



Oggetto: Comune di Casole d'Elsa, Comune di Radicondoli  
L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale Intercomunale - ADOZIONE  
**Osservazione ai sensi dell'art. 19 c.2 della L.R. 65/2014**

### **Quadro della pianificazione comunale**

-Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.54 del 28.06.2000 ai sensi della L.R. 5/1995. Successivamente il PS è stato oggetto di tre Varianti:

- Variante 1, approvata con D.C.C. n.30 del 18.04.2003;
- Variante 2, approvata con D.C.C. n.33 del 23.04.2004;
- Variante 3, approvata con D.C.C. n.29 del 30.04.2012.

- Il Comune di Casole d'Elsa è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 27 del 21/05/2001 oggetto di variante generale approvata con D.C.C. n. 50 del 10/04/2014, dalla quale ne deriva la sua efficacia quinquennale fino al 21/05/2019;

- Con D.C.C. n. 15 del 03.04.2020 il Comune di Casole d'Elsa ha dato avviso dell'avvio del procedimento al nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

- Il Comune di Radicondoli è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 12 del 20/04/2009, redatto ai sensi della L.R. 1/2005. E' inoltre dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 23 del 07/04/2014, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, al quale sono seguite alcune Varianti puntuali.

- Il Comune di Casole d'Elsa e il Comune di Radicondoli rientrano nella fattispecie delle norme transitorie di cui all'art. 222 della L.R.65/2014, pertanto i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014, *"non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva, fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge."*

- Il Comune di Casole d'Elsa e il Comune di Radicondoli, in forma associata, hanno sottoscritto l'accordo per la promozione della pianificazione intercomunale con la convenzione stipulata in data 26/07/2018, individuando il Comune di Casole d'Elsa come Comune capofila. La suddetta convenzione è stata approvata dal Comune di Casole d'Elsa con D.C.C. n. 59 del 25/09/2018 e dal Comune di Radicondoli con D.C.C. n. 35 del 26/09/2018.

- Con D.G.C. n.108 del 27/09/2018 per il Comune di Casole d'Elsa (Comune Capofila) è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale; ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, in forma associata tra i Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

- In data 16/03/2021 è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie di consumo di suolo al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.



- La Conferenza si è espressa sulle questioni presentate con verbale del 14/06/2021 e del 15/04/2022.
- Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) è stato adottato dal Comune di Casole d'Elsa con D.C.C. n. 53 del 11/08/2022 e dal Comune di Radicondoli con D.C.C. n. 37 del 14/09/2022 ai sensi degli artt. 23, 92 e 94 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

### **Osservazione**

La presente osservazione in fase di adozione del Piano Strutturale Intercomunale, nella quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire e per i quali potrebbero emergere profili di contrasto, non coerenza e/o incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, è formulata anche nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della L.R. 65/2014, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

### **A) Perimetro del Territorio Urbanizzato**

Il processo di definizione del perimetro del T.U. ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 viene effettuato rispettando gli indirizzi, obiettivi e prescrizioni del PIT-