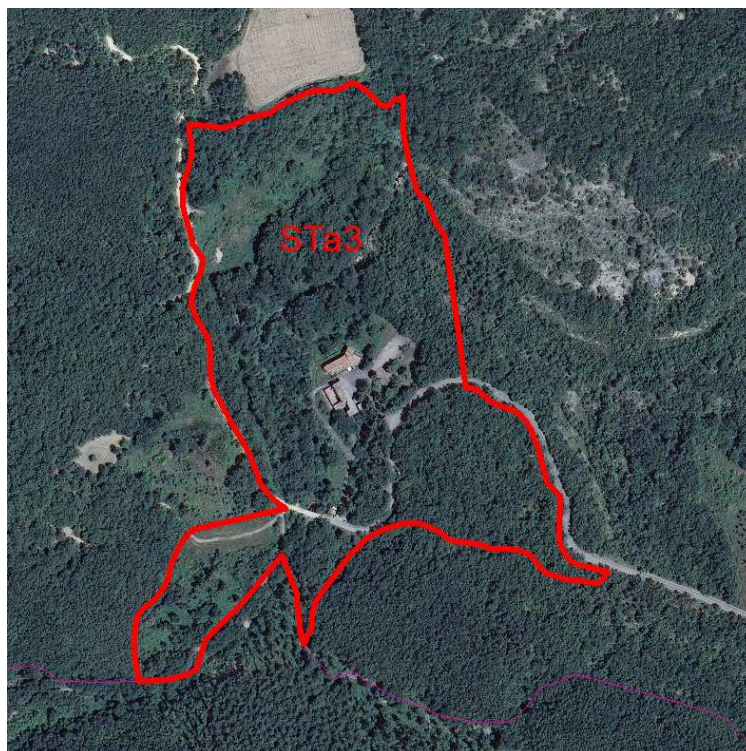
STa2 – Attrezzature per il golf

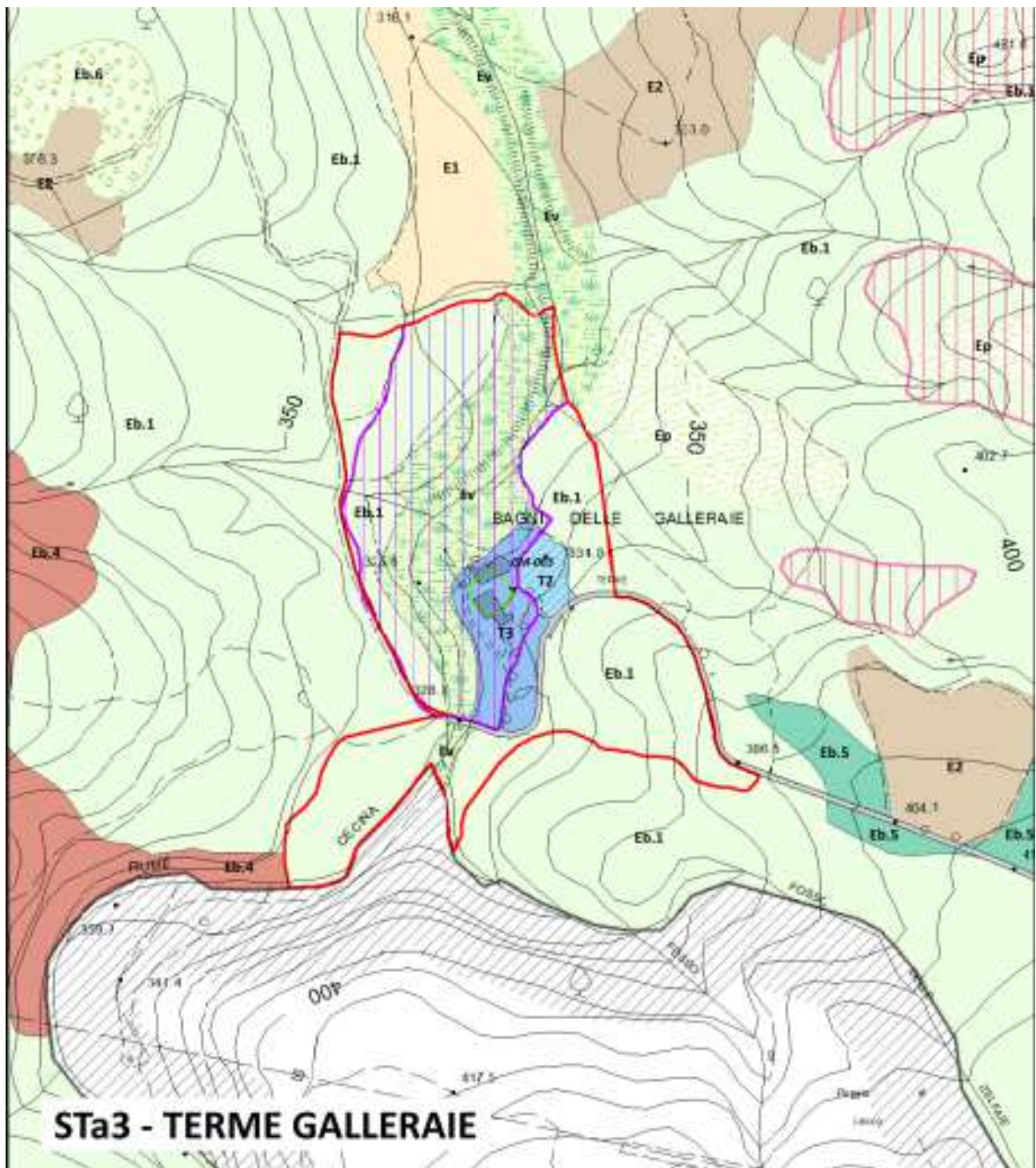
Il Regolamento Urbanistico indica all'interno dell'UTOE le aree ad prevalente o esclusiva funzione agricola secondo le indicazioni dell'art. 16 comma 7 delle NTA del Piano Strutturale, la cui conservazione e coltivazione sarà funzionale alla riduzione dell'impatto visuale nell'eventuale realizzazione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



STa3 – Terme delle Galleraie

Il RU stabilisce le norme di conservazione della struttura.





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





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

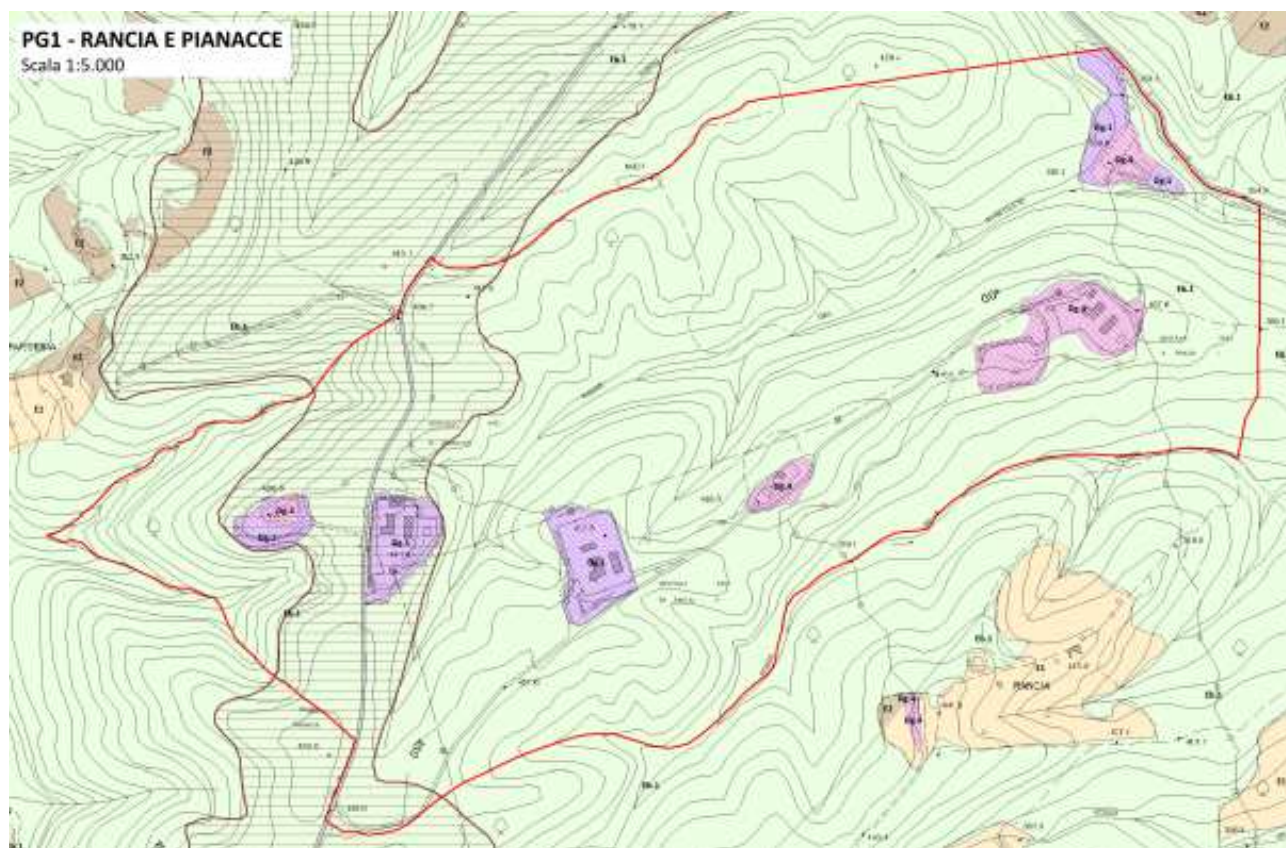
Il R.U. prevede apposite norme per garantire il recupero, la manutenzione ed il riuso dei vapordotti interni ed esterni all'UTOE PG geotermiche.

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

UTOE PG1 Rancia e Pianacce





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

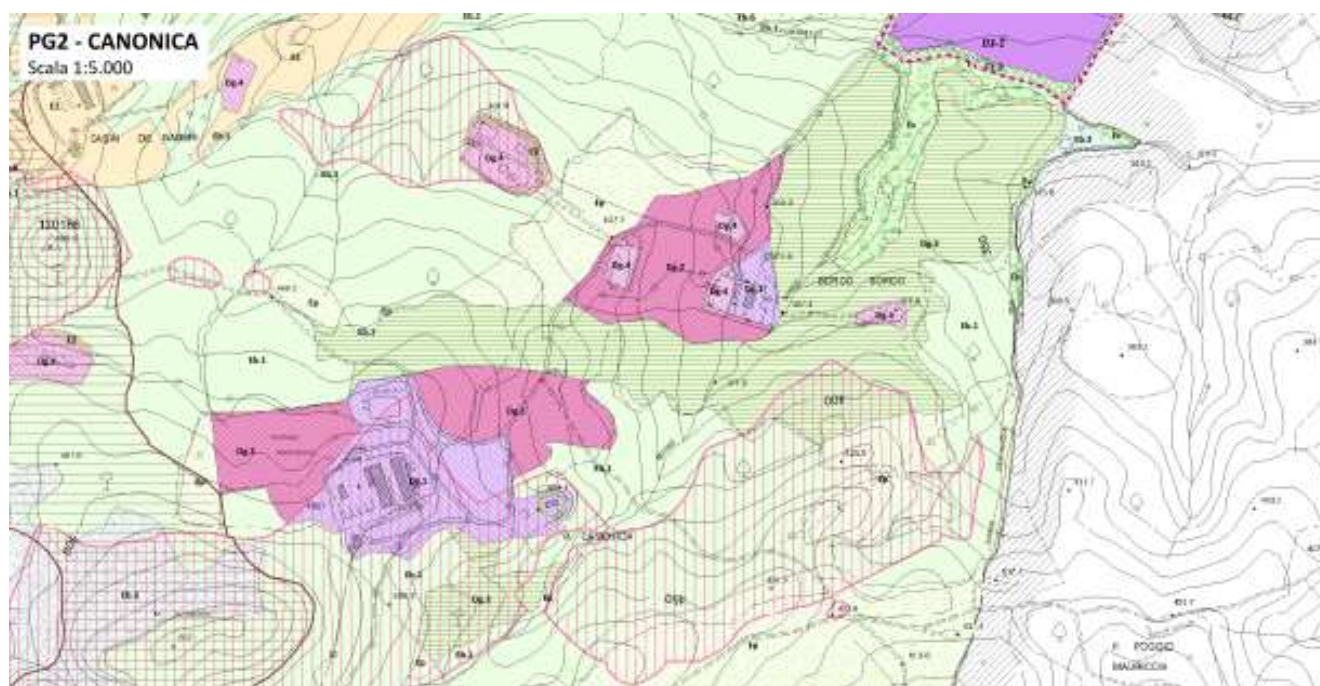
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



UTOE PG2 Canonica





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

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




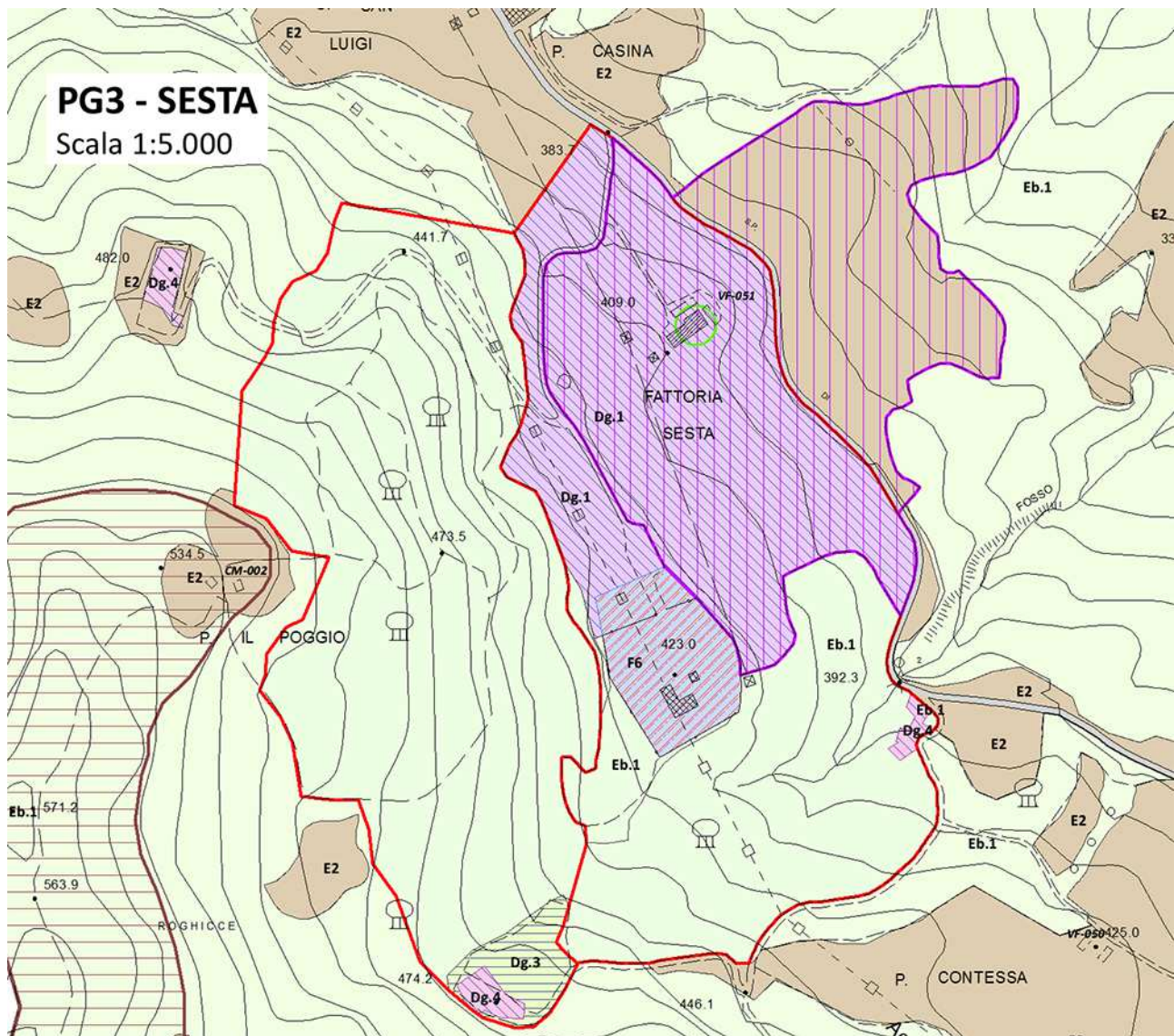
UTOE PG3 Sesta

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

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

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

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



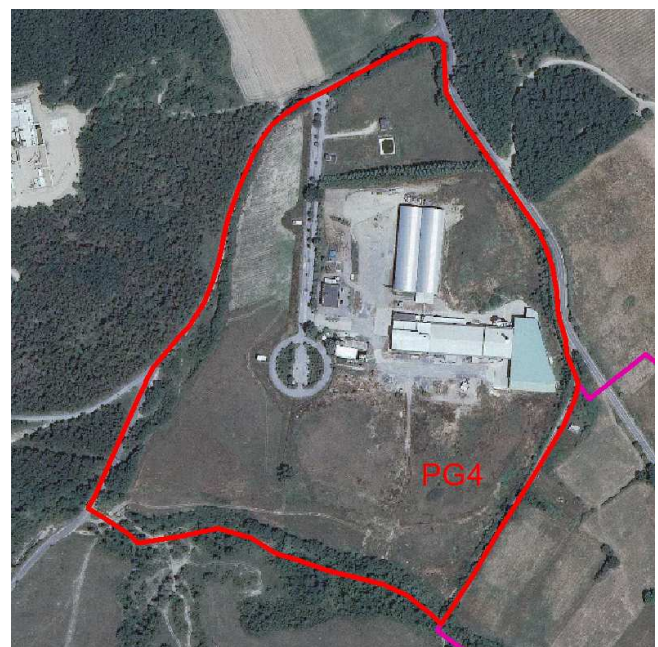
UTOE PG4 Fiumarello

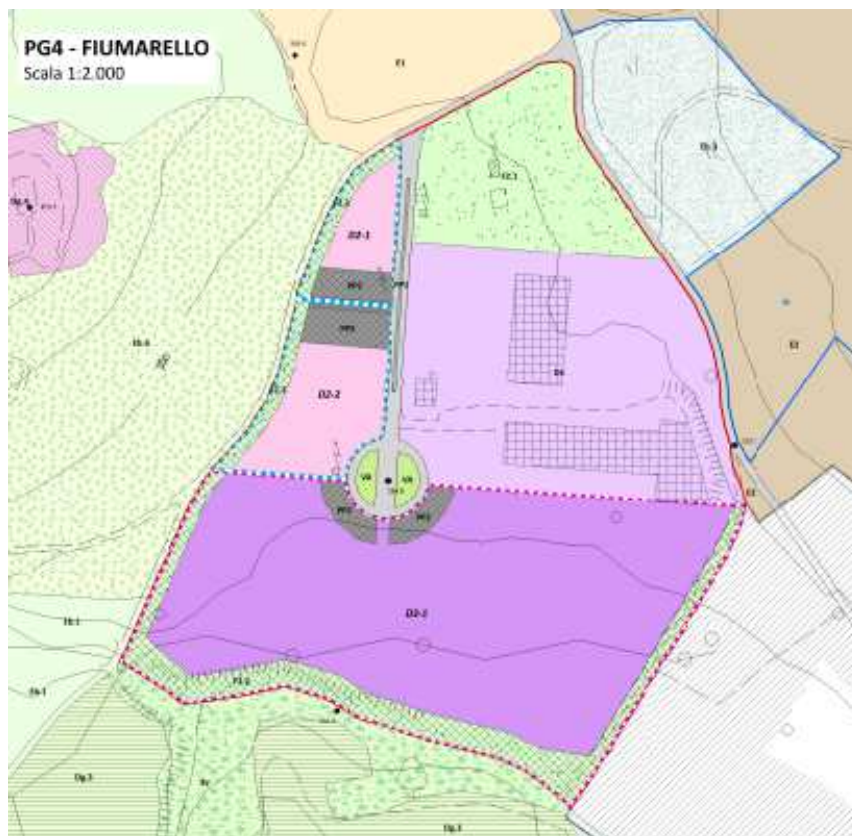
Per l'area produttiva di Fiumarello, il P.S. prevede l'attuazione della slp residua del Piano Attuativo (5.000 mq), di quella residua derivante dal Piano di Fabbricazione vigente (12.700 mq) e di quella introdotta dal Piano Strutturale (8.300 mq).

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

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

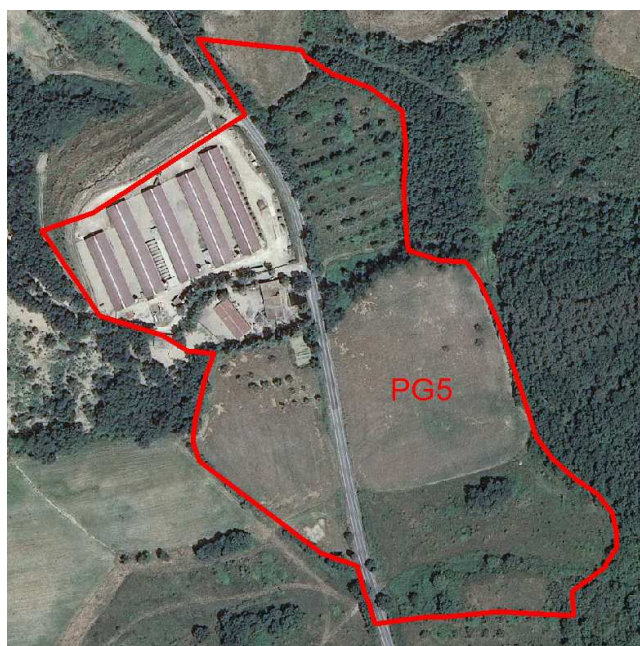
Per questi tre comparti sono state redatte apposite schede di progetto, inserite all'interno dell'Allegato B nelle NTA.



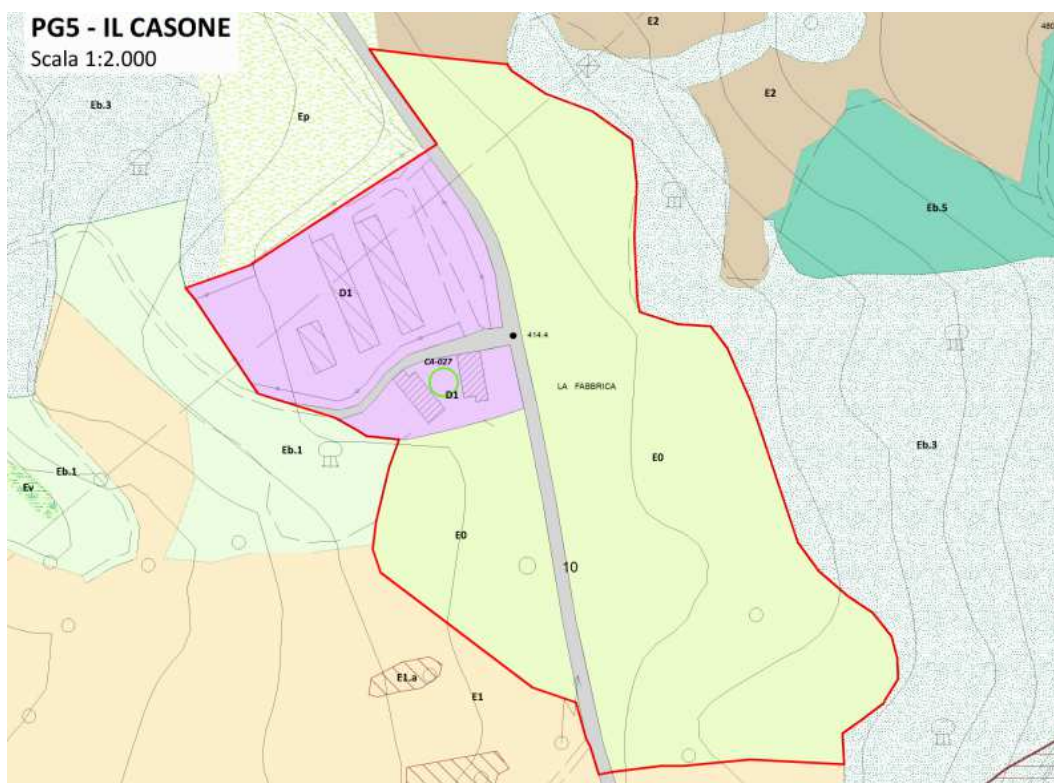
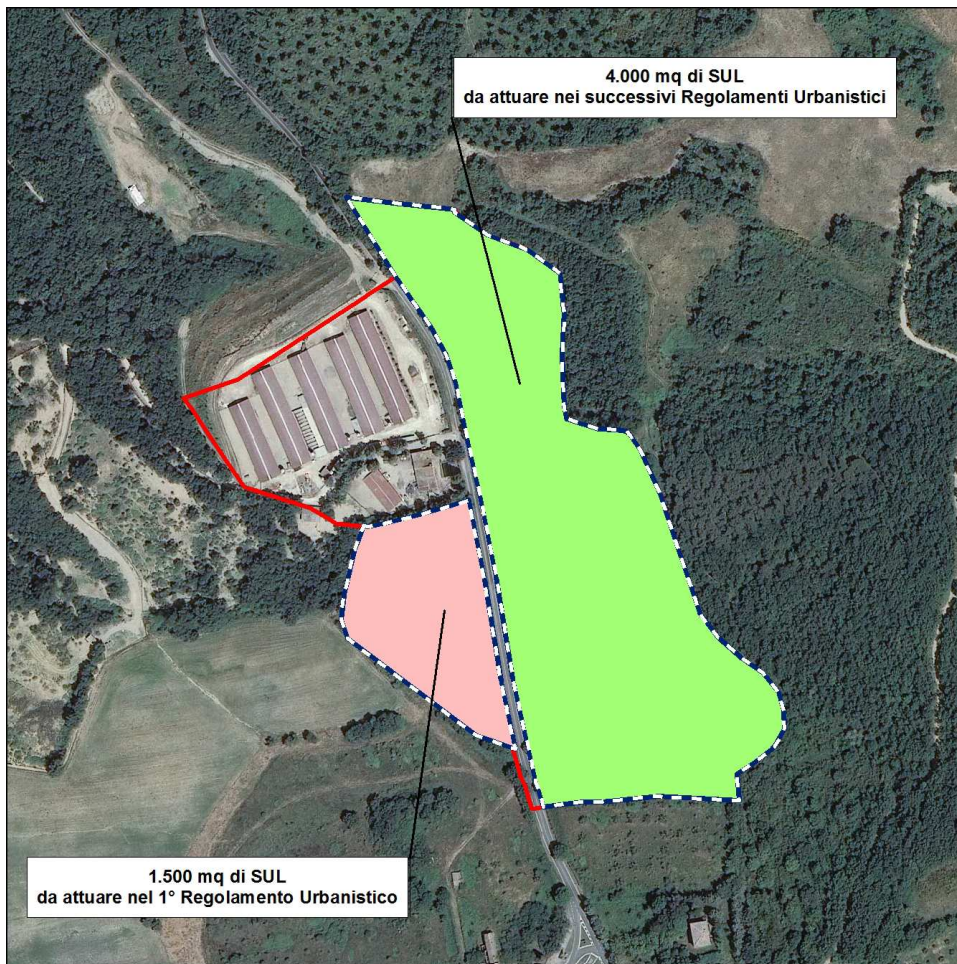


UTOE PG5 Il Casone

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



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



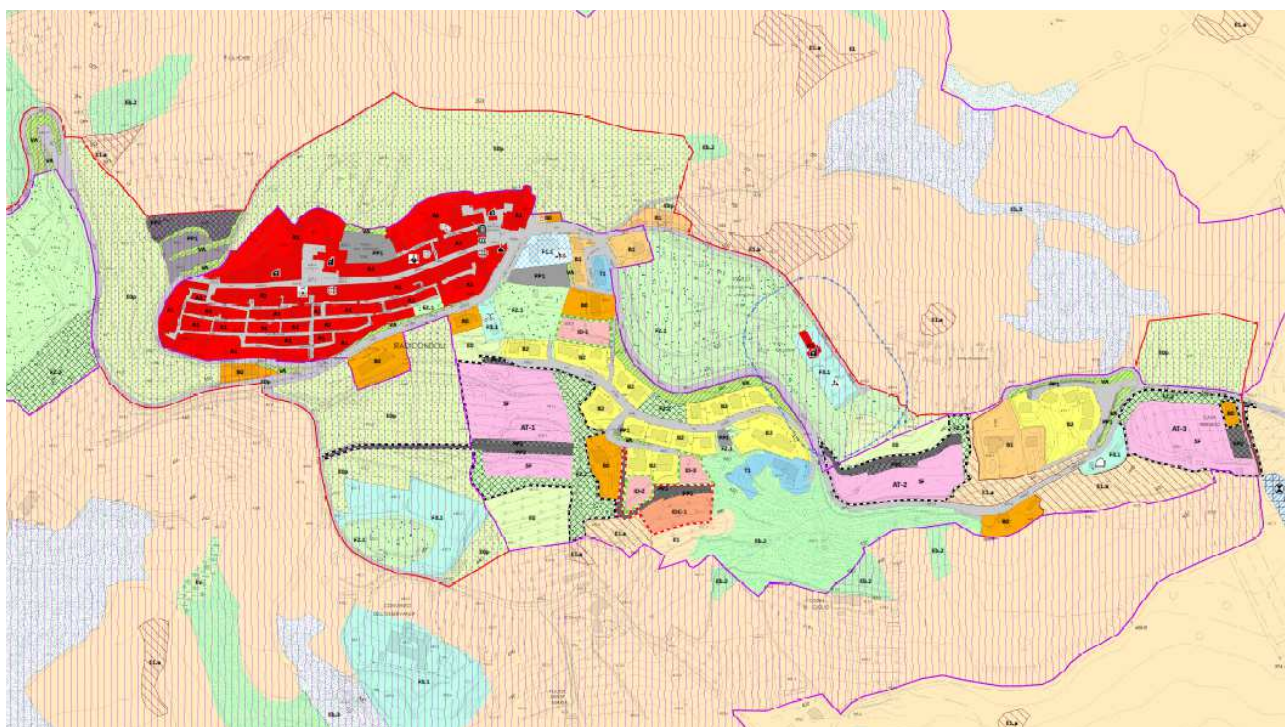
A seguito dell'osservazione della Provincia di Siena, in relazione a possibili contrasti con il PTC vigente, il quale non ha tenuto conto dell'Accordo di pianificazione siglato nel 2009 per l'approvazione del P.S., la previsione è stata stralciata.

4.4.5. La disciplina dei suoli: i centri urbani

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

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

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



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

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone e sottozone:

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

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

A1-Centri storici di Radicondoli e Belforte;

A2-Castelli, borghi storici e Ville.

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

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

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

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

Zone di completamento (ID e IDC)

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

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

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

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

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

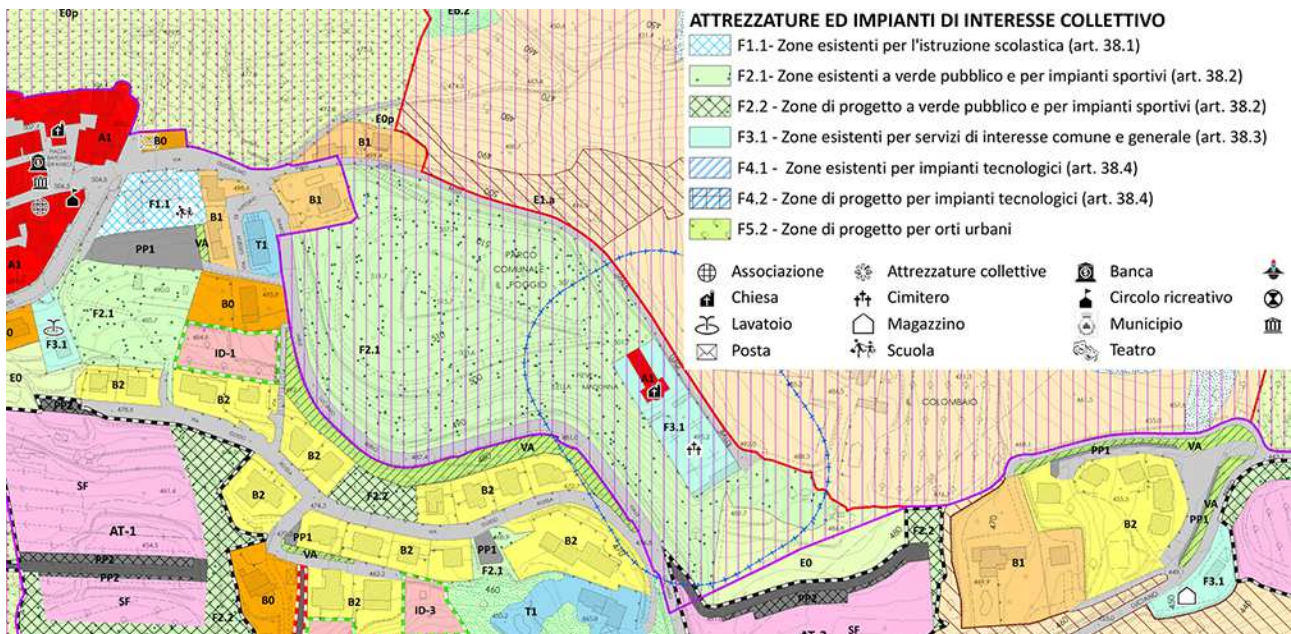
Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

zone per l'istruzione

zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano

zone per servizi di interesse comune e generale

zone per impianti tecnologici



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

4.4.6. Il dimensionamento del R.U. vigente

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

Dimensionamento residenziale

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

Dimensionamento produttivo

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

Dimensionamento turistico ricettivo

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

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

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

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

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

	Esistenti MQ	Progetto MQ	Totale R.U. MQ	Fabbisogno con abitanti permanenti MQ	Fabbisogno con abitanti equivalenti MQ
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

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 Subsystemi 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.

Tabella del dimensionamento del RU vigente

4.4.7. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

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

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

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

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

Regolamento Urbanistico
Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE

Comune di Radicondoli
Provincia di Siena

Scheda numero: **CA-001**

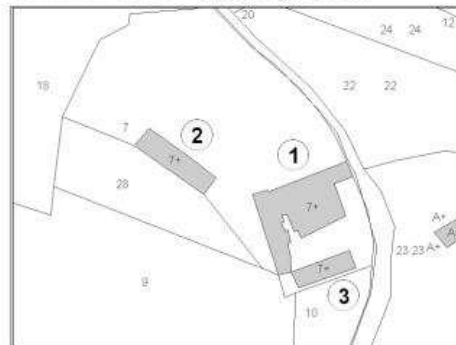
SEZIONE GENERALE

Data rilievo: **09/02/2011**
Località: **CALVAIANO** Toponimo CTR: **CASE CALVAIANO**
Foglio: **4** Particella: **7**
Toponimo CT: **CASE CALVAIANO**
Sistema: **Colline Agricole**
Sub-sistema: **del Cecina**
Utoe: **-**
Tavola RU:

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
- Corte
- Orto
- Piscina
- Giardino disegnato - Parco
- Gruppi di alberature
- Terrazzamenti
- Altro:
- Area non pavimentata
- Alberi isolati
- Ciglionamenti
- Area pavimentata
- Pozzo
- Incolto
- 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 - 02**

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 checked="" type="checkbox"/> A falda unica | <input 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 |
| <input type="checkbox"/> Altro: _____ | Conservazione: - | | |

ELEMENTI DECORATIVI

- | | | | |
|---------------------------------------|--|---|--|
| <input 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 | |
| <input type="checkbox"/> 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: _____ | |
| <input type="checkbox"/> Senza valore | | | |

NOTE

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

Scheda numero: **CA-001 - 01**

SEZIONE EDIFICIO

TIPOLOGIA

- | | | | | |
|--|---|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Villa - villino | <input type="checkbox"/> Schiera antica | <input type="checkbox"/> Schiera moderna | <input type="checkbox"/> Villa padronale | <input type="checkbox"/> Corte |
| <input checked="" type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Palazzo signorile | <input type="checkbox"/> Edificio plurifamiliare | <input type="checkbox"/> Capannone | <input type="checkbox"/> Torre |
| <input type="checkbox"/> Edificio 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 - 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: _____ | |
- Senza valore

NOTE

FOTO AEREA



FOTO



01



02



03



04

Scheda numero: CA-001

5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

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

5.1. La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”

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

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

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

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

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

5.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

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

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con

delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.

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

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

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

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

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare:

- il Comune di Casole d'Elsa, ricade nell' **AMBITO 09 – Val d'Elsa**;
- il Comune di Radicondoli, ricade nell' **AMBITO 13 – Val di Cecina**.

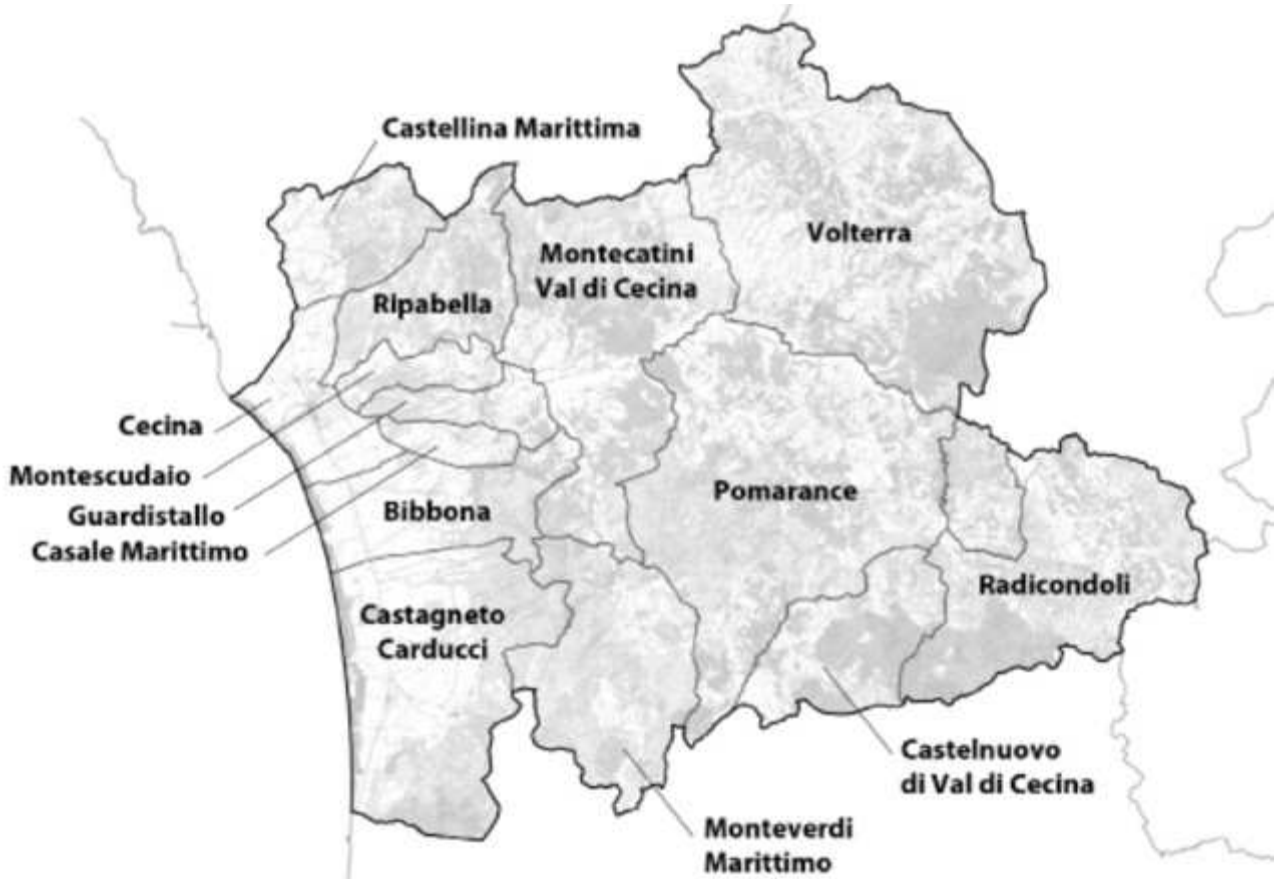
Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

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





Scheda d'Ambito 09 – Val d'Elsa



Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

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

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

5.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

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

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

- 1) *Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;

- 2) La presenza “industriale” in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
- 3) I progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

La tabella seguente riassume quanto detto.

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

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

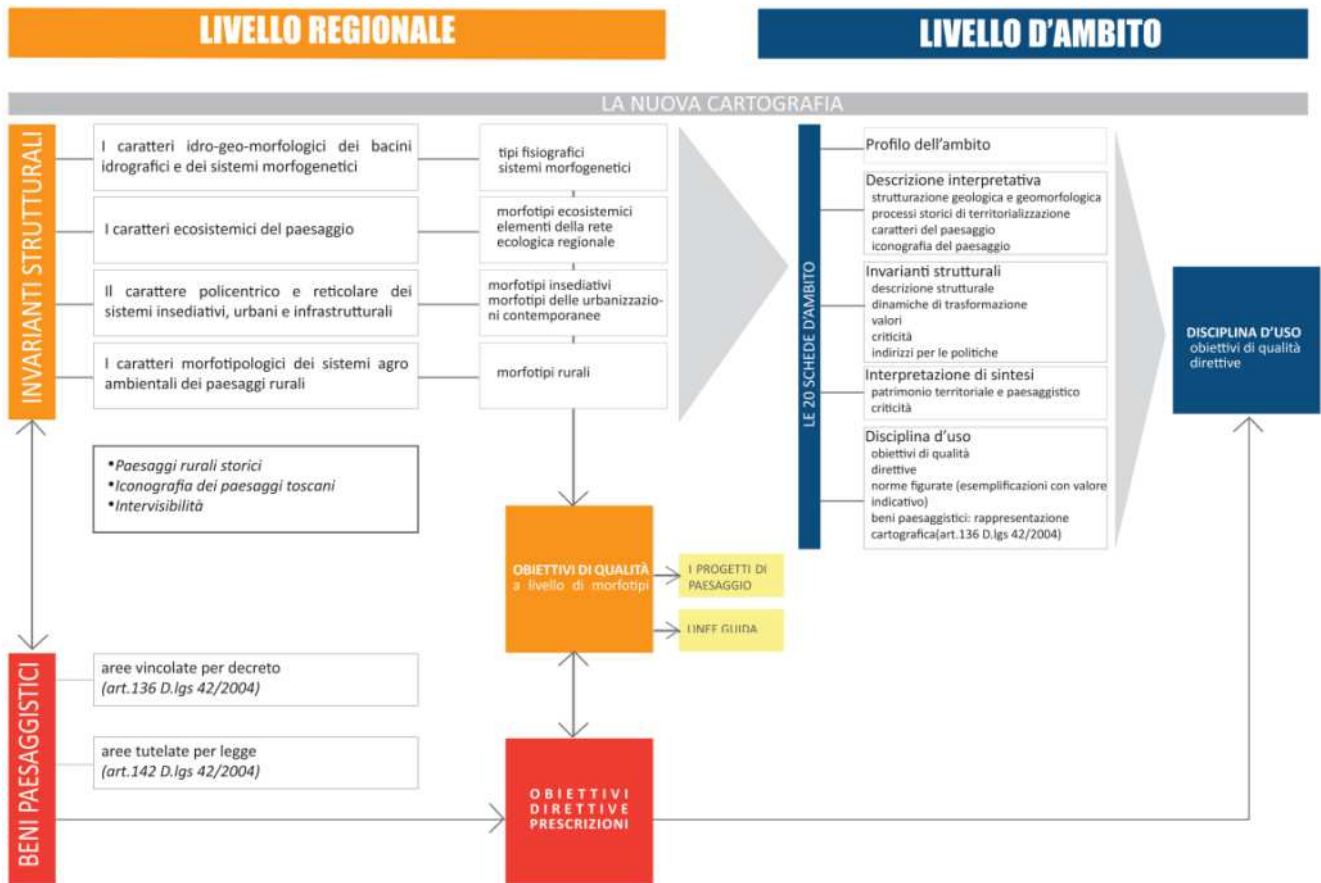
		di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale".
3. I Progetti infrastrutturali		Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell'istituto dell'accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione patrizia, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.

5.2.2. Il Piano Paesaggistico

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

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

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:

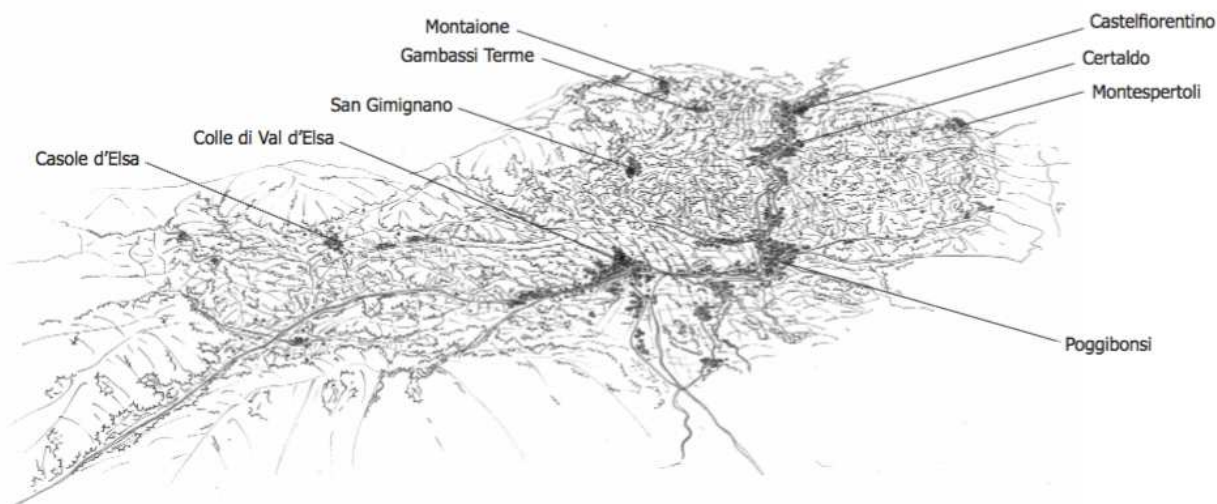


La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

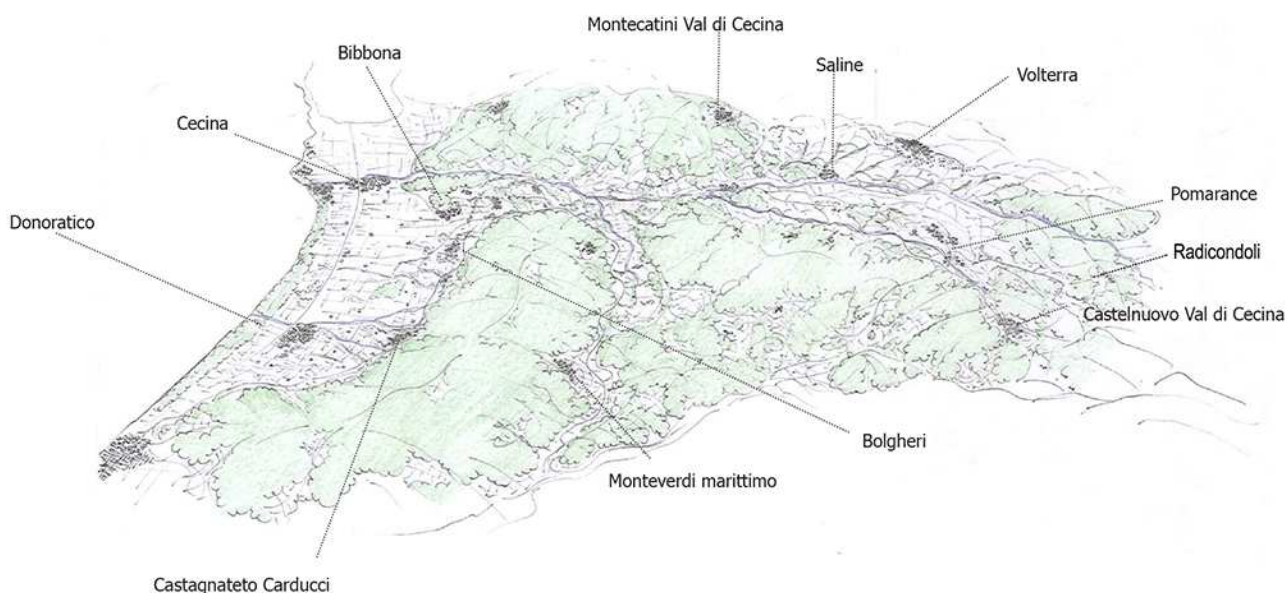
1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine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

del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'Ambito 09 – Val d'Elsa e L'Ambito 13 – Val di Cecina si compongono di una documentazione suddivisa in sei sezioni:



Scheda d'Ambito 09 – Val d'Elsa



Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

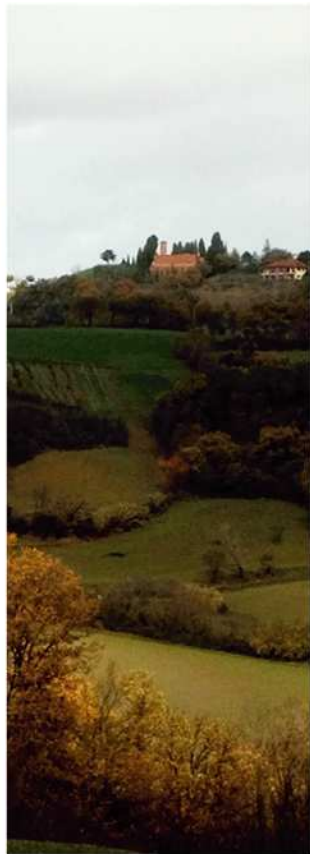
1. PROFILO D'AMBITO
2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
 - 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
 - 2.2. Processi storici di territorializzazione
 - 2.3. Caratteri del paesaggio
 - 2.4. Iconografia del paesaggio
3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
 - 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

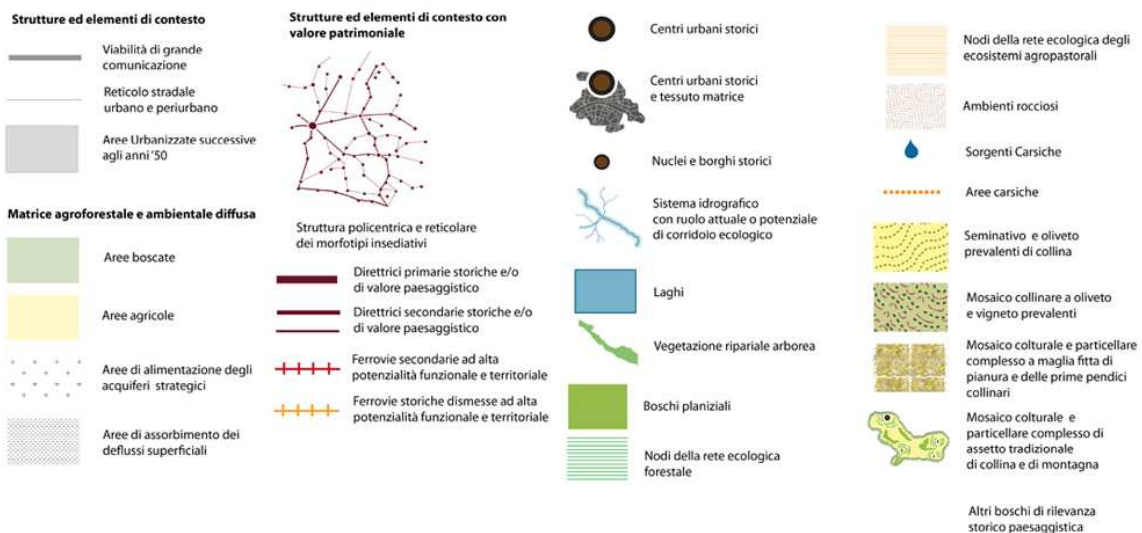
- 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
 - 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
 - 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
- 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - 4.2. Criticità
5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE
6. DISCIPLINA D'USO:
- 6.1. Obiettivi di qualità e direttive
 - 6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
 - 6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

5.2.2.1. La Scheda d'ambito 09 – Val d'Elsa

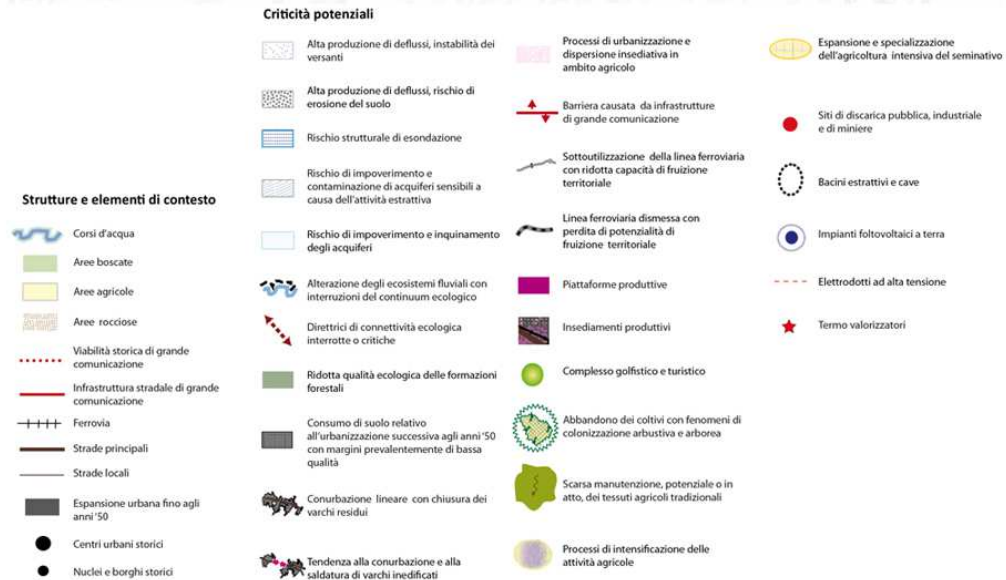
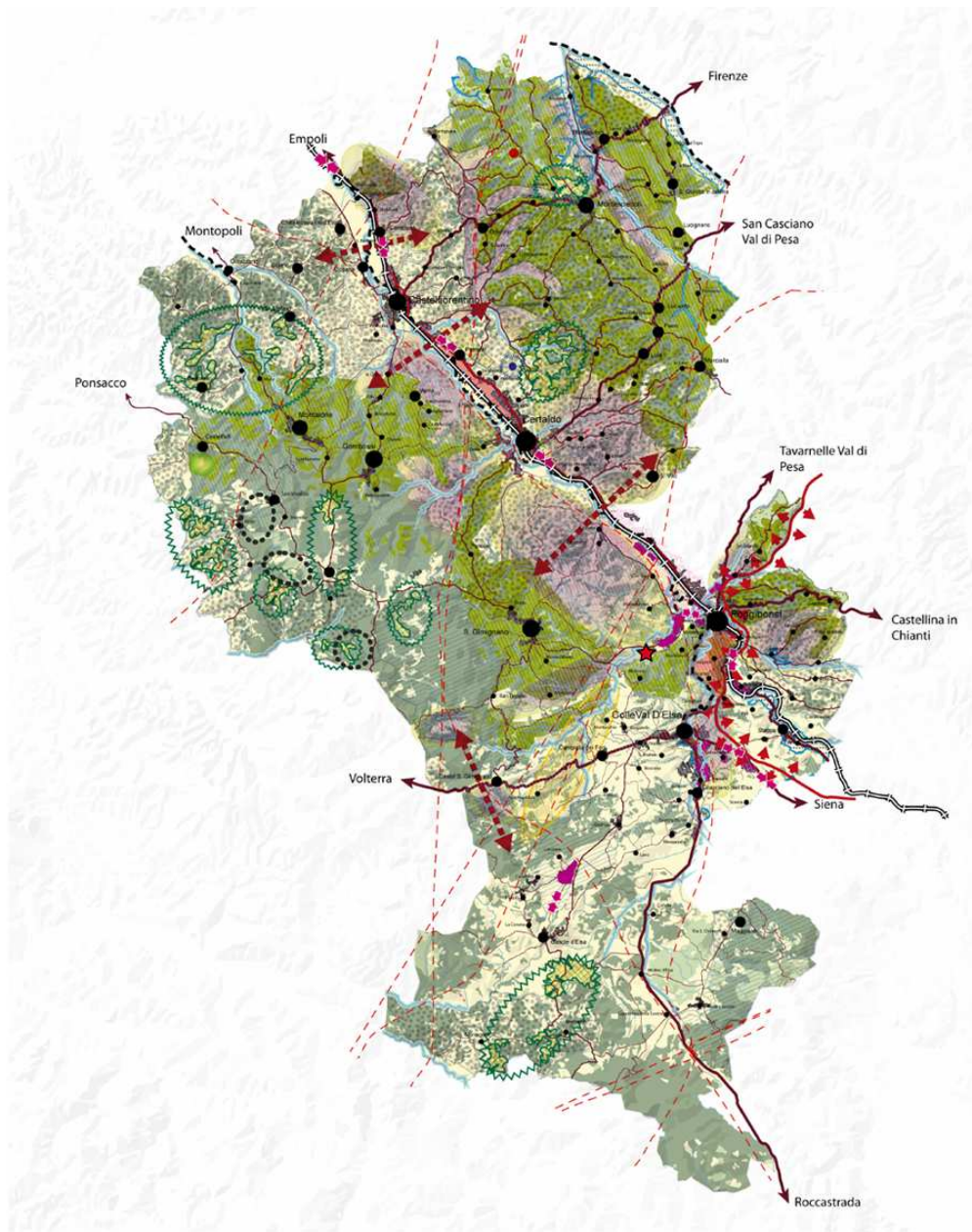
L'ambito della Val d'Elsa si articola in diversi paesaggi: la piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale; la Collina sulla destra idrografica, contraddistinta dal paesaggio della mezzadria classica e un'analoga caratterizzazione nei rilievi di riva sinistra, anche se più aspri e dominati dal bosco; l'emergenza di Colle Val d'Elsa (con i suoi ripiani calcarei); la morfologia prevalentemente montana dell'alta valle (con la maglia insediativa rada della Montagnola); la porzione collinare meridionale, con caratteristici mosaici di seminativi, prati pascolati, boschi di latifoglie. Importanti elementi della rete ecologica sono costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali delle colline di Casole d'Elsa e dell'Alta Valle del Cecina e Sellate, dalle eccellenze forestali di Montaione, San Gimignano e della Montagnola senese e dagli ecosistemi fluviali. Entro questo quadro si distinguono - per l'alto valore architettonico e paesaggistico - i versanti della media e bassa Valdelsa (in particolare, quello in destra idrografica) caratterizzati da un sistema insediativo adattatosi, sapientemente, alle peculiarità idrogeologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell'appoderamento mezzadrile. Nel fondovalle le zone produttive, frammentate in nuclei, si sono andate a localizzare lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali spesso tendenti alla saldatura (Castel Fiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa, Poggibonsi). Da segnalare, in particolare, la consistente espansione residenziale e commerciale progressivamente sviluppata attorno ai nuclei lungo il corso dell'Elsa. Sugli spartiacque principali è collocata la viabilità matrice, con i centri storici di maggiore importanza. In corrispondenza dei centri abitati, la viabilità di crinale è collegata da strade "ortogonali" alle principali aste fluviali dell'Elsa (e della Pesa). Su questa rete antropica "profonda" si innesta il sistema della villa fattoria.

Un differente paesaggio collinare si trova, infine, nel tratto dell'alta Valdelsa, da Colle Val d'Elsa verso Casole e l'alta Val di Cecina. Qui il sistema insediativo storico si presenta più rarefatto, manca l'impronta della mezzadria classica, la maglia agraria risulta più estesa, netta la dominanza di seminativi.





Estratto Tav. "Patrimonio Territoriale e Paesaggistico", del PIT-PPR

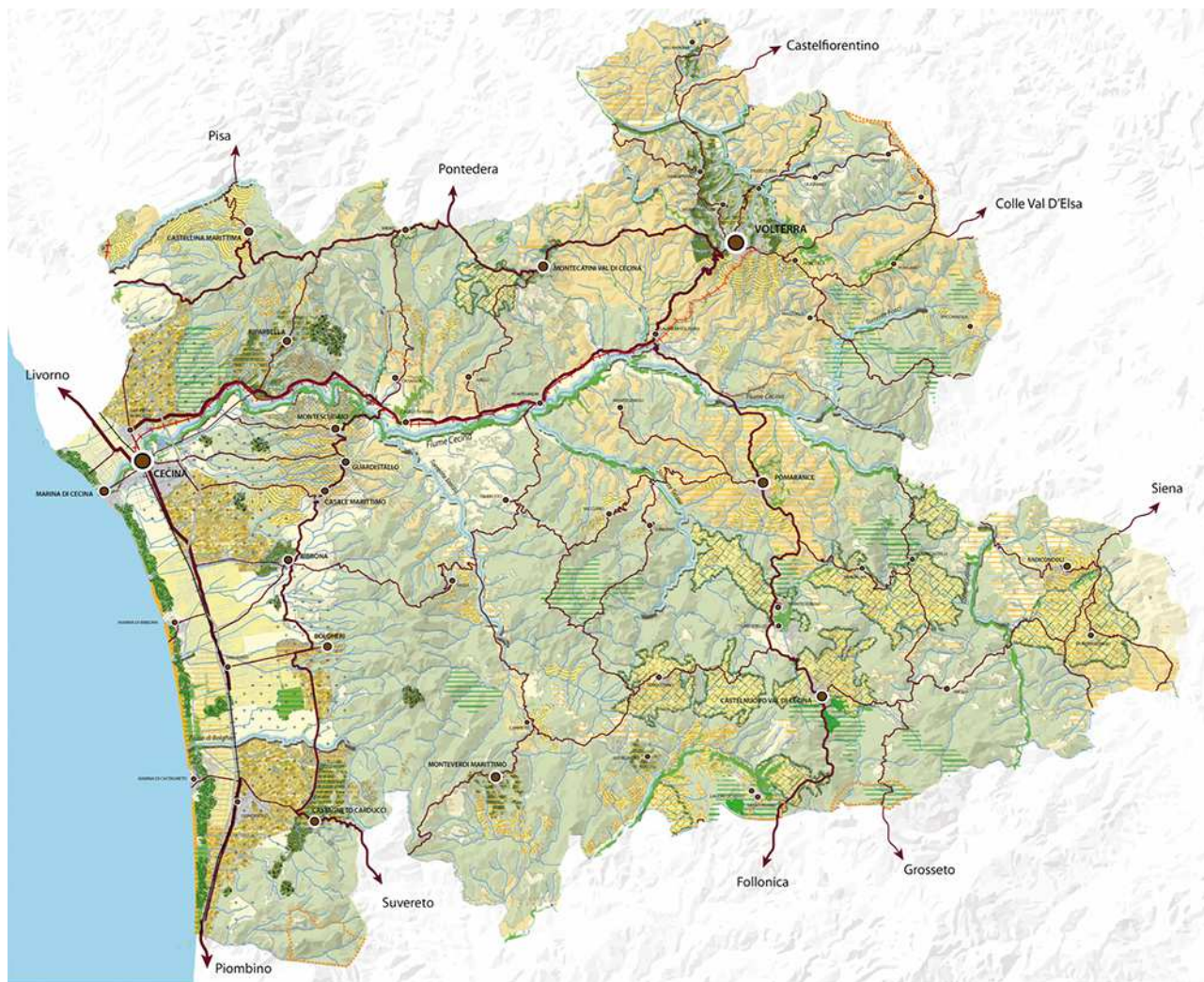


Estratto Tav. "Criticità", del PIT-PPR

5.2.2.2. La Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremme', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatisi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quadernari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.





Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

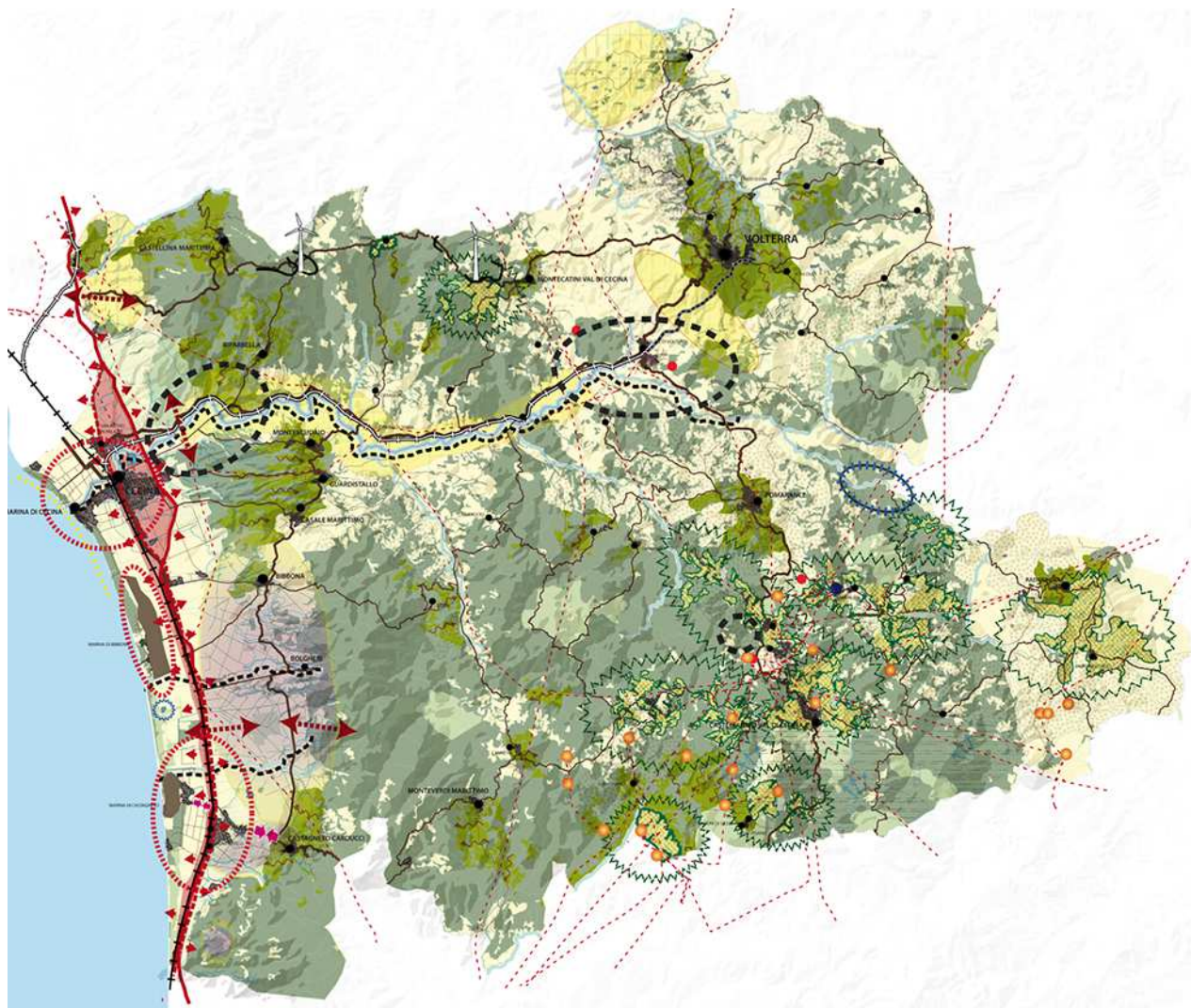
Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale

- Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi
- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici




- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi
- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale

- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica




















Estratto Tav. "Patrimonio Territoriale e Paesaggistico", del PIT-PPR



Criticità potenziali

-  Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali
-  Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
-  Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi

-  Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
-  Alterazione degli ecosistemi lacustri e palustri e isolamento e frammentazione delle zone umide
-  Erosione costiera
-  Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche
-  Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
-  Nuova opera idraulica prevista in area di altovalore naturalistico e paesaggistico
-  Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità

-  Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
-  Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
-  Processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo
-  Conurbazione lineare a carattere prevalentemente turistico e residenziale
-  Barriera e frammentazione territoriale ed ecologica causata dal corridoio infrastrutturale di grande comunicazione
-  Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
-  Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
-  Linea ferroviaria dismessa con perdita di potenzialità di fruizione territoriale
-  Insediamenti produttivi
-  Area costiera con presenza diffusa di piattaforme turistiche
-  Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
-  Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali
-  Processi di intensificazione delle attività agricole
-  Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo
-  Siti di discarica pubblica, industriale e di miniere
-  Bacini estrattivi e cave
-  Impianti fotovoltaici a terra
-  Impianti eolici realizzati
-  Impianti geotermici
-  Elettrodotti ad alta tensione

Strutture e elementi di contesto

-  Corsi d'acqua
-  Aree boscate
-  Aree agricole
-  Aree rocciose
-  Viabilità storica di grande comunicazione
-  Infrastruttura stradale di grande comunicazione
-  Ferrovia
-  Strade principali
-  Strade locali
-  Espansione urbana fino agli anni '50
-  Centri urbani storici
-  Nuclei e borghi storici

Estratto Tav. "Criticità", del PIT-PPR

5.2.2.3. Gli indirizzi per le politiche

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale affinché esse possano concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la scheda d'ambito n.09 Val d'Elsa sono stati individuati due gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Collina e Margine; il secondo riferito ai sistemi di Pianura e Fondovalle. Il territorio comunale di Casole d'Elsa ricade nel sistema di Fondovalle, Margine e Collina.

Per la scheda d'ambito n.13 Val di Cecina sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine; il secondo riferito ai sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle; il terzo riferito a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito. Il territorio comunale di Radicondoli ricade nel sistema di Fondovalle, Collina dei Bacini neo-quadernari, Collina, Montagna e Dorsale.

Ritenendo di importanza strategica ai fini del Piano Strutturale Intercomunale, considerare i due territori comunali come un unico territorio univoco, verranno analizzate tutti i gruppi di indirizzo in modo indistinto per entrambi i Comuni:

➤ **Scheda d'Ambito 09**

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina e Margine:

1. favorire nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari e della Collina su depositi neo-quadernari l'adozione di tecniche colturali atte a ridurre i deflussi liquidi e solidi, quali il contenimento dell'estensione delle unità colturali, un'infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
2. salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
3. favorire azioni e misure per la manutenzione dei calanchi bonificati anche prevedendo aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;
4. evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa nel sistema della Collina dei bacini neoquadernari a litologie alternate;
5. garantire azioni volte a tutelare le risorse idriche di valore strategico della Collina Calcarea;
6. favorire la conservazione dei paesaggi agricoli tradizionali, anche promuovendo interventi di mitigazione degli impatti legati ai processi di intensificazione delle attività agricole o di trasformazione in complessi turistici e golfistici;
7. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata all'aumento del valore ecologico del bosco, con particolare riferimento alla tutela e gestione forestale delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e delle Borro di Castelvecchio, al miglioramento dei castagneti da frutto della Montagnola Senese, al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di lano al controllo degli incendi estivi;
8. garantire azioni volte alla conservazione delle emergenze naturalistiche legate a peculiari geositi, quali gli ambienti calanchivi, quelli carsici ed ofiolitici. Per quest'ultimi è opportuno favorire il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;

9. tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agricoli, nonché le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine, è necessario ridurre i processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico, ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, lari alberati). In particolare, sono meritevoli di tutela:

[...]

- la riconoscibilità del sistema di centri storici collocati sui poggi a difesa della valle dell'Elsa e della via Francigena: il centro antico di Castel Fiorentino, Certaldo Alto con il Poggio del Boccaccio, il centro antico di Poggibonsi con la Fortezza Imperiale, il centro antico di Colle Valdelsa.

10. promuovere la valorizzazione e la riqualificazione della struttura insediativa caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;

11. favorire programmi mirati alla tutela e valorizzazione della rete di connessione costituita da:

- percorsi e infrastrutture storiche collinari connesse con la Via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche;
- la fitta rete della viabilità minore di matrice storica, comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico testimoniale, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

12. garantire azioni volte alla tutela del rapporto tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, dell'integrità della morfologia storica dei centri storici, delle ville-fattoria, dei complessi colonici, assicurando il mantenimento dell'unitarietà percettiva e (ove possibile) funzionale, tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi;

13. favorire la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, lari alberati, ecc.) promuovendo una diversificazione che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area;

14. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

15. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Nelle aree riferibili ai sistemi di Pianura e Fondovalle:

16. avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l'espansione degli insediamenti e l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;
17. adottare misure atte a mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa. Tale indirizzo deve essere perseguito anche evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato e mantenendo i varchi esistenti, con particolare riferimento alle zone industriali/artigianali, [...];
18. favorire interventi volti a mitigare l'effetto barriera causato dalla presenza di rilevanti assi infrastrutturali, come nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa o lungo la SR 429 e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante (barriere infrastrutturali principali da mitigare);
19. prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;
20. avviare azioni volte a riqualificare le rive fluviali nelle aree di fondovalle dell'Elsa e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;
21. favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali perifluviali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi), promuovendo progetti di recupero dei manufatti storico-testimoniali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici).

➤ **Scheda d'Ambito 13**

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine:

1. garantire azioni volte a tutelare le peculiarità geomorfologiche dei paesaggi dell'ambito e, in particolare, finalizzate a:
 - preservare calanchi e balze, anche promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo, evitando attività di discarica e la realizzazione di interventi infrastrutturali ed edilizi;
 - tutelare gli affioramenti di ofioliti anche attraverso interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, secondo le indicazioni generali per il sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri.
2. nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:
 - evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;
 - favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.
3. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
4. al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici

ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

[...]

- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

5. al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria:
 - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle

6. al fine di riqualificare il territorio pianeggiante e costiero, indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo:

[...]

- riqualificando gli insediamenti a carattere turistico- ricettivo e produttivo esistenti;
- preservando gli ambienti agricoli e naturali;
- recuperando i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura.

[...]

9. al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, garantire programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito

10. al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:

- raggiungere adeguati livelli di deflusso minimo vitale e di qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali e ripariali, razionalizzando le attività e i processi produttivi, promuovendo interventi di bonifica delle aree inquinate e delle fonti di inquinamento (soprattutto relativamente al mercurio), promuovendo interventi di riqualificazione delle attività estrattive abbandonate presenti nei terrazzi alluvionali e di mitigazione degli impatti di quelle esistenti o previste, con particolare riferimento alla località di Ponte di Monteguidi o di Molino di Berignone;

- promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);
- salvaguardare gli spazi inedificati perifluviali del fiume Cecina e la loro valorizzazione come fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d’acqua (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”), anche al fine di assicurare un maggiore trasporto solido del fiume, elemento fondamentale per la riduzione dei processi di erosione costiera;
- promuovere azioni volte a valorizzare il ruolo connettivo del fiume Cecina come corridoio ecologico multifunzionale nonché i collegamenti tra costa ed entroterra, costituiti da tratti di viabilità storica e dai tracciati ferroviari secondari (ferrovia Cecina-Saline), anche attraverso lo sviluppo di modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili.

11. favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;

12. al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:

- il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;
- [...]
- la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;
- la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.

13. nella realizzazione dei nuovi impianti eolici garantire che la valutazione dei relativi impatti tenga conto degli effetti cumulativi paesaggistici ed ecosistemici;

[...]

5.2.2.4. La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell’ambito e nello specifico sono relativi alla zona oggetto di studio.

Questi obiettivi sono individuati mediante l’esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli ‘indirizzi’ contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Allo stesso modo di quanto fatto per gli “Indirizzi per le politiche”, anche nel caso degli “Obiettivi di qualità e direttive” verrà considerato il territorio intercomunale nella sua interezza, analizzando gli stessi per entrambi i territori comunali.

➤ **Scheda d'Ambito 09**

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale)

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le “aree critiche per la funzionalità della rete ecologica”, contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi inedificati

Orientamenti:

- promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (A.P.E.A.);
[...]
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare” (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

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

1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità

Orientamenti:

- favorire la continuità delle aree agricole e naturali perifericali;
- favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.

1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

Obiettivo 2

Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

[...]

2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle super ci di ricarica delle falde

Orientamenti:

- gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate;
- tutelare le super ci boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità;
- migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive.

2.3 - salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;

[...]

2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvecchio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano;

2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane).

Obiettivo 3

Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio

Orientamenti:

- tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura

Orientamenti:

- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme.

[...]

3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;

3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 16, 18, 20);
- garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali (morfotipi 16, 18, 20) e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quadernari deformati;
- mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici;
- favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione eco-logica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (di cui alla carta dei Morfotipi Rurali: morfotipo 6).

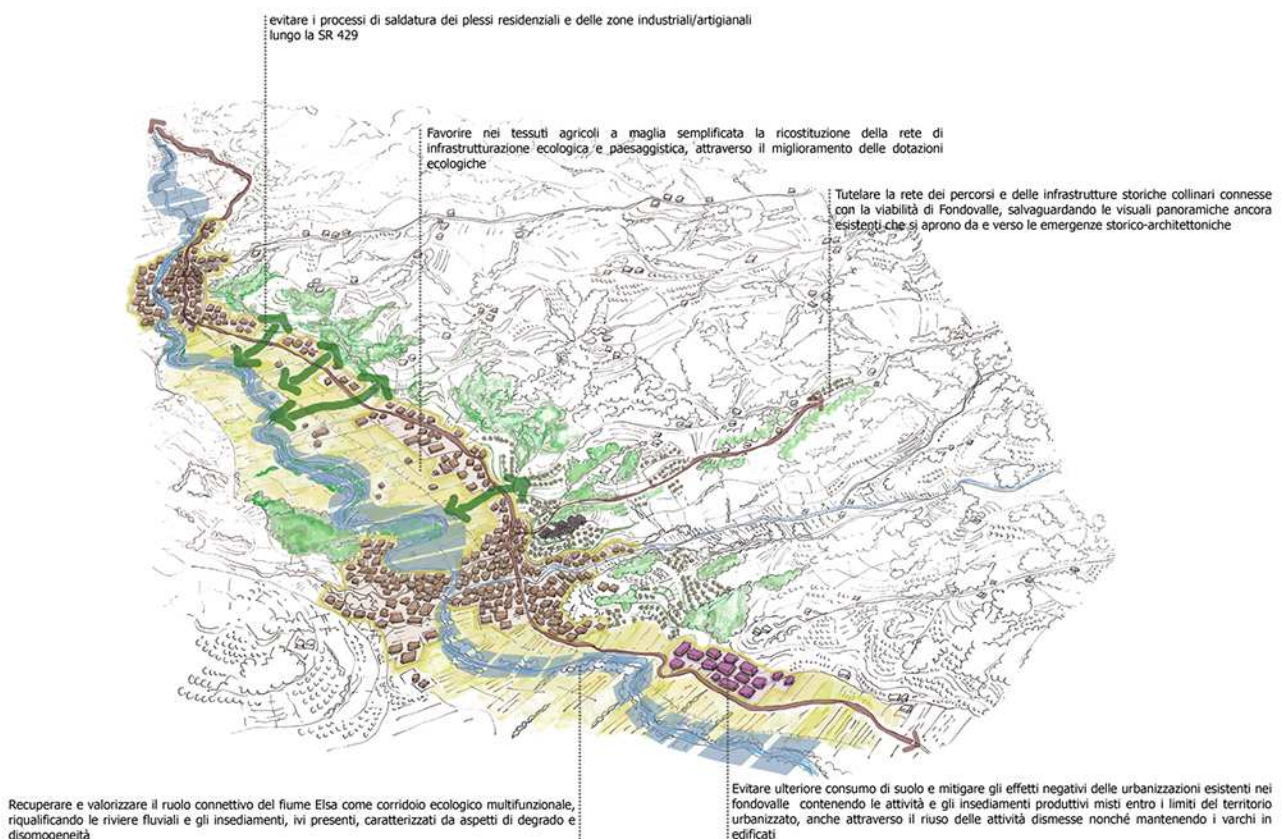
3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modi che sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.7 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modi che sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere;

3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle e il sistema collinare



➤ **Scheda d'Ambito 13**

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Orientamenti:

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

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

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

Orientamenti:

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

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

Obiettivo 2

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

- arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;

[...]

- tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storicorurale, con particolare riferimento all'insediamento di Cecina;
- evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, con particolare riferimento alle aree di Marina di Castagneto Carducci e Donoratico, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire" (individuate nella carta della Rete degli Ecosistemi), preservando i varchi inedificati e i boschi planiziali costieri;

[...]

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

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

[...]

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

2.7 - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di

preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

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

Obiettivo 3

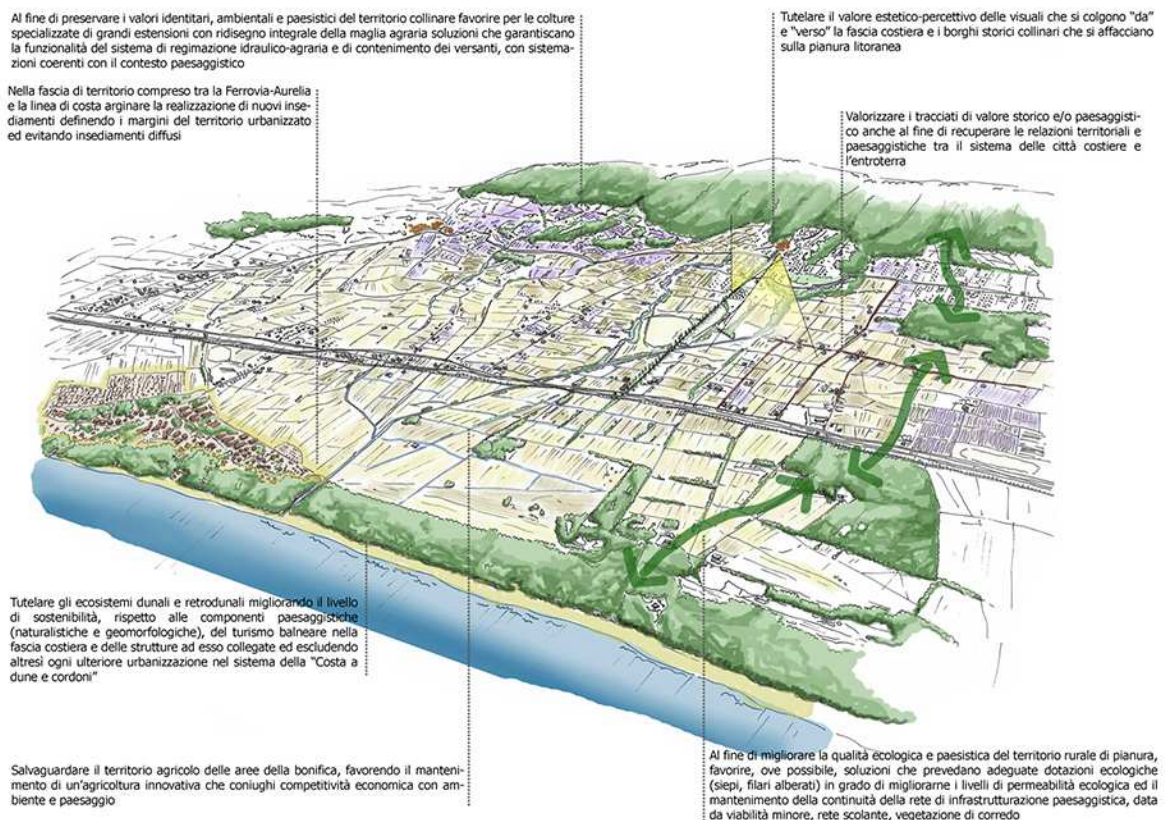
Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra



5.2.2.5. La disciplina dei beni paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Di seguito si elencano le aree e immobili di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (Art. 142, D.lgs.42/2004) ricadenti nel territorio intercomunale. Si dà atto che è stato fatto avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d), D.Lgs. 42/2004, "**dell'Intero territorio comunale di Radicondoli**".



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

Prot. n° 20498 Allegati
 Clem. 34.07.13/25

Siena li 26 LUG. 2018

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

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

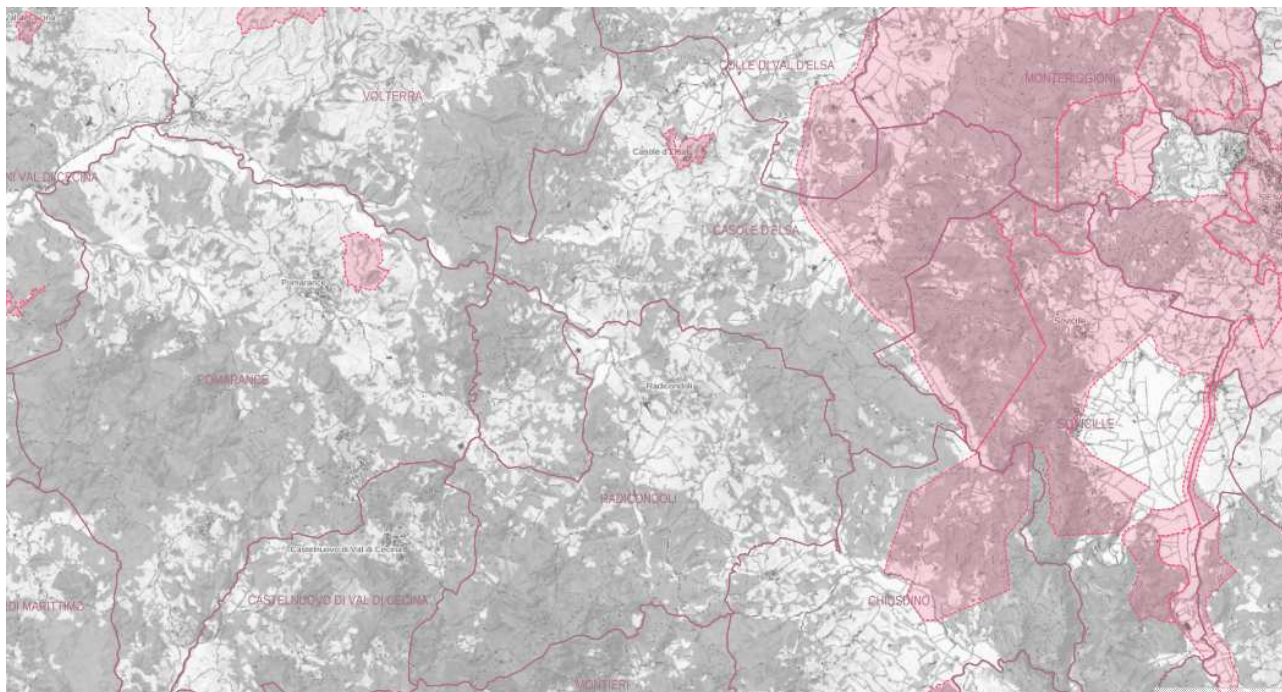
Alla Regione Toscana
 Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Tutela,
 Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
regionetoscana@postacert.toscana.it

Provincia di Siena
provincia.siena@postacert.toscana.it

Al Comune di Radicondoli
 Via Tiberio Gazzei n. 89
 53030 Radicondoli (SI)
comune.radicondoli@postacert.toscana.it

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

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, d.Lgs. 42/2004):
 - D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante;
 - D.M. 05.01.1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa;



- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; (Art. 142, c.1, lett.b), D.Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno; (Art. 142, c.1, lett.c), D.Lgs. 42/2004)
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; (Art. 142, c.1, lett.f), D.Lgs. 42/2004)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (Art. 142, c.1, lett.g), D.Lgs. 42/2004)



5.2.2.6. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

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

Qui di seguito si riporta un elenco:

Comune di Casole d'Elsa

- | | |
|--|--|
| ▪ Complesso immobiliare Leoncelli | ▪ Villa di San Chimento e cappella |
| ▪ Ortalli | ▪ Pieve di Santa Maria e San Gervasio |
| ▪ Chiesa dei SS. Lorenzo e Andrea | ▪ Lucerana |
| ▪ Edificio in via Cavour n.20 | ▪ Podere La Casa |
| ▪ Fortificazione di Mensano | ▪ Castello di Querceto |
| ▪ Chiesa di San Biagio a Mensano | ▪ Cinta muraria |
| ▪ Edificio di via Ricasoli | ▪ Edificio in via Casolani n.48 |
| ▪ Edificio di via Ricasoli | ▪ Palazzo Pretorio |
| ▪ Edificio di via Ricasoli | ▪ Palazzo Berlinghieri |
| ▪ Borgo la Selva | ▪ Torre di Piazza della Libertà n.14 |
| ▪ Podere la Torre | ▪ Palazzo Porrina |
| ▪ Villa Cotornano | ▪ Collegiata di Santa Maria Assunta e canonica |
| ▪ Villa di Gallena | ▪ Ex convento dei servi di Maria |
| ▪ Le torri medievali a Gallena | ▪ Cinta muraria |
| ▪ Lavatoi pubblici | ▪ Chiesa di san Michel Arcangelo a Pusciano |
| ▪ Villa la Suvera | ▪ Chiesa dei SS. Giusto e Lucia |
| ▪ Chiesa di San Giovanni Evangelista, canonica e annessi | ▪ Fattoria dei Fosini |

Comune di Radicondoli

- | | |
|---|--|
| ▪ Monastero di Santa Caterina con annessa chiesa e palazzo del Poggiarello | ▪ Cinta muraria di Belforte |
| ▪ Palazzo Bulgarini | ▪ Fattoria di Montinegnoli |
| ▪ Palazzo, identificativo bene 90520250864 | ▪ Avanzi della Torre medievale ad Anqua |
| ▪ Palazzo, identificativo bene 90520250865 | ▪ Villa di Anqua |
| ▪ Cinta muraria di Radicondoli | ▪ Chiesa parrocchiale dei Santi Rufo e Bartolomeo di Anqua |
| ▪ Convento dell'Osservanza e chiesa di San Francesco annessa all'ex convento dei Frati Minori dell'osservanza | ▪ Podere Cugnanello |
| ▪ Castello dei Falsini | ▪ Villa Solaio |
| ▪ Palazzo, identificativo bene 90520250866 | ▪ Chiesa di San Lorenzo a Montalbano |
| | ▪ Cappella di San Rocco |
| | ▪ Fattoria dei Fosini |

5.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

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

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

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

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

1. Il PTC vuole assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata.
2. Integrare nel PTC tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione. Una rete mirata alla tutela delle risorse acquifere e alla prevenzione del rischio idraulico, dei rischi di erosione, dei dissesti e della pericolosità sismica, alla salvaguardia dei geositi, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, al mantenimento, alla valorizzazione e alla regolamentazione delle reti ecologiche, delle riserve naturali, degli ecosistemi ad alto valore naturalistico.

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

Il PTC si compone di:

- Quadro Conoscitivo, quale base fondante della consapevolezza delle quantità, delle qualità e dello stato delle risorse, assoggettato a continuo monitoraggio, banca dati alla quale attingono e ove riversano conoscenze tanto i piani provinciali di settore quanto i piani comunali, quanto gli atti di altri enti e soggetti istituzionalmente competenti;

- Statuto del territorio, componente che preordina le scelte di trasformazione, i processi di sviluppo, i comportamenti pubblici e privati nei confronti delle risorse;
- Strategia, quale responsabile sistema di scelte per l'evoluzione del territorio.
- Valutazione integrata, comprensiva di partecipazione, dà conto delle coerenze esterne fra PTC e piano regionale, fra PTC e piani di settore della Provincia; della coerenza interna al piano fra statuto e strategia; verifica gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana degli obiettivi del piano; contiene la valutazione ambientale strategica per le azioni direttamente incidenti sull'ambiente; illustra lo svolgimento del processo di condivisione con i circondari e con gli stakeholders prescelti.
- Glossario del piano contiene le definizioni dei termini utilizzati dal Documento e dalla Disciplina.

I materiali del Piano sono:

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

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

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

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

Il Circondario quale sistema territoriale è inteso quale:

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

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

- i temi rispetto ai quali promuovere politiche coordinate, in genere riferiti alla gestione delle risorse, per le quali occorrono pre-condivisione e forme compensative nella redistribuzione degli effetti delle scelte (acqua, fonti energetiche, paesaggio);

- i temi rispetto ai quali sono da promuovere forme di perequazione territoriale, in genere riferiti alle scelte insediative e localizzative, per la messa in comune di strumenti e bilanci anche economico-finanziari (aree produttive, insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature);
- i temi rispetto ai quali promuovere o consolidare forme di governance (coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali).

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

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

Il territorio intercomunale di Casole d'Elsa e Radicondoli ricade nel "Circondario Val d'Elsa".

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

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

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

6. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il presente capitolo descrive il quadro conoscitivo di riferimento necessario alla redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale. Le informazioni di base sono state in parte desunte dai Quadri Conoscitivi dei due Piani Strutturali vigenti ed in parte derivano da un primo aggiornamento effettuato in fase di redazione dell'Avvio del Procedimento. La redazione del Nuovo Piano Strutturale Intercomunale prevedrà, necessariamente, l'**approfondimento** e l'**integrazione** dei dati contenuti nei seguenti paragrafi anche a seguito del mutato quadro normativo che è intervenuto dopo l'approvazione dei Piani Strutturali.

Questa parte si articola in:

- Inquadramento territoriale
- La struttura agroforestale
- Il sistema delle aree protette
- Gli aspetti demografici, sociali ed economici

6.1. Inquadramento territoriale

Il territorio intercomunale di Casole d'Elsa e Radicondoli, si colloca nella parte nord-ovest del territorio provinciale di Siena, attestandosi al limite amministrativo della provincia. I comuni contermini ricadenti nella sua stessa provincia sono: a nord-est Colle di Val d'Elsa e Monteriggioni, a est Sovicille e a sud-est Chiusdino; nella provincia di Grosseto confina con il comune di Montieri, Castelnuovo Val di Cecina, Pomarance e Volterra.

La morfologia dei luoghi è prevalentemente collinare con quote intorno ai 500-600 metri sul livello del mare (raramente si superano i 700 metri), l'uso del suolo è in gran parte agro-forestale: l'agricoltura, per condizioni climatiche e morfologiche, è di tipo estensivo, il patrimonio forestale copre, fra proprietà pubblica e privata, circa il 58% della superficie intercomunale di Casole d'Elsa e Radicondoli. Il paesaggio collinare è interrotto a nord nord-est dalla Valle del Fiume Elsa e a ovest dalla Valle del Fiume Cecina, le quote delle valli alluvionali originate dai due corsi d'acqua si attestano intorno ai 200 metri sul livello del mare.

6.2. La struttura agroforestale

Il territorio oggetto del PSI, si presenta come connotato da una forte presenza boschiva che è pari a circa il 55% dell'intero territorio ed il restante 41% è dovuto alle colture a seminativo, con sporadiche coltivazioni di vigneti e oliveti, soprattutto attorno ai centri abitati collinari. Questa sua conformazione evidenzia un alto livello di naturalità che deve corrispondere ad un'attenzione particolare alla salvaguardia della biodiversità botanico-vegetazionale presente. La componente agricola e forestale, nonché le stesse essenze forestali e le diverse colture, possono essere ben correlate ai litotipi presenti.

Per quanto riguarda, invece, la struttura produttiva, il territorio intercomunale si caratterizza per la presenza di aziende agricole e attività legate all'attività agricola (anche nel settore turistico-ricettivo).

La forma di conduzione di gran lunga prevalente in percentuale è la conduzione diretta del proprietario coltivatore, che non esclude però aziende di grandi dimensioni. Il centro aziendale corrisponde alla originaria

abitazione colonica (ex podere mezzadrile) alla quale si sono aggiunti nel tempo gli acquisti di terreno che hanno determinato l'attuale consistenza.

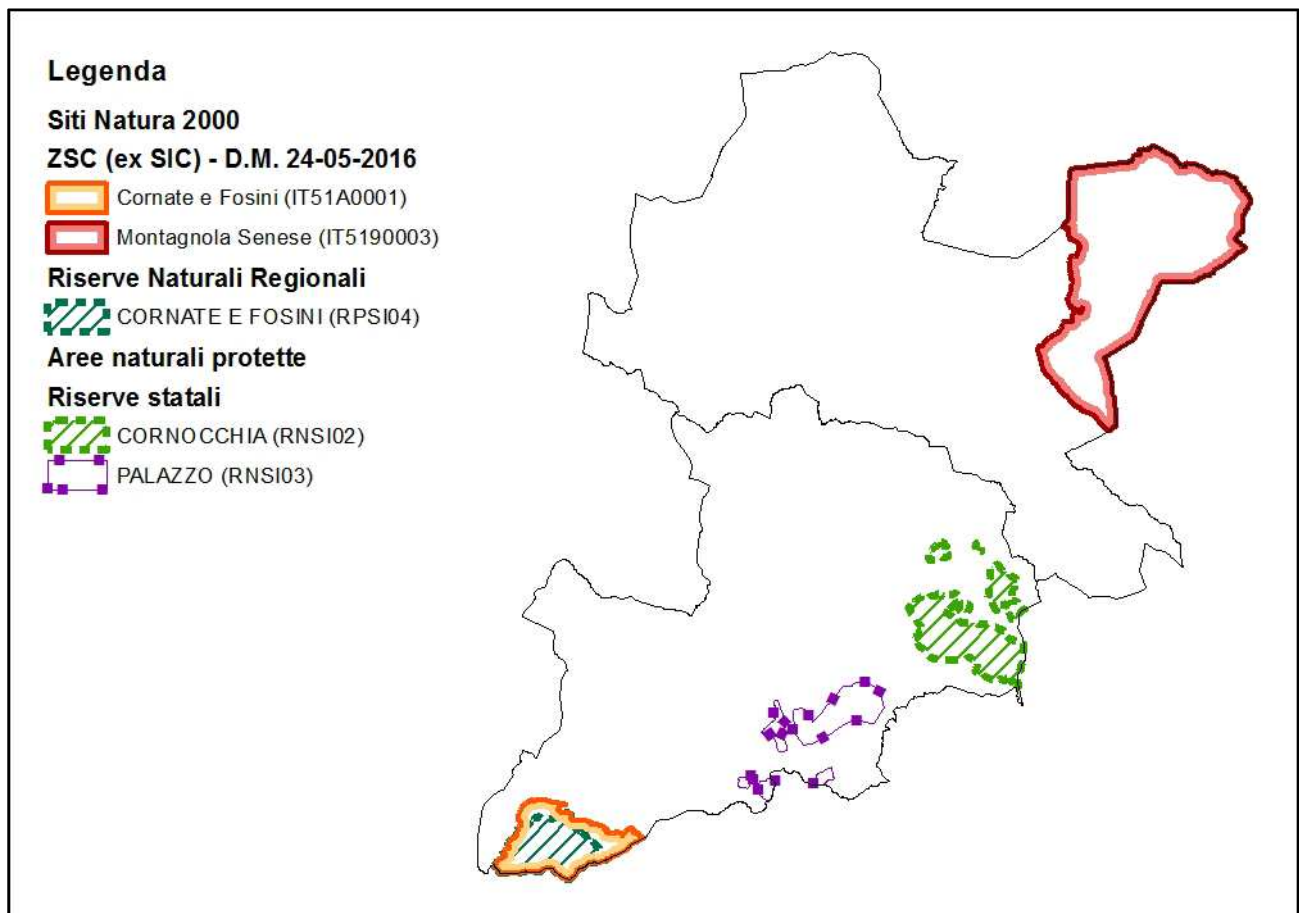


Di regola il patrimonio edilizio di queste aziende è quello di maggior valore storico - architettonico. La loro dotazione di immobili è di solito molto ampia in quanto abbracciano grandi annessi agricoli ed un numero elevato di abitazioni rurali, spesso non utilizzate.

6.3. Il sistema delle aree protette

Il territorio intercomunale è interessato da una compresenza di salvaguardie che derivano dall'applicazione di un articolato sistema di aree protette, di vincoli per legge e di piani di settore:

- Siti Naturale 2000 - ZSC
- Riserve Naturali (regionali e statali)
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico
- Piano faunistico



All'interno del territorio comunale di Casole d'Elsa è presente la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "Montagnola Senese". Il sito interessa il rilievo denominato Montagnola Senese e si estende per una superficie di 13.747 Ha. L'area è caratterizzata da ecosistemi forestali stabili con boschi di leccio, boschi misti di latifoglie e sclerofille, castagneti, rappresentando quasi l'80% della copertura vegetale; il mosaico del territorio si articola poi in appezzamenti sparsi di colture agricole tradizionali, piccoli impianti di conifere, aree a pascolo e numerosi bacini estrattivi. Il suolo, prevalentemente calcareo, determina sia la composizione specifica vegetale sia la forma del rilievo: tipici sono estesi fenomeni carsici con formazione di numerose cavità naturali, habitat ideale per importanti specie di invertebrati. Nella porzione orientale del Sito gli affioramenti ofiolitici presentano habitat di gariga e macchia con tipiche specie serpentino-fite ed endemiche (ad esempio *Euphorbia nicaeensis* ssp. *prostrata* e *Thymus acicularis* var. *ophioliticus*).

Nel complesso l'area presenta un buon livello di naturalità diffusa ed una elevata diversità di specie e di habitat.

Tra gli habitat non forestali emerge la presenza delle formazioni di Ginepro (*Juniperus communis*) su lande o prati, le formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte di cespugli su substrato calcareo (*Festuco Brometalia*) e le garighe su ofioliti; sono inoltre presenti tratti di corsi d'acqua a carattere naturale o seminaturale, habitat in forte diminuzione a causa dei continui interventi di regimazione idrica.

Per quanto riguarda l'avifauna è da segnalare la presenza di predatori specializzati come Biancone (*Circaetus gallicus*) e Sparviere (*Accipiter nisus*) e di predatori notturni come l'Assiolo (*Otus scops*). Tra i passeriformi legati alle zone aperte, sono segnalate due specie nidificanti, Tottavilla (*Lullula arborea*) e Averla

piccola (*Lanius collurio*), in diminuzione in Italia e nel resto d'Europa; una terza specie, Gheppio (*Falco tinnunculus*), ugualmente minacciata a livello europeo, utilizza i coltivi e le zone aperte in genere come territorio di caccia.

Tra i mammiferi ci sono numerose specie di rilevanza internazionale. Tra i Chiroteri sono presenti due specie del genere *Rhinolophus*, il Rinolofo minore (*Rhinolophus hipposideros*) e il Rinolofo maggiore (*Rhinolophus ferrumequinum*); è inoltre presente del genere *Myotis*, il Vespertilio maggiore (*Myotis myotis*).

Tra gli Anfibi si segnalano specie endemiche come il Tritone crestato (*Triturus carnifex*), nonché alcune specie endemiche di invertebrati: i Gasteropodi *Oxychilus uziellii*, *Retinella olivetorum* e *Solatopupa juliana*.

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

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

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

6.4. Gli aspetti demografici, sociali ed economici

6.4.1. La popolazione del Comune di Casole d'Elsa

La popolazione residente del territorio di Casole d'Elsa, nell'ultimo decennio, dopo un primo incremento avvenuto fino al 2014, mostra un calo dei residenti tutt'ora continuo, con un dato di partenza di 3.886 residenti nel 2011, 3.941 residenti al 2014 e 3.852 nel 2017 (31 Dicembre).

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2016)

Popolazione al 1 gen.	3.897
Nati	42
Morti	39
Saldo naturale^[1]	+3
Iscritti	140
Cancellati	148
Saldo Migratorio^[2]	-8
Saldo Totale^[3]	-5
Popolazione al 31° dic.	3.892

TREND POPOLAZIONE

Anno	Popolazione (N.)	Variazione % su anno prec.
2011	3.886	-
2012	3.892	+0,15
2013	3.930	+0,98
2014	3.941	+0,28
2015	3.897	-1,12
2016	3.892	-0,13

Variazione % Media Annuale (2011/2016): **+0,03**

Variazione % Media Annuale (2013/2016): **-0,42**

TREND POPOLAZIONE

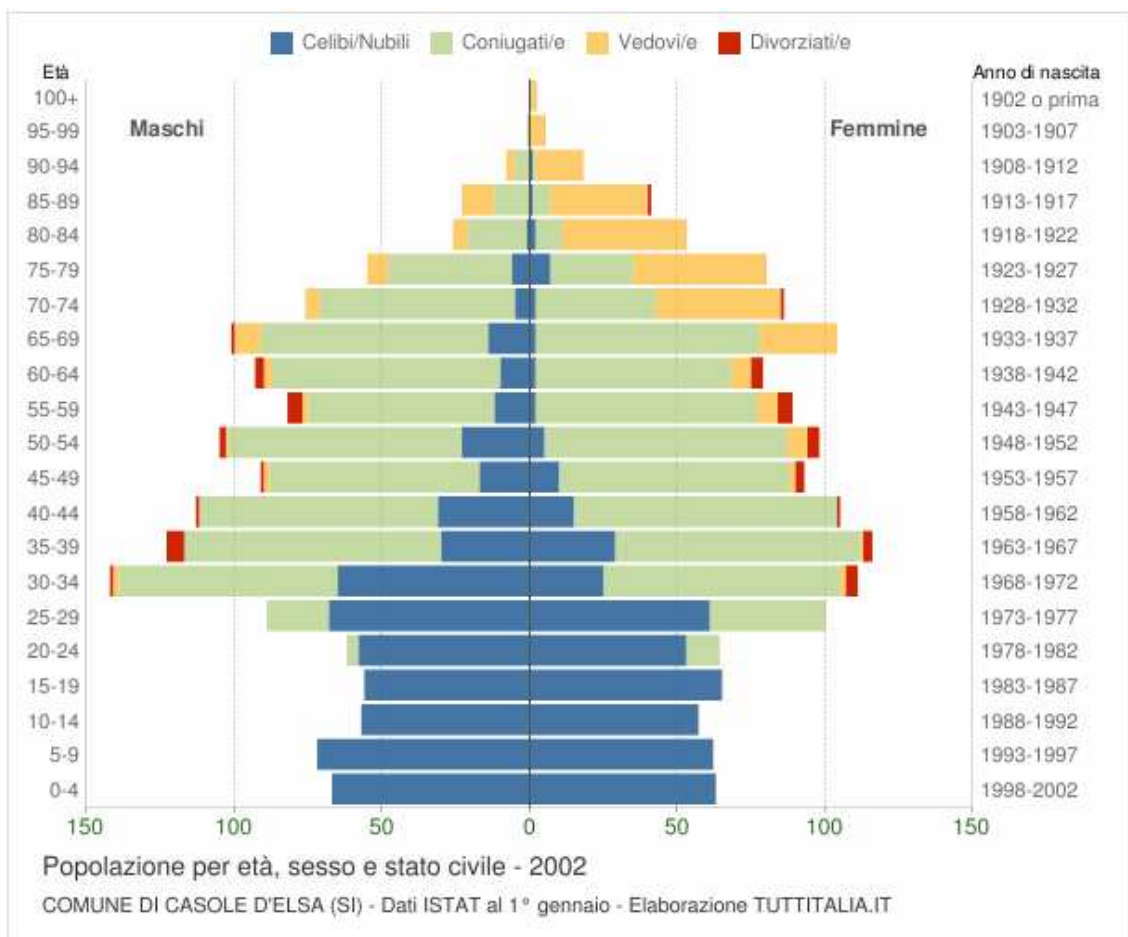


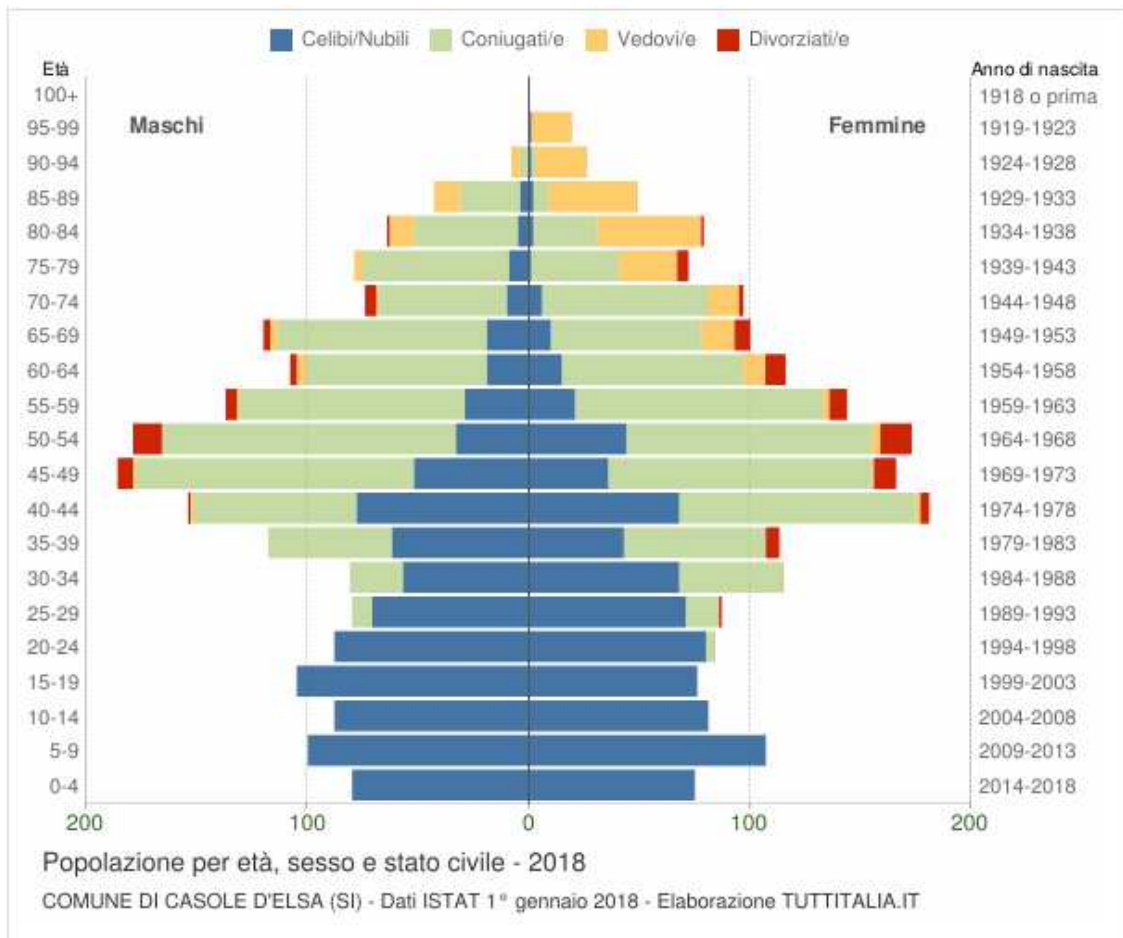
Fonte: urbistat.it

Nel grafico che segue si mostra il trend della popolazione a partire dal 2011. Si osserva che la popolazione è in forte crescita fino al 2014, anno in cui si stabilizza, con andamento decrescente fino al 2017.



I grafici successivi rappresentano la distribuzione della popolazione residente a Casole d'Elsa per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2002 (il Piano Strutturale di Casole d'Elsa è stato approvato nel 2000) e al 1° gennaio 2018. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.





Il confronto dei due grafici mostra che nel ventennio di vigenza del Piano Strutturale, si è assistito ad un aumento dell'età media compresa tra i 40 e i 60 anni, mentre al 2002 l'età media era più distribuita tra le fasce di età.

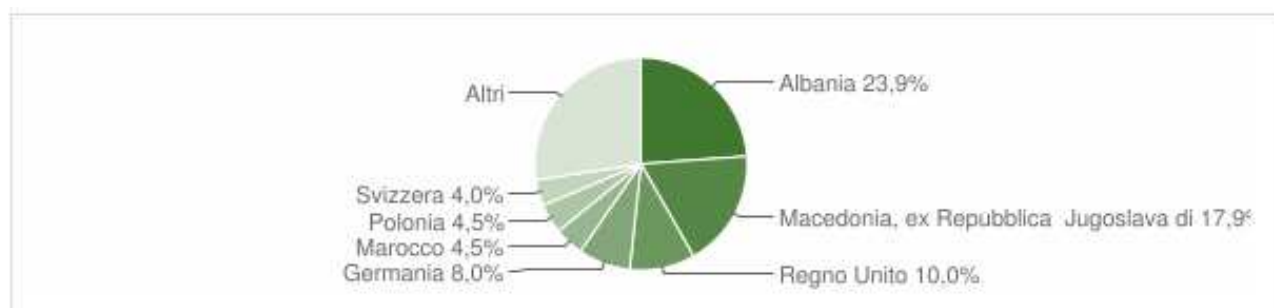
Un altro dato analizzato è relativo alla popolazione straniera residente a Casole d'Elsa, come riporta il grafico seguente. Per popolazione straniera residente si considera le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Al 1° gennaio 2004, gli stranieri residenti a Casole d'Elsa erano 201 e rappresentavano il 6,6% della popolazione residente. La maggior parte di questi proveniva dall'Europa e dall'Africa a seguire.



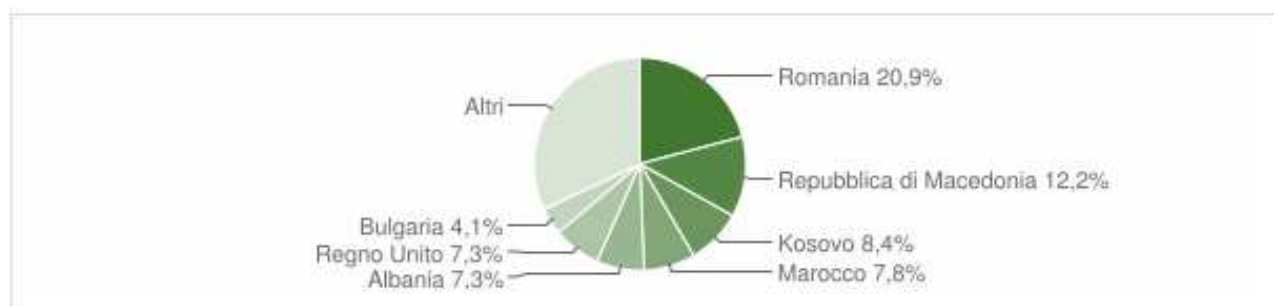
Alla stessa data, la comunità straniera più numerosa era quella proveniente dall'Albania con il 23,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio.



Gli stranieri residenti a Casole d'Elsa al 1° gennaio 2018 sono 344 e rappresentano l' 8,9% della popolazione residente, in aumento rispetto al 2004. Di questi la maggior parte continua ad essere proveniente dall'Europa.



Attualmente la comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 20,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio (in aumento rispetto al 2004), seguita dalla Repubblica di Macedonia (12,2%) e dal Kosovo (8,4



6.4.2. La popolazione del Comune di Radicondoli

La popolazione residente del territorio di Radicondoli, negli anni dal 2011 al 2016, mostra un piccolo incremento finale dopo anni di decrescita, con un dato di partenza di 928 residenti nel 2011 e 937 nel 2016 (31 Dicembre).

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2016)

Popolazione al 1 gen.	914
Nati	10
Morti	10
Saldo naturale^[1]	+0
Iscritti	56
Cancellati	33
Saldo Migratorio^[2]	+23
Saldo Totale^[3]	+23
Popolazione al 31° dic.	937

TREND POPOLAZIONE

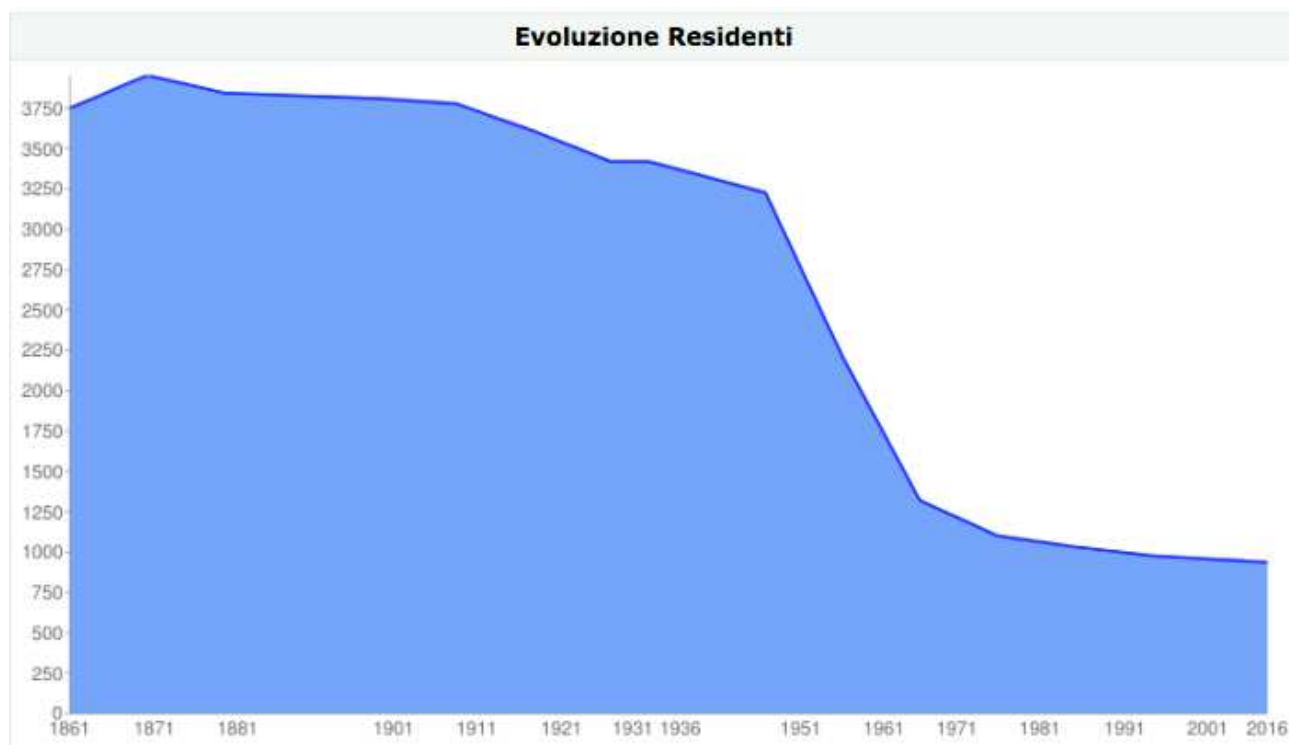
Anno	Popolazione (N.)	Variazione % su anno prec.
2011	928	-
2012	934	+0,65
2013	928	-0,64
2014	923	-0,54
2015	914	-0,98
2016	937	+2,52

TREND POPOLAZIONE

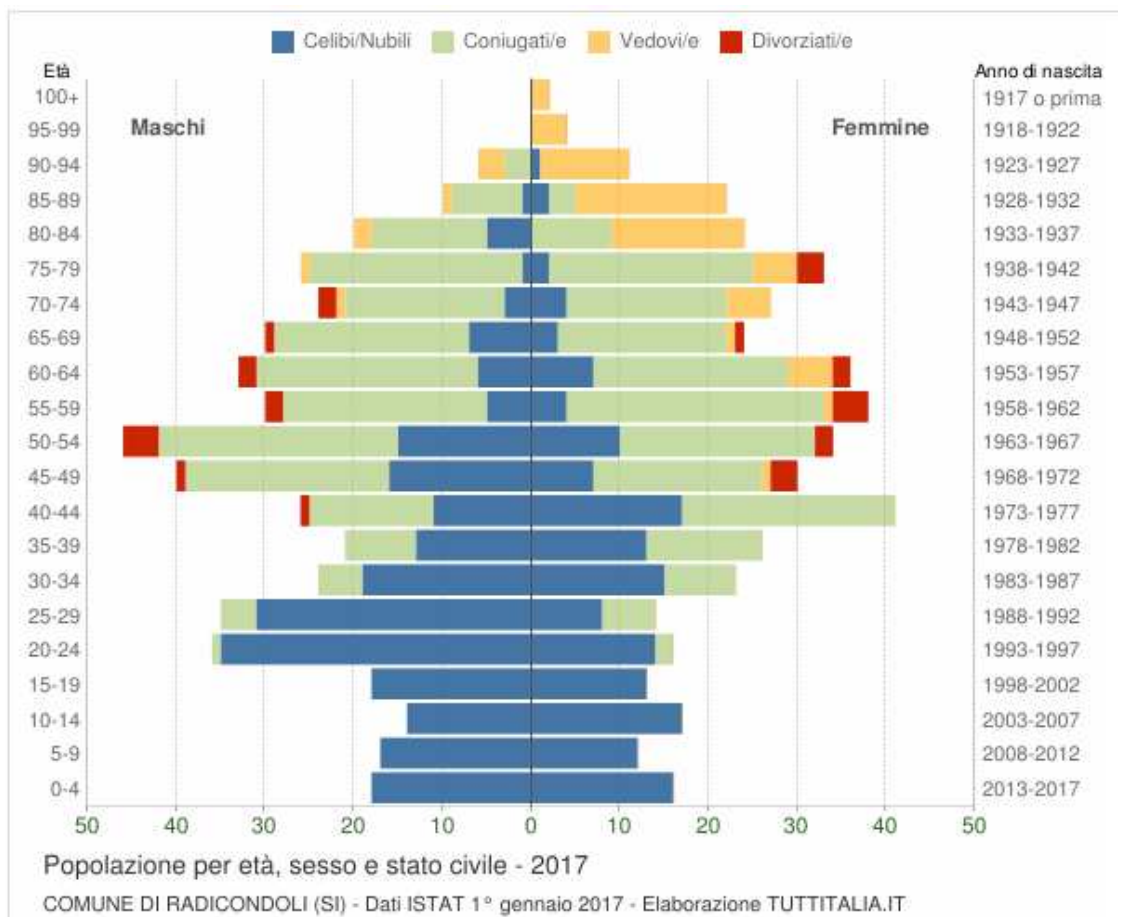
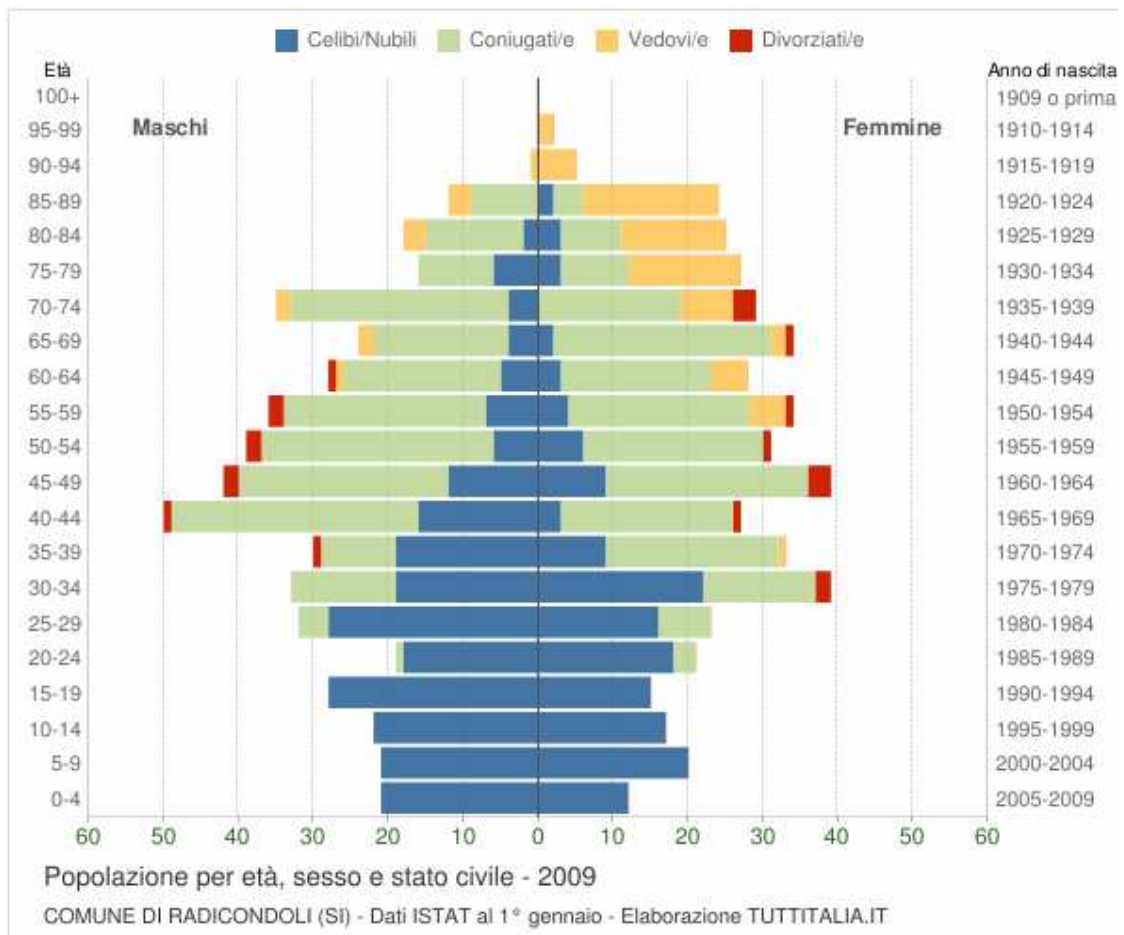


Fonte dati: urbistat.com

Nel grafico che segue si mostra il trend della popolazione a partire dal 1861. Si osserva che la popolazione è in forte calo fino al 2016, passando da un iniziale valore di 3.751 abitanti al 1861, ad un attuale valore di 937 abitanti al 2016 (31 Dicembre).

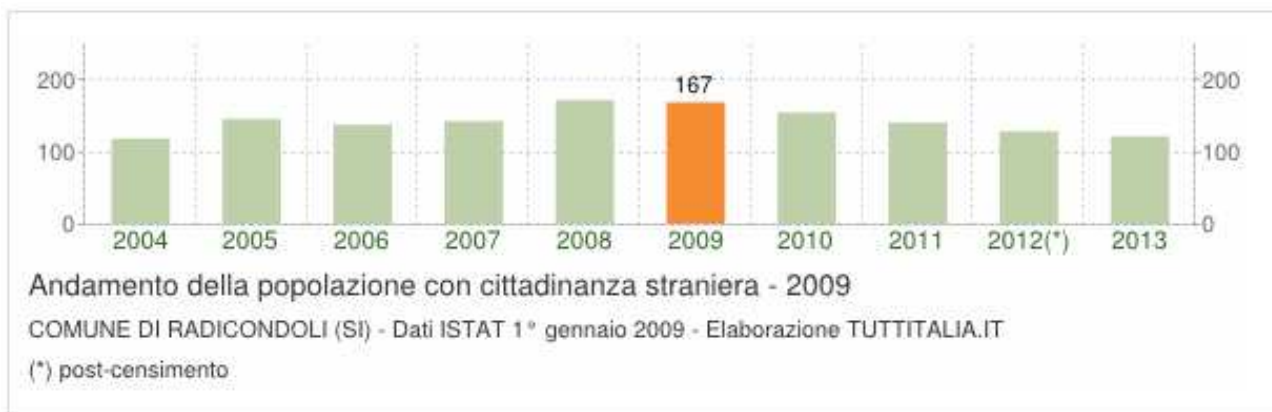


I grafici successivi rappresentano la distribuzione della popolazione residente a Radicondoli per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2009 (anno di approvazione del P.S. vigente) e al 1° gennaio 2017. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



I due grafici hanno un andamento molto simile, anche per il breve periodo che intercorre tra le due date di rappresentazione. La fascia di popolazione più ampia rimane quella compresa tra i 40 e i 54 anni e si nota un aumento delle fasce di popolazione tra 20 e i 29 anni nel 2017.

Un altro dato analizzato è relativo alla popolazione straniera residente a Radicondoli, come riporta il grafico seguente. Per popolazione straniera residente si considera le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



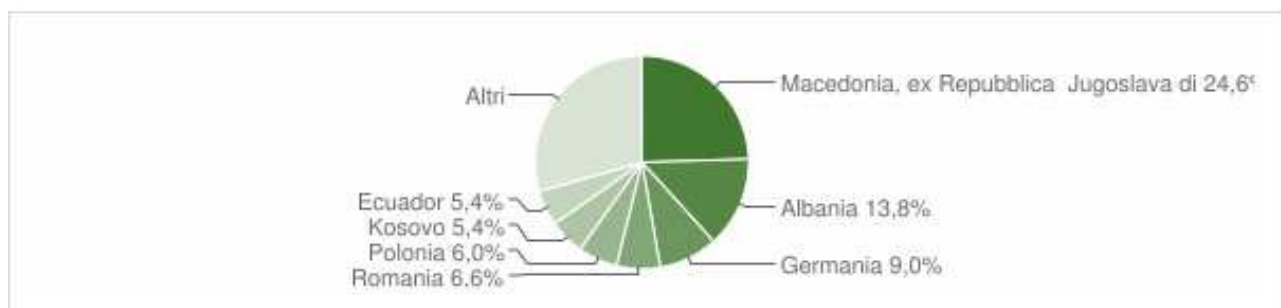
Fonte: Tuttitalia.it

Al 1° gennaio 2009, gli stranieri residenti a Radicondoli sono 167 e rappresentano il 16,8% della popolazione residente.



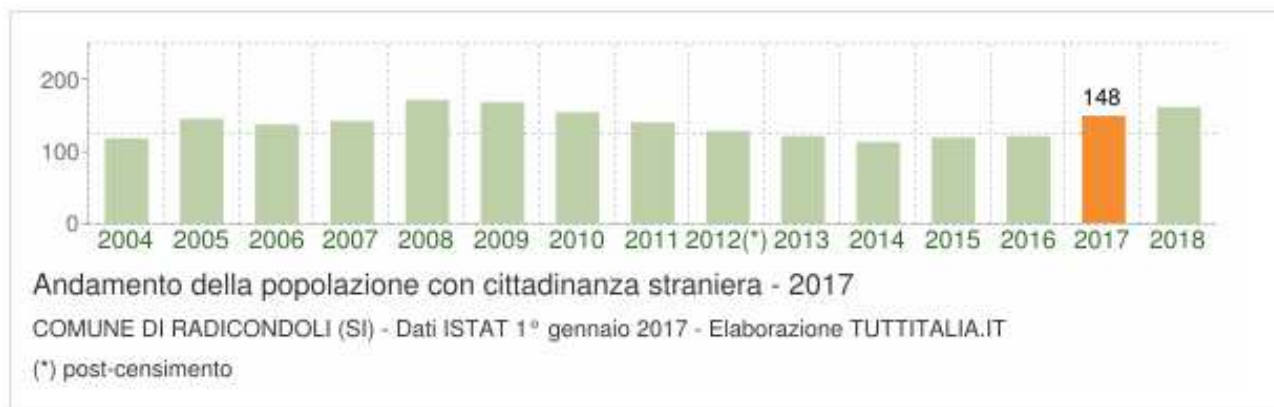
Fonte: Tuttitalia.it

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Repubblica di Macedonia con il 24,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Albania (13,8%) e dalla Germania (9,0%).



Fonte: Tuttitalia.it

Al 1° gennaio 2017, gli stranieri residenti a Radicondoli sono 148 e rappresentano il 15.8% della popolazione residente. Si registra pertanto un calo dei residenti stranieri all'interno del Comune.

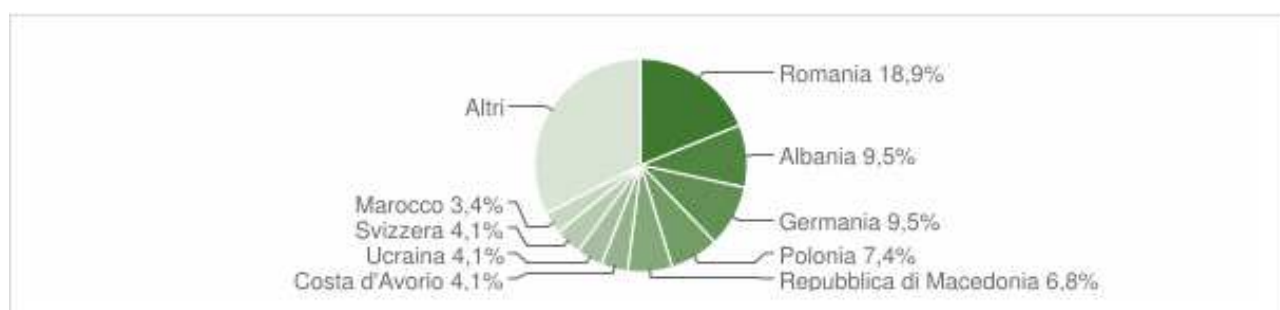


Fonte: Tuttitalia.it



Fonte: Tuttitalia.it

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 18,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Albania (9,5%) e dalla Germania (9,5%). In questi anni quindi si è assistito ad una aumento della comunità Romena e un repentino calo di quella della Repubblica di Macedonia.



6.4.3. Il turismo

Sulla pagine internet del Comune di Casole d'Elsa, sono riportate le attività ricettive presenti sul territorio, per un totale di 68 strutture suddivisi in:

Strutture	n.
Alberghi	6
Residence	2

Agriturismi	30
Affittacamere	7
Case Vacanza	18
Casa per ferie	3
Residenze d'epoca	1
Residenze Turistico-Alberghiere	1

Sulla pagine internet del Comune di Radicondoli, sono riportate le attività ricettive presenti sul territorio, per un totale di 37 strutture suddivisi in:

Strutture	n.
Alberghi	1
Agriturismi	22
Affittacamere	3
Case Vacanza	11

L'Osservatorio del turismo della Provincia di Siena¹, ha analizzato i dati relativi agli Arrivi e Presenze nel Comune di Casole d'Elsa e nel Comune di Radicondoli:

Esercizi: Alberghieri + Extra-Alberghieri – Casole d'Elsa

Anno 2014 Italiani		Anno 2015 Italiani		Anno 2014 Stranieri		Anno 2015 Stranieri	
Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
6.645	23.173	5.841	24.301	18.282	106.646	17.129	100.178

Anno 2014 TOTALE		Anno 2015 TOTALE	
Arrivi	Partenze	Arrivi	Partenze
24.927	129.819	22.970	124.479

Esercizi: Alberghieri + Extra-Alberghieri – Radicondoli

Anno 2014 Italiani		Anno 2015 Italiani		Anno 2014 Stranieri		Anno 2015 Stranieri	
Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
450	1678	646	2.318	2.199	19.551	2.569	22.298

Anno 2014 TOTALE		Anno 2015 TOTALE	
Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2.649	21.229	3.215	24.526

¹ Dati elaborati su dati ISTAT riferiti all'anno 2015.

6.4.4. Le attività economiche: il sistema produttivo locale

Il territorio intercomunale di Casole d'Elsa e Radicondoli presenta una tipologia di attività economiche prevalenti abbastanza disomogenea tra i due territori comunali, con prevalenza di attività legate alle "Costruzioni" e "Attività manifatturiere" per Casole d'Elsa; invece "Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione" e "Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli" per Radicondoli. Nella tabella seguente il Comune di Casole d'Elsa è indicato con la sigla "C", mentre il Comune di Radicondoli è indicato con la sigla "R".

Settore di attività economica (ateco 2007)	Unità Attive (UA)		Numero addetti		Dimensioni (media UA)	
	C	R	C	R	C	R
Agricoltura, silvicoltura e pesca	7	6	7	49	1	8,1
Estrazione di minerali da cave e miniere	0	0	0	0	0	0
Attività manifatturiere	44	6	558	18	12,6	3
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0	2	0	34	0	17
Fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	0	0	0	0	0	0
Costruzioni	80	9	210	24	2,6	2,6
Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	50	10	101	12	2	1,2
Trasporto e magazzinaggio	10	2	16	2	1,6	1
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	37	20	60	32	1,6	1,6
Servizi di informazione e comunicazione	5	3	3	5	0,6	1,6
Attività finanziarie e assicurative	6	1	9	3	1,5	3
Attività immobiliari	17	2	16	13	0,9	6,5
Attività professionali, scientifiche e tecniche	28	5	37	13	1,3	2,6
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	10	1	28	1	2,8	1
Istruzione	2	0	2	0	1	0
Sanità e assistenza sociale	11	2	12	2	1	1
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2	0	2	0	1	0
Altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	9	2	14	3	1,5	1,5
TOTALE	318	71	1.075	211	3,3	2,9

Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Casole d'Elsa si contavano 1.075 addetti distribuiti in 318 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente e con il maggior numero di

addetti sono le categorie relative alle "Costruzioni" che presentano 210 addetti per 80 UA, anche se la categoria con più Addetti risulta essere "Attività manifatturiere" con 558 addetti per 44 UA.

Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Radicondoli si contavano 211 addetti distribuiti in 71 unità attive (UA). Dalla tabella emerge come siano le attività "Agricoltura, silvicoltura e pesca" a presentare la dimensione media più estesa (8,1), dimostrando di essere l'attività con più addetti di tutto il territorio comunale; a seguire sono le "attività manifatturiere" con 3 addetti di media. Si specifica che non sono state volutamente considerate le attività di "Fornitura di energia elettrica, gas, vapore ed area condizionata" e le "Attività immobiliari" in quanto presentano un numero di UA basso ma con alto numero di addetti, pertanto l'analisi potrebbe risultare falsata.

La dimensione media delle Unità Attive, intesa come numero medio di addetti, è pari a 3,3 per Casole d'Elsa, e 2,9 per Radicondoli.

7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Le due amministrazioni comunali, in ottemperanza anche alla convenzione sottoscritta, hanno intrapreso un percorso per uniformare gli strumenti della Pianificazione Territoriale, ed il Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa nuova realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un unico “progetto di territorio”

Come detto, nel capitolo delle “ragioni del Piano Strutturale Intercomunale”, il primo disegno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un unico disegno urbanistico dell’area intercomunale nel quale l’armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, il risparmio del territorio urbano (compreso quello energetico) e la valorizzazione del territorio rurale, primi indicatori di un più alto rispetto territoriale.

Un comune disegno urbanistico deve essere capace di rispondere alle domande emergenti dal territorio, laddove le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi.

Pensare ad un nuovo Piano Strutturale Intercomunale vuol dire raccogliere la sfida di quella che nei fatti si configura già oggi come un’unica realtà territoriale, e metterla in condizione di competere meglio e con più possibilità di successo sui mercati, di cogliere più occasioni, di stimolare più efficacemente le forze economico produttive e sociali presenti nel territorio trattato.

Per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale si deve far riferimento alla L.R. 65/2014 ed in particolare agli artt. 92 e 94.

L’art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che Il piano Strutturale si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il quadro conoscitivo comprende l’insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile

I comuni dell’area intercomunale, come abbiamo visto, sono già dotati di Piano Strutturale già da diversi anni (per i quali sono state apportate alcune varianti) e da Regolamenti Urbanistici.

Pertanto, nella definizione degli obiettivi del PSI si fa riferimento anche agli studi, analisi e progetti svolti negli anni recenti da parte di entrambi i Comuni, ed alcuni di essi si presenteranno come aggiornamento di studi già effettuati.

Le finalità che si intende perseguire per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, emerse dalla volontà delle due Amministrazioni Comunali, sono:

- Aggiornamento generale dell’apparato normativo del P.S.I, definizione del nuovo territorio urbanizzato.
- Aggiornamento del Quadro Conoscitivo al fine di qualificare lo Statuto del Territorio e supportare le strategie territoriali;
- Adeguamento della strumentazione urbanistica all’implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ed al PTC per il quale è in corso l’aggiornamento al PIT-PPR;

- Individuazione di una mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione pubblica urbana ed extraurbana, compresa la mappatura della viabilità dolce, bianca e individuazione di possibili piazzole e aree per bivacchi, collegate con la rete escursionistica;
- Individuazione del patrimonio territoriale (materiale e immateriale) da rendere fruibile a tutti, abitanti e visitatori, finalizzati anche alla ricerca di strumenti innovativi per lo sviluppo locale;
- Completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico), predisposizione di specifiche misure rivolte alla realizzazione di volumi tecnici relativi ad impianti a biomassa-ecompatibili;
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica. La finalità dovrebbe essere quelle di incentivare la nascita di nuove attività e conseguentemente ridurre la presenza di fondi incolti, individuando e censendo le attività esistenti e la loro consistenza planimetrica;
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli specialistici. Dovranno inoltre essere censite le aree produttive non idonee per la loro collocazione e prevedere specifiche misure anche perequative per il loro trasferimento;
- Sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie
- Inserimento di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali
- Verifiche dei fabbisogni idrici e della capacità di depurazione in relazione alle previsioni di attuare
- Verifica e aggiornamento dei vincoli urbanistici-paessaggistici-architettonici presenti, compresa la ricognizione degli areali di rispetto dei bacini delle acque termali. Individuazione di aree idonee per la realizzazione di bacini antincendio.

7.1. Obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale

Le finalità individuate dalle due Amministrazioni Comunali, possono essere raggruppate negli obiettivi di seguito elencati, riservandosi comunque la possibilità in fase di adozione di introdurre ulteriori obiettivi che possono derivare dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

Obiettivi

- Ob.1. - Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo
- Ob.2. - Conformazione del Piano Strutturale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015
- Ob.3. - Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)
- Ob.4. - Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica.
- Ob.5. - Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica del territorio intercomunali
- Ob.6. - Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali
- Ob.7. - Riqualficazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie
- Ob.8. - Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia
- Ob.9. - Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

Azioni

- A1. Verifiche sul dimensionamento ed incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).
- A2. Revisione ed aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto, alterazioni tipologiche/architettoniche/dell'area di pertinenza; giudizio sintetico di valore; documentazione fotografica);
- A3. Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio ed Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR);
- A4. Integrazione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI-
- A5. Integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA- Piano di gestione Rischio alluvione;
- A6. Adeguamento ed inserimento negli elaborati del PS di alcuni specifici contenuti della Carta dello Statuto
- A7. Individuazione di criteri di compatibilità paesaggistica, ambientale e con le pressioni sulle infrastrutture stradali, che il PO dovrà seguire, per individuare le previsioni puntuali che diano risposte alla nuova domanda di sviluppo economico;
- A8. Definizione di criteri per qualificare le emergenze archeologiche individuate nel territorio comunale;

A9. Individuazione di specifici punti di sosta, piazzole di ristoro di servizio alla viabilità lenta ed alle rete escursionistica presenti.

A10. Aggiornamento e revisione delle previsioni relative alla viabilità

Alla luce degli obiettivi e delle azioni sono stati individuati i seguenti possibili

Effetti:

E1. Riqualificazione e valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto;

E2. Incremento dei livelli di qualità e di quantità dell'offerta turistico - ricettiva

E3. Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività commerciali e direzionali;

E4. Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività produttive;

E5. Incremento dei livelli di quantità e qualità dei servizi (sportivi, assistenziali, ecc);

E6. Maggiore sostegno ed incremento delle attività economiche presenti nel territorio;

E7. Incremento della funzionalità del sistema della mobilità;

E8. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali

E9. Migliore gestione ed efficacia del Piano Strutturale e quindi più incisiva azione di governo del territorio

E10. Maggior tutela e qualità delle risorse ambientali;

E11. Maggior tutela e valorizzazione delle risorse e dei beni paesaggistici e culturali e delle emergenze

7.1.1. Gli obiettivi strategici

Alla luce del mutato quadro normativo e sociale avvenuto negli ultimi venti anni (rispetto ai Piani Strutturali approvati dei due Comuni), il nuovo strumento urbanistico strategico dovrà porre particolare attenzione al saldo quantitativo del dimensionamento da prevedere per il prossimo sviluppo del territorio, in special modo dovrà essere tenuto di conto della nuova visione strategica intercomunale.

Le Amministrazioni comunali congiuntamente hanno pertanto ritenuto di individuare alcuni temi strategici per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale:

- Sistema insediativo

Obiettivo prioritario delle Amministrazioni, in continuità con gli strumenti di pianificazione vigenti, è il recupero del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo. La riqualificazione insediativa sarà prioritaria, individuando regole e indirizzi rispetto alla tipologia, ai valori storici ed architettonici, alle funzioni, alla sostenibilità ambientale, energetica e strutturale.

Al tempo stesso dovrà essere perseguita la riqualificazione degli insediamenti recenti.

Entro il sistema dell'insediamento diffuso presente nel territorio intercomunale a matrice storica e paesaggistica di notevole rilievo ed attualità, con particolare riguardo ai numerosi nuclei rurali storici (vedi zona della Montagnola), appare opportuno che gli strumenti urbanistici sia di natura strategica che di dettaglio operativo siano messi in grado di precisare le più opportune politiche di governo del territorio, sulla base delle esigenze manifestate dai diversi operatori locali e portatori d'interesse.

- Mobilità e viabilità

Qualificazione e adeguamento del sistema della mobilità urbana e territoriale, con particolare attenzione alla promozione ed allo sviluppo di modalità sostenibili di accesso e di fruizione dei centri urbani e del territorio.

- Territorio rurale

Il tema del territorio rurale e del paesaggio agrario sono fondamentali per la tutela, la valorizzazione e la promozione economica del territorio, caratterizzato da un brand territoriale improntato all'ancor viva permanenza nell'immagine collettiva del paesaggio tipico della tradizione, ed al tempo stesso da processi di trasformazione produttiva che nel tempo ne hanno modificato la struttura.

Obiettivo delle Amministrazioni è da una parte confermare gli indirizzi culturali e operativi già tracciati dai precedenti strumenti urbanistici, dall'altra guidare le operazioni di recupero delle parti degradate.

Dovrà inoltre essere individuata su tutto il territorio intercomunale, una più stretta correlazione fra le pratiche di conduzione per prodotti di qualità proprie del comparto agro-alimentare e l'offerta di beni e di servizi conseguente all'ottimizzazione gestionale del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i temi dell'agriturismo e delle risorse idriche e idro-potabili: di fatto l'area è in grado di proporre un'offerta articolata di risorse territoriali adatte a promuovere un qualificato turismo per tutto l'anno, e di rispondere positivamente alla sempre crescente richiesta di servizi e spazi attrezzati per il benessere psico-fisico, le attività ricreative, il tempo libero.

Si rende infine necessaria la prosecuzione del dialogo esistente e mai interrotto fra la governance del territorio attivata, in questi ultimi anni, dai due Comuni e il corpo sociale, con particolare riguardo alle esigenze espresse dalle aziende impegnate quotidianamente nella riproduzione dei livelli di qualità del paesaggio agrario.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti in primis, attraverso un'ottica totale del territorio intercomunale nel suo complesso, identificandolo come un unico territorio, il quale necessita di una normativa delle zone agricole medesima e univoca per entrambi i Comuni, sia per il Piano Strutturale Intercomunale, che per i Piani Operativi che seguiranno.

- Attività turistiche ricettive

Il tema della valorizzazione turistica, di importanza fondamentale per l'economia del territorio, dovrà essere affrontato nella sua dinamica evolutiva che comporta una riflessione sui processi e le modalità di riqualificazione qualitativa delle strutture e dei servizi esistenti ed una valutazione dei possibili nuovi scenari. La promozione e il progressivo sviluppo di un turismo naturalistico e culturale di qualità costituisce già oggi un elemento strategico in grado di coniugare in modo coerente lo sviluppo dell'economia locale con gli obiettivi di conservazione dell'identità del luogo e della ricchezza ambientale e paesaggistica del territorio. Tali considerazioni non possono prescindere la visione intercomunale del territorio: infatti entrambi i Comuni presentano emergenze storico-ambientali e strutture turistiche simili tra loro, le quali possono essere inserite in un unico circuito comprendente il recupero degli antichi castelli ai fini turistici e il potenziamento delle attività esistenti legati all'ambito agricolo.

Obiettivo del Piano è quello di promuovere la qualificazione e la valorizzazione della rete ricettiva esistente nel territorio intercomunale, favorendone l'innalzamento ed il potenziamento dei servizi offerti, derivanti anche dal recupero dell'importante Patrimonio Edilizio Esistente, e commisurati agli obiettivi di valorizzazione turistica ed in coerenza con i valori paesaggistici del territorio.

Eventuali previsioni di trasformazione, connesse all'ampliamento di strutture esistenti, che comportino impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato dovranno essere valutate nell'ambito della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14. (Vedi cap. 7.1.4.3 del presente documento)

▪ Tessuto produttivo

Obiettivo delle Amministrazioni è la valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti, in una prospettiva di sviluppo socio-economica che si inquadri nel contesto territoriale d'area, anche attraverso la promozione di forme di coordinamento con i comuni limitrofi.

Gli interventi dovranno essere valutati rispetto alle condizioni alla trasformazione dettate dal contesto paesaggistico, ambientale, insediativo e infrastrutturale, con particolare riferimento alle fragilità di carattere idraulico che caratterizzano le aree di fondovalle.

Opportuni approfondimenti dovranno essere fatti riguardo all'estensione qualitativa e quantitativa delle aree artigianali consolidate, poste nelle vicinanze dei centri abitati e centri storici, insieme alle nuove potenzialità che si sono manifestate di recente, con l'opportunità di considerarle non come innovazioni a priori in conflitto con i caratteri fondanti del paesaggio storico, ma come elementi ad esso integrati, anche mediante l'impiego di tecniche sperimentate e sostenibili.

Eventuali previsioni di trasformazione, connesse all'ampliamento di zone produttive esistenti, che comportino impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato dovranno essere valutate nell'ambito della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14. (Vedi cap. 7.1.4.3 del presente documento)

▪ La geotermia

Il PSI non dovrà prevedere nuovi siti dedicati allo sfruttamento della geotermia, mentre sarà necessario eventualmente potenziare e riqualificare quelli già presenti nel territorio comunale di Radicondoli.

La ricerca e produzione di energia elettrica attraverso lo sfruttamento della risorsa geotermica, è un tema importante per il contesto territoriale nel quale sono inseriti i due Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli. La presenza di molti impianti geotermici funzionanti nei Comuni confinanti di Pomarance, Castelnuovo Val di Cecina, Montieri e Chiusdino, è un dato fondamentale da considerare nella pianificazione d'area vasta in relazione a questa tematica.

La pianificazione controllata delle attività geotermica è necessaria per i territori di Casole d'Elsa e Radicondoli che presentano importanti emergenze storico, ambientale e paesaggistiche correlate con l'attività turistica tenendo conto delle chiare posizioni già espresse nella definizione delle ANI (aree non idonee per la geotermia) dai due rispettivi Consigli Comunali.

E' comunque opportuno prevedere una strategia intercomunale della risorsa geotermica, in sinergia non solo tra i due Comuni associati, ma con l'intera area interessata.

7.1.2. L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale

La formazione del Piano Strutturale Intercomunale deve seguire quanto indicato nella L.R. 65/2014 ed in particolare agli articoli 92 e 94.

L'articolo 92 prevede che il Piano Strutturale si componga del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del Territorio contiene, specificando rispetto al PIT ed al PTCP:

- a) l'individuazione delle UTOE;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorar e il grado di accessibilità e stabilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lette a b).

Il Piano Strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d) la mappatura dei percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) le misure di salvaguardia.

L'articolo 94, comma 2, prevede che i Piani Strutturali Intercomunali devono essere formati con i contenuti dell'art. 92 sopra descritto, e deve contenere "le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT ed PTC delle province di riferimento, con particolare riferimento

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità. Al fine di migliorare il livello di accessibilità ai territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;

- b) all'attivazione di sinergie per la valorizzazione ed il recupero dei sistemi insediativi;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale ed industriale;
- d) alla previsioni di forme di perequazione territoriale previste dall'art. 102 della LR 65/2014.

7.1.3. Il Quadro Conoscitivo

La presente relazione di Avvio del Procedimento contiene gli elementi di partenza per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

E' tuttavia necessaria la verifica ed il completamento dello stato di pianificazione dei due comuni ed il perfezionamento per la parte relativa alla verifica dello stato di attuazione dei vigenti piani per quella relativa al riconoscimento delle risorse patrimoniali. Questa prima parte servirà come scenario di riferimento sia per gli aspetti socio-economici che per quelli settoriali (mobilità, gestione delle acque, igiene urbana ecc.). Infine sarà opportuno restituire, su base cartografica, i tematismi che costituiscono il Quadro Conoscitivo.

Negli elaborati grafici allegati al presente documento, sono stati riportati alcuni tematismi di base da approfondire in fase di redazione del PSI. Tali elaborati riguardano principalmente la declinazione a scala inter-comunale delle Invarianti del PIT-PPR, soggette a modifiche a seguito di ulteriori approfondimenti in fase di adozione dello strumento urbanistico.

Si prevede pertanto di redigere in fase di Adozione del PSI, un Quadro Conoscitivo di base, il quale permetterà di individuare gli elementi distintivi del territorio che comporranno la struttura statutaria dello strumento urbanistico; il Q.C. sarà rappresentato almeno dalle seguenti tavole:

- **Uso del Suolo:** Elaborazione di una nuova tavola in scala appropriata, dei due territori comunali che tenga conto delle indagini conoscitive e di dettaglio, utilizzando un medesimo linguaggio e una medesima categorizzazione delle classi di uso del suolo, aggiornata alla data più recente.
- **Stratificazione storica dell'insediamento:** Elaborare una tavola la quale descriva l'evoluzione storica dei due territori comunali nell'ottica temporale, fino alla data più recente.
- **Infrastrutture per la mobilità:** Aggiornare il quadro conoscitivo comunale delle infrastrutture, in modo da fornire un quadro effettivo della viabilità e rete di comunicazione meccanica, ciclo-pedonale e ferroviaria presente sul territorio.
- **Servizi di rete:** Aggiornare la linea dei servizi a rete del territorio, anche con il contributo da parte degli enti gestori dei relativi servizi.
- **Vincoli Sovraordinati:** Aggiornare il quadro conoscitivo della vincolistica presente sul territorio, soprattutto nei confronti del PIT-PPR. In particolare dovranno essere confrontate le aree soggette a vincolo boschivo (Art. 142, comma 1, lett. g, Codice) con lo stato attuale dei suoli, con l'esclusione o viceversa l'inserimento del vincolo in questione per le aree in cui sia verificata o meno l'effettiva sussistenza di area boscata (tale procedura sarà soggetta a Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR).
- **Valori paesaggistici e ambientali:** partendo da una prima ricognizione delle Invarianti del PIT-PPR, approfondire gli elementi caratterizzanti il territorio intercomunale, in modo da fornire un quadro di base chiaro sotto gli aspetti paesaggistici-ambientali.
- **Analisi delle previsioni di R.U. vigente:** Sarà necessario approfondire il disegno strategico per gli insediamenti presenti nei due territori comunali, che favoriscano lo sviluppo o la riqualificazione,

anche attraverso il consumo di nuovo suolo non edificato, attivando il procedimento previsto dall'art. 25 della L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione). Particolare importanza dovrà essere data alla definizione di un disegno organico degli ambiti urbani, che indirizzi le strategie dei futuri strumenti di pianificazione comunale (Piano Operativo o simili) verso una pianificazione organica degli ambiti urbani rispetto ai tessuti e alle funzioni dell'edificato esistenti. In tal senso è da tenere in considerazione la possibilità di prevedere meccanismi di perequazione anche tra i due Comuni, in modo da permettere la riqualificazione degli ambiti urbani.

Si dovrà quindi:

- predisporre una disciplina volta a riqualificare i margini di città e campagna con la definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbanistici;
- predisporre una disciplina volta a ristabilire i corridoi infrastrutturali in relazione ai caratteri policentrici dei sistemi insediativi, riabilitando le funzioni della viabilità storica e di quella rurale ed i nodi di interscambio con la rete della mobilità dolce;
- Assicurare una pianificazione intercomunale al fine di coordinare in modo efficace, anche attraverso forme perequative territoriali, le azioni comuni in materia di paesaggio, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità, aree produttive azioni volte alla riqualificazione dei centri commerciali naturali.

7.1.4. Lo statuto del Territorio

Lo Statuto del territorio comprende, con i necessari elementi di dettaglio riferiti al territorio (inter)comunale, quanto contenuto nel PIT e nel PTC. Esso costituisce l'atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale per la comunità locale che partecipa alla sua formazione, ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.

I paragrafi successivi descrivono gli elementi principali dello Statuto del Territorio.

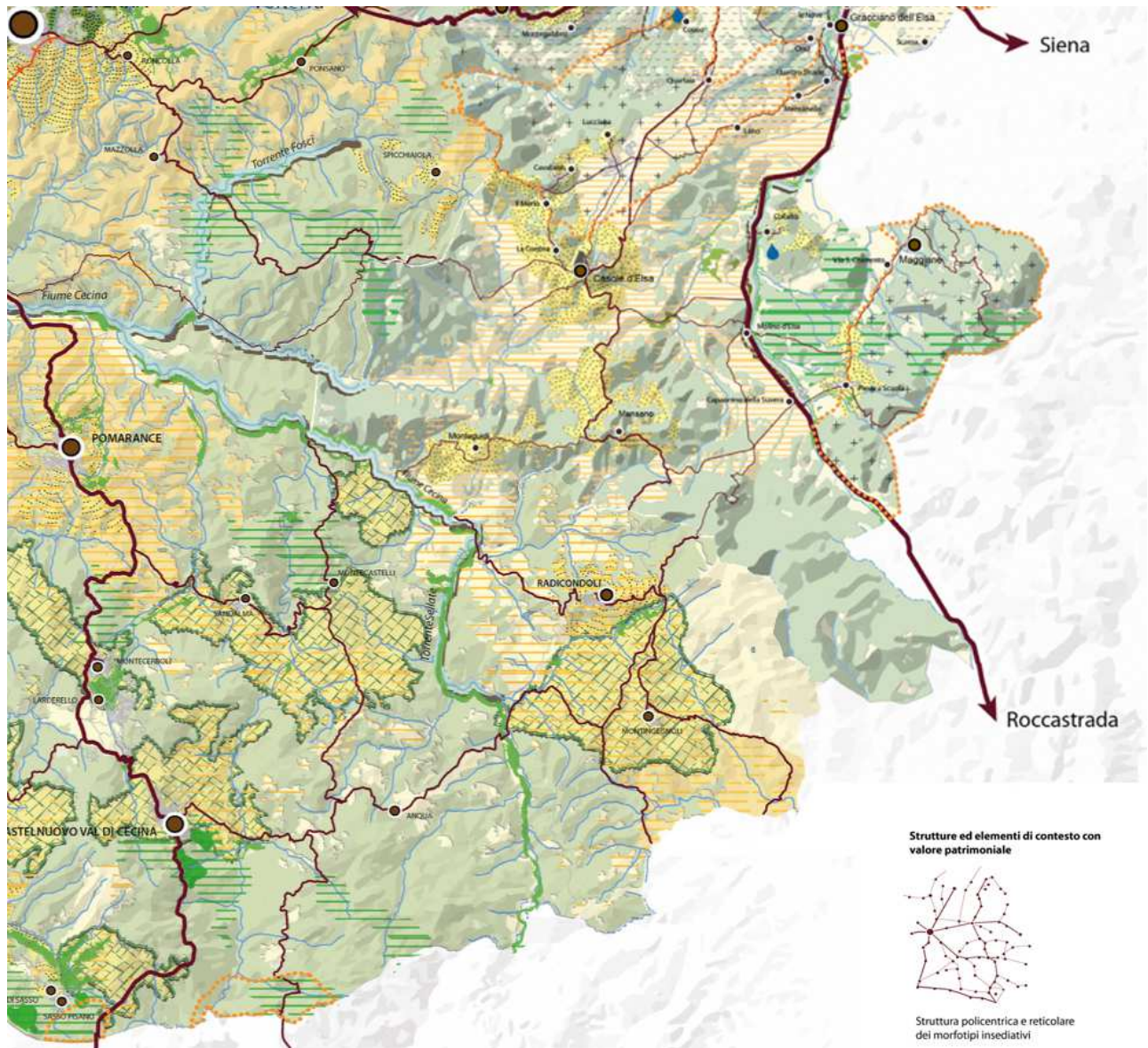
7.1.4.1. Il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali

Il punto di partenza per l'individuazione delle invarianti e del patrimonio territoriale sono i quadri conoscitivi e gli statuti dei Piani Strutturali vigenti, del PTC e del PIT.

E' quindi necessaria l'individuazione e la condivisione delle risorse patrimoniali dell'area intercomunale a partire da quelle già riconosciute dai PS vigenti e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Gli elementi raccolti confluiranno nella costruzione della Carta del Patrimonio per sezioni tematiche generali (inquadramento dell'area, processi storici di territorializzazione, ecc.) e specifiche riferite alla quattro "strutture territoriali" in cui è articolato il PIT/PPR, che dovranno essere organizzate secondo lo schema ricorrente, in parte analitica, interpretativa e disciplinare. Nella costruzione della carta sarà interessante inserire anche quella parte dell'identità del territorio che potrà emergere dallo svolgimento del processo partecipativo

Infine il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 65/2014 richiedono:

- a) la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b) l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c) la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
 - Reticolo stradale urbano e periurbano
 - Ferrovie
 - Aree Urbanizzate successive agli anni '50
- Matrice agroforestale e ambientale diffusa**
- Aree boscate
 - Aree agricole
 - Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
 - Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi

- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi
- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo
- Seminativi delle aree di bonifica

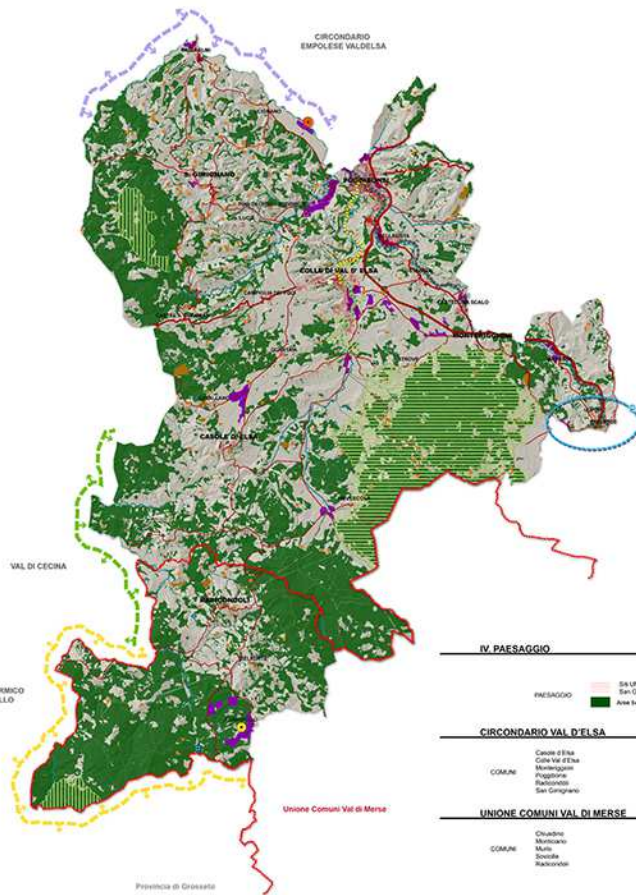
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particolare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale



Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

Estratto della Carta del Patrimonio Territoriale e paesaggistico, del PIT-PPR



I. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

<p>Le cave attive di cui 4 sono localizzate a Poggibonno, 2 a Colle di Val d'Elsa</p>	<p>SUOLO ARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> PRAE Cave
<p>Emergenza idrica nel 2007 a Poggibonno e San Gimignano. Deficit idrico: necessario ripensamento dello sviluppo. Utilizzare risorse sotterranee e invasi.</p>	<p>ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA</p> <ul style="list-style-type: none"> SIR Crete di Composito e Crete di Leonina Riserve Naturali Castelvocchio Comate e Fosini ANPIL - Parco dell'Elsa Ambito delle politiche coordinate sovraprovinciali
<p>Presenti termovalorizzatore di Foci (Poggibonno) e rete di impianti di depurazione. Percentuale di raccolta differenziata superiore alla media provinciale</p>	<p>RISORSE IDRICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> Corsi d'acqua principali Corsi d'acqua secondari Laghi, bacini, paludi <p>AMBIENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Termovalorizzatore
<p>Geotermia a Radicondoli: Insediamento termale Le Gallerie. Utilizzo dei fluidi geotermici e idrotermali in un'area per insediamenti produttivi in località Fiamarello (Radicondoli) e per il riscaldamento delle serre.</p>	<p>RISORSE TERMALI E GEOTERMICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> Area di produzione geotermica Ambito delle politiche coordinate sovraprovinciali

II. POLICENTRISMO INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURE

<p>Attivo di immigrati: elevato numero per lavoro nei boschi, nell'edilizia ed in parte in agricoltura, a Casole nel mattino. La presenza di aree scarsamente abitate genera problemi di gestione di servizi sociali. Mancanza di residenze per coprire le richieste di abitazione della forza lavoro (molti immigrati) e di stabilizzazione. Necessario rapporto del PTC con i PS.</p>	<p>WELFARE</p> <p>TEMAICHE INTERSETTORIALI</p>
<p>Radicondoli nella unione comuni Val di Merse. Montegiorghe e nelle SMAS. Coordinamento non garantisce integrazione territoriale necessaria per l'uso sostenibile delle risorse. Integrazione su servizi già avviata.</p>	<p>GOVERNANCE</p> <ul style="list-style-type: none"> Unione comuni Val di Merse Ambito di copianificazione individuato dal P.S. di Siena e - Siena Montegiorghe Ospedale Campostaggia Università Colle Val d'Elsa
<p>Infrastrutture a sostegno delle imprese e del territorio. Monoblocco ospedaliero di Campostaggia ha razionalizzato le strutture ospedaliere dell'intero territorio.</p>	<p>POLICENTRISMO INSEDIATIVO DOTAZIONI TERRITORIALI</p>
<p>Infrastrutture finanziate la messa in sicurezza della SI-FI, avviato progetto ferroviario SP 420 (Empoli-Poggibonno) utile aggirare i centri urbani ma insufficiente. Importante scalo merci "Zambra" (Barberino) per FS. Evitare che le nuove strade siano catalizzatori di nuova edificazione.</p>	<p>MOBILITA' E ACCESSIBILITA'</p> <ul style="list-style-type: none"> Scalo merci Zambra (Barberino Val d'Elsa) Progetto pista ciclabile (PIUSS Alta Valdelsa)
<p>Rete di strade provinciali i permettono il collegamento tra i comuni del Circondario. Ferrovia non adeguata. Necessità di opere infrastrutturali per aiutare gli sbocchi in e out delle produzioni manifatturiere su gomma e su rotaia. Fondamentale il cabloggio dell'intero territorio.</p>	<p>INFRASTRUTTURE E RETI</p> <ul style="list-style-type: none"> Autostrade Statali Regionali Provinciali Linea ferroviaria principale Linea ferroviaria secondaria
<p>Emergenze storico-culturali: San Gimignano (patrimonio mondiale dell'UNESCO), lungo la via Francigena e sulla statale Cassia</p>	<p>SISTEMI DEGLI INSEDIAMENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificato Centri e nuclei ISTAT 2001 <p>RISORSE CULTURALI</p>

III. CAPACITA' PRODUTTIVA

<p>Le attività industriali di artigianato di Poggibonno, Fiamarello con San Gimignano e Barberino Val d'Elsa (il cui distretto industriale commerciale esistente). Forte specializzazione produttiva nel settore del mobile - in particolare nel settore del mobile home - e del settore del mobile in legno. Attività di produzione artigianale, lavorazioni metalmeccaniche, quadricerchia, meccanica e produzione di energia geotermoelettrica. Necessario innalzare la qualità artigianale e standardizzare con l'attuazione della rete del CUN. Proposta di costituzione pubblica di Parco ARA Val d'Elsa. Promozione di laboratori di attività in aree vuote, consolidamento a Poggibonno. Alito del distretto mobile di Colle Val d'Elsa. Forte presenza sul produttivo per sostituzione con commercio.</p>	<p>SISTEMA ECONOMICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree produttive Ambito delle politiche coordinate e della perequazione sovraprovinciale
<p>Produzione viticola di qualità intorno al lago di Montepulciano. Attività agro-alimentare. Prevalenza da semestrali e coltivazioni legnose.</p>	<p>AGRICOLTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> Azienda agrituristica
<p>Specializzazione del fiume Arno che congegnano alcune aree. Difficile fase di recupero delle terme. Le terme di Radicondoli. Offerta turistica poco articolata.</p>	<p>TURISMO</p> <ul style="list-style-type: none"> Terme
<p>Da valorizzare il polo universitario di Colle Val d'Elsa</p>	<p>FORMAZIONE</p>
<p>A Poggibonno ha sede il centro ricerche e servizi alle imprese iscritto al centro sperimentale del mobile.</p>	<p>RICERCA E INNOVAZIONE</p>

Estratto Tav. ST Circ 5 "Sistemi territoriali – 5 Circondario Val D'Elsa – Focus Tematici" Statuto del PTC di Siena.

7.1.4.2. Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale)

L'elemento di maggiore novità introdotto dalla L.R. 65/2014, è il Territorio Urbanizzato, ambito entro cui, ed esclusivamente in esso, sono ammesse le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali. La tutela del bene suolo e del patrimonio territoriale, è il fulcro principale della nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio; questo principio trova nell'individuazione di un tale perimetro, per certi aspetti "vincolante", il suo punto di forza maggiore.

Il Territorio Urbanizzato, secondo il comma 3 dell'art.4 della L.R. 65/2014, "è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Al comma 4 dello stesso articolo, la Legge continua dicendo che: "L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".

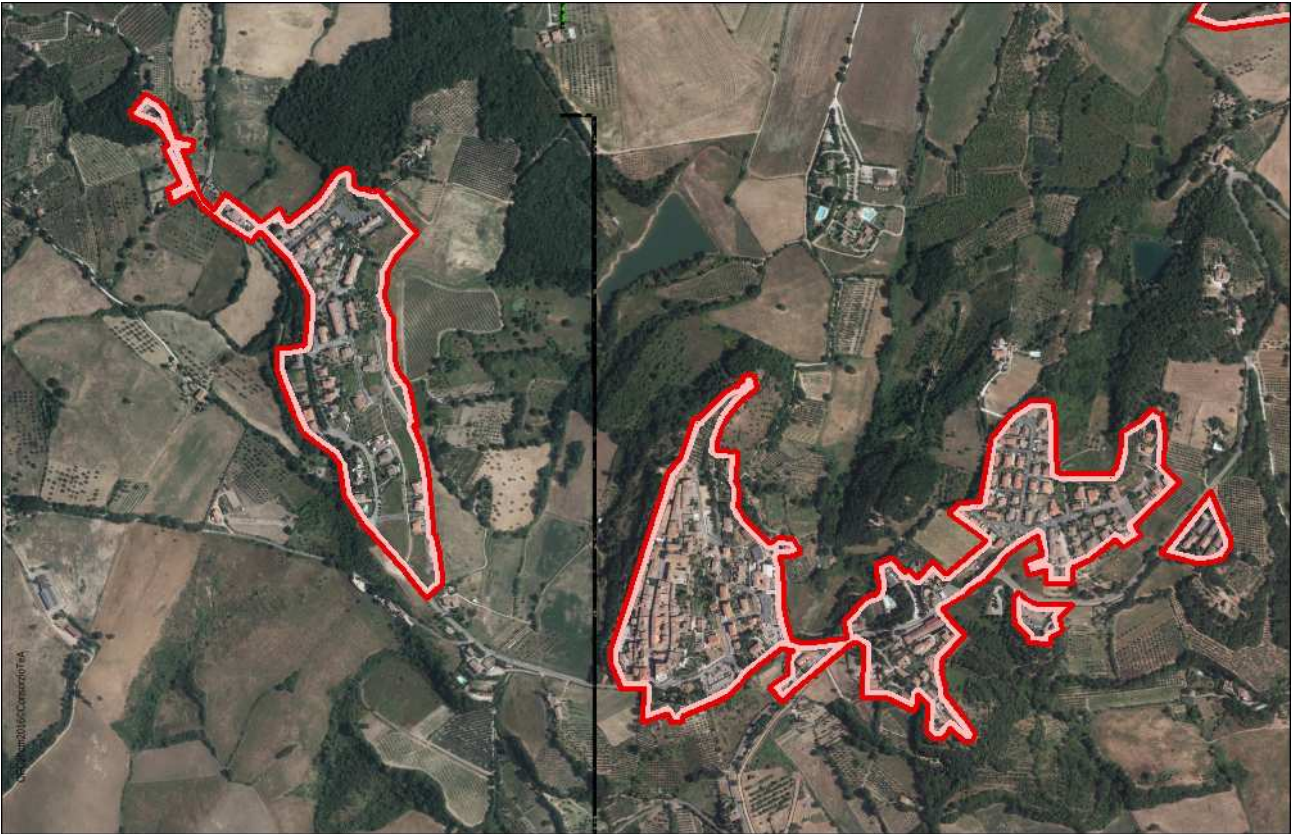
Le trasformazioni di carattere non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali (vedi conferenza di copianificazione, paragrafo 7.1.3.3 del presente documento).

Questa è una fase molto importante in quanto è il momento in cui ridefinire anche il disegno del territorio intercomunale rispetto alle strategie socio-economiche e territoriali perseguite.

In questa fase di Avvio del procedimento è stata fatta una ricognizione speditiva dei principali centri urbani esistenti e delle aree turistiche-ricettive e produttive (anche di piccola entità) presenti nel territorio, in particolare per quest'ultime legate alla geotermia. Nella perimetrazione sono stati considerati anche gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, per i quali occorrerà effettuare una analisi più approfondita dello stato di attuazione anche in relazione alla vigenza dei Regolamenti Urbanistici Comunali.

Ciò che ne consegue è quindi un perimetro del Territorio Urbanizzato, soggetto a possibili modifiche a seguito di maggiori approfondimenti analitici in fase di Adozione del PSI, che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, mantenendo parzialmente alcune previsioni di espansione urbane contenute nei RU che potrebbero essere approvate e convenzionate prima dell'adozione del PSI.

E' stata quindi prodotta una tavola che individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.



Estratto Tav. 4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato" – Comune Casole d'Elsa



Estratto Tav. 4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato" – Comune Radicondoli

7.1.4.3. La Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 o 224 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune (o i Comuni) direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

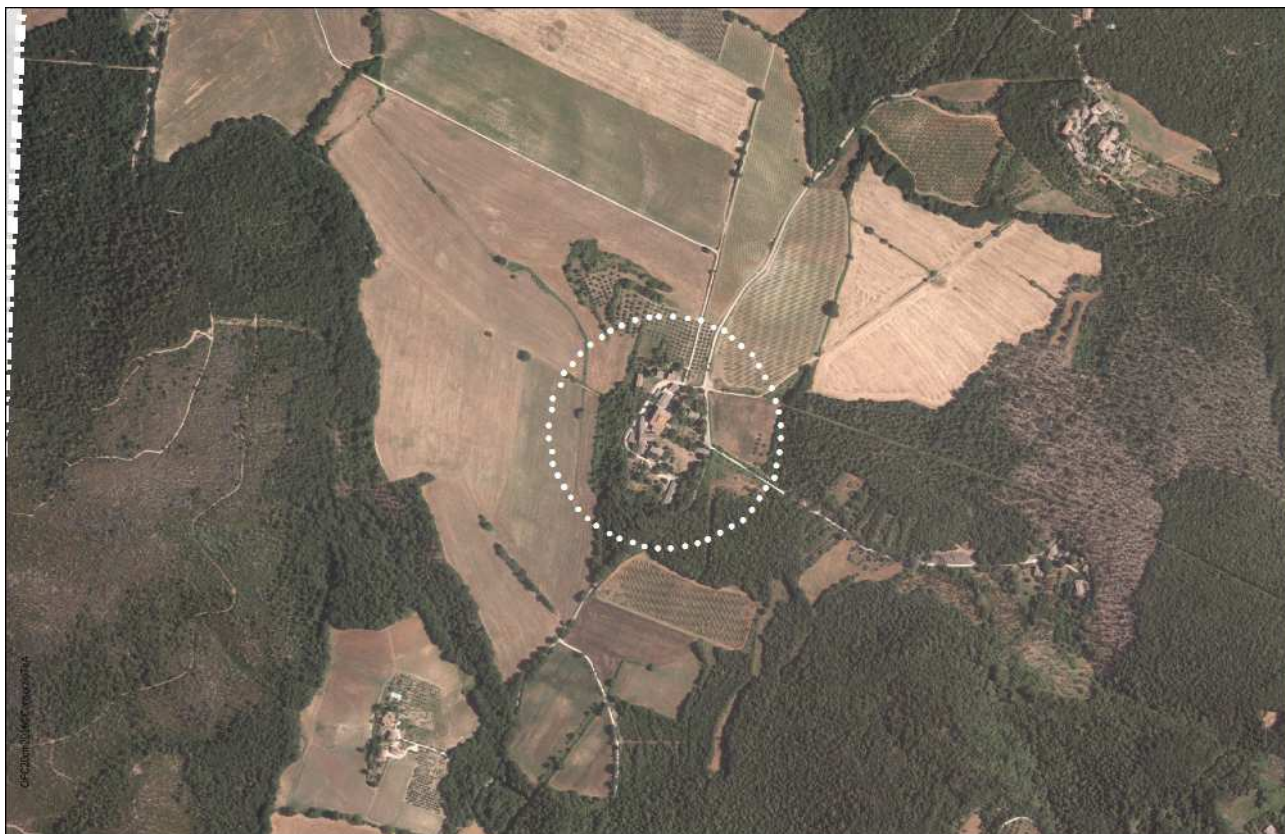
I Comuni richiedono la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

In questa fase si ritiene di individuare quali interventi soggetti a conferenza di copianificazione, solamente gli interventi a destinazione produttiva o turistico-ricettiva, presenti nei regolamenti urbanistici vigenti; si rimanda a una seconda fase, a seguito di approfondimenti strategici, l'individuazione di ulteriori aree da assoggettare a conferenza di copianificazione, in special modo a seguito di approfondimenti legati agli obiettivi intercomunali preposti per la redazione del PSI.

7.1.4.4. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici

L'articolo 92 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 prevede che il PS individui i centri ed i nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza. Gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono definiti dalla LR 65/2014 all'art. 64 comma 3 lett. a) come *“aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto”*. L'articolo 66 prevede che gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con il PIT-PPR individuino gli ambiti e ne identifichino gli aspetti paesaggistici da mantenere e promuovere anche in caso di trasformazione.

Considerata la molteplicità formativa dei vari centri e nuclei storici presenti, sarà necessario prima provvedere ad individuare tali insediamenti, compresi i borghi rurali e poi tramite anche un'attenta analisi paesaggistica definire i criteri di individuazione. In questa fase abbiamo ritenuto opportuno individuare i nuclei rurali solo come elementi puntuali, rimandando alla fase di quadro conoscitivo più approfondita l'effettiva perimetrazione e individuazione della pertinenza paesaggistica.



Estratto Tav. 4 "Nuclei Rurali" – Comune Casole d'Elsa



Estratto Tav. 4 "Nuclei Rurali" – Comune Radicondoli

7.1.4.5. I riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie

Lo Statuto del Territorio del PS dovrà gettare le basi per una coerente suddivisione del territorio in Unità Territoriali Omogenee Elementari e per una conseguente definizione delle strategie di Piano riferite a ciascuna UTOE.

7.1.4.6. I caratteri geo-fisici del territorio

Sulla base delle indagini già svolte dai comuni (vedi capitolo 5) si dovrà prevedere nella parte statutaria del Piano riferimenti anche gli adeguamenti delle norme per la prevenzione dei rischi connessi alle fragilità del territorio: rischi per effetti geomorfologici, rischi per effetti idraulici e rischi legati alla vulnerabilità ed all'inquinamento delle falde acquifere. L'esigenza di aggiornare queste norme è motivata, oltre che da una conoscenza più approfondita del territorio anche dalle modifiche della disciplina di settore DPGR 53R/2011 relativo alle indagini geologiche idrauliche e dalle recenti disposizioni della LR 21/2012, nonché della nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

7.1.5. La strategia dello sviluppo sostenibile

La parte strategica del PS si presenta come un "Programma" continuamente aggiornabile, di ampio respiro, che consente inserimenti per lo sviluppo di nuovi progetti e/o il superamento di alcune parti propositive a seguito di fatti non prevedibili, purché siano in coerenza con le sue linee generali.

Alla redazione di questa parte fondamentale contribuisce anche il processo partecipativo con i cittadini, i rappresentanti delle categorie economiche, della cultura, delle professioni, le imprese, le associazioni del volontariato culturali, sociali, sportive e le istituzioni.

E' bene ricordare che il primo obiettivo da perseguire, come già definito precedentemente, è quello della qualità dell'"abitare" che include al suo interno la qualità sociale, architettonica, di progettazione urbanistica, di conoscenza della struttura economica, dove i parametri qualitativi prevalgono su quelli quantitativi.

La parte strategica del Piano fissa, quindi, gli obiettivi, le azioni e i progetti da attuare nel territorio intercomunale su un arco di durata almeno di 15/20 anni, sui quali i Comuni si assumeranno il ruolo essenziale di regia e di coordinamento, valutando le ipotesi progettuali che nel tempo saranno proposte, le fonti finanziarie da attivare, le strategie di investimento ed il monitoraggio degli effetti prodotti dal Piano.

Operando in una logica intercomunale, sulla base degli obiettivi strategici dei Piani Strutturali vigenti, si rende necessario verificare, aggiornare ed integrare gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, le perimetrazioni delle UTOE ed il dimensionamento del Piano alla luce del nuovo Regolamento D.P.G.R. Toscana n.32/R del 05.07.2017 e i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

Il processo di puntualizzazione ed ove necessario di ridefinizione delle linee strategiche del Piano sarà accompagnato da una costante verifica della sostenibilità delle scelte da condurre attraverso le procedure della valutazione ambientale strategica (VAS) ed all'interno del Piano attraverso una mirata valutazione degli effetti delle previsioni a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto riguarda il tema del dimensionamento, le previsioni del vigente PS dovranno essere verificate in relazione alle nuove strategie a livello intercomunale con particolare attenzione all'insieme delle funzioni ammesse dal Piano.

In relazione alla definizione delle strategie del Piano per il sistema insediativo si rende necessaria una attenta lettura degli effetti territoriali delle trasformazioni socio economiche ed in particolare degli effetti della pesante crisi economica in atto, allargando all'indietro nel tempo anche la conoscenza delle trasformazioni urbanistiche che si sono succedute. Con tale tema dovranno misurarsi sia l'aggiornamento delle politiche di gestione degli insediamenti esistenti, sia le opzioni strategiche per la trasformazione degli assetti insediativi.

La parte strategica del Piano dovrà misurarsi anche con i contenuti del PIT – Piano paesaggistico approvato ed in particolare con le indicazioni contenute nella scheda di ambito e con la disciplina di uso in essa definita.

Complessivamente la messa a punto della parte strategica del Piano richiede azioni che possono così essere sintetizzate:

- innovare le strategie per la trasformazione degli assetti territoriali
- aggiornare il dimensionamento del Piano
- garantire la qualità e la sostenibilità delle trasformazioni previste dal Piano
- definire strategie di recupero paesaggistico ambientale e di rigenerazione urbana

I nuovi aggiornamenti di cui sopra sono da considerarsi alla luce del territorio intercomunale oggetto di PSI; pertanto le nuove strategie dovranno parlare all'unione dei due territori nella loro interezza, apportando così specifiche modifiche, alla luce delle nuove caratteristiche del territorio intercomunale.

8. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. E' necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.



Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione strategico e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio intercomunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto del P.S.I..

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

8.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione della variante, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.S.I..

Si propone di assegnare il termine di 90 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c)

8.1.1. Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio;
- Provincia di Siena

I soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana – Settore VIA – VAS – Opere pubbliche di interesse strategico regionale
- Provincia di Siena
- Unione dei Comuni della Val di Merse
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Ufficio Regionale del Genio Civile
- Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani – A.T.O. Toscana Costa;
- Consorzio di Bonifica Toscana Costa
- Consorzio di Bonifica 3 Medio Caldarno
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- CNA;
- CO.SVI.G.;
- FLRENGAS,
- ASA;
- Azienda Servizi Ambientali SpA;
- SienAmbiente SpA;
- ARPAT
- ASA spa
- Azienda USL 7 di Siena
- SEI Toscana srl
- INTESA s.p.a.

Gli enti territoriali interessati:

- ENEL distribuzione;
- RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze;
- TERNA Spa;
- CITT (Centro Internazionale per il Trasferimento dell'Innovazione Tecnologica);
- Enel Green Power;
- CEGL (Centro di Eccellenza per la Geotermia di Larderello).
- Telecom Italia Spa
- Wind Telecomunicazioni Spa
- Vodafone Omnitel
- Postemobile
- Fastweb
- Confindustria Toscana Sud – Sede Legale di Siena
- CNA Siena
- Confartigianato
- CONFCOMMERCIO SIENA
- Cia
- ConfAgricoltura Siena;
- CONFESERCENTI PROVINCIALE SIENA
- WWF Toscana
- Italia Nostra
- Legambiente
- API Siena
- CGIL Siena
- CISL Siena
- UIL SIENA
- UGL SIENA
- Ordine degli architetti, paesaggisti, pianificatori e conservatori di Siena
- Ordine degli Ingegneri di Siena
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
- Collegio Periti Agrari di Siena
- Collegio dei Periti industriali e dei periti industriali laureati di Siena
- Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI);
- Comune di Chiusdino (SI);
- Comune di Colle Val d'Elsa (SI)
- Comune di Monteriggioni (SI)
- Comune di Montieri (GR);
- Comune di Poggibonsi (SI)
- Comune di Pomarance (PI);
- Comune di San Gimignano (SI)

- Comune di Sovicille (SI)
- Comune di Volterra (PI)
- APT Siena;

8.1.2. Enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano

Riteniamo di richiedere il parere, nulla osta o assensi necessari all'approvazione ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio ai fini della Conformazione al PIT-PPR;
- Provincia di Siena;
- ARPAT;
- Azienda USL 7 di Siena
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Ufficio Regionale del Genio Civile
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;

8.2. Criteri per garantire la partecipazione dei cittadini

Il responsabile del procedimento in coordinamento con il Garante per l'informazione del Piano Strutturale Intercomunale, al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;
- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).



8.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico. Tra questi si richiamano:



- ❖ la popolazione dei Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli nel suo complesso;
- ❖ le imprese;
- ❖ gli operatori economici;
- ❖ le organizzazioni tecnico-professionali;
- ❖ i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- ❖ le parti economiche e sociali;
- ❖ le altre istituzioni pubbliche interessate;
- ❖ le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.

In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali.

In questo modo le due macrocategorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fase della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare.

8.4. Il Piano delle attività di comunicazione e di partecipazione

Il piano delle attività di informazione e comunicazione relativo alla redazione del P.S.I. sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

FASE PRELIMINARE

Redazione della bozza tecnica della P.S.I.: in questa fase verranno utilizzati, quanto più possibile, strumenti che permettano la migliore illustrazione del lavoro, quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase sarà indispensabile far comprendere cosa è il Piano Strutturale Intercomunale, disciplinato dalle nuove norme per il governo del territorio introdotte con la L.R. 65/2014, quali sono le sue finalità e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. In questa fase verranno inoltre attivati, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea dei destinatari interessati dal processo di formazione dello strumento urbanistico. La comunicazione di questa fase servirà a spiegare, a grandi linee, lo sviluppo del territorio intercomunale delineato con il nuovo strumento urbanistico, le principali disposizioni e a sollecitare proposte per la redazione della stesa, anche con la predisposizione di un modello da pubblicizzare tramite la home page dei Comuni, con cui la cittadinanza propone.

REDAZIONE, ADOZIONE, OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE E DIVULGAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.

Verranno privilegiate la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. In questa fase verrà inoltre informata quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio dei due Comuni (capoluoghi e frazioni). Il Progetto di P.S.I. sarà disponibile anche sul sito internet dei Comuni dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla sua redazione.

Verranno inoltre attivati semplici ed adeguati canali di partecipazione oltre a riportare successivamente al P.S.I. nella forma definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.).

Presso l'Ufficio del Garante e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potrà consultare il P.S.I. e saranno fornite le informazioni tecniche.

8.5. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione

E' necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata finalizzati a rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione, attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento.

Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinati a coinvolgere varie fasce e categorie e all'utilizzo di mezzi legati alla pubblicità tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, le procedure di variante ricorreranno ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Sarà elaborata una sezione web dedicata, inserita sul sito web dei Comuni.



8.6. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è istituito ai sensi dell'articolo 37 comma 2 della Legge Regionale nr. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e le sue funzioni sono esplicitate in uno specifico regolamento comunale.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato nella persona del **Dott. Avv. Angelo Capalbo** (segretario generale del Comune di Casole d'Elsa), sarà responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale. Il Garante si occupa della diffusione delle informazioni sulle scelte dell'amministrazione comunale per consentire la più ampia partecipazione dei cittadini e contestualmente garantire che l'amministrazione comunale sia messa a conoscenza delle opinioni e delle richieste della cittadinanza.

9. ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In seno alla procedura di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Casole d'Elsa e Radicondoli, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Tavola 1 – Uso del suolo, scala 1:25.000;
- Tavola 2.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I Sistemi morfogenetici, scala 1:25.000;
- Tavola 2.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica, scala 1:25.000;
- Tavola 2.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi, scala 1:25.000;
- Tavola 2.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali, scala 1:25.000;
- Tavola 3 – Vincoli sovraordinati, scala 1:25.000;
- Tavola 4 – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali, scala 1:25.000.

Contestualmente all'Avvio del Procedimento, è stato dato Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, per il quale è stato prodotto il seguente elaborato:

- Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Monsummano Terme, Settembre 2018



Arch. Giovanni Parlanti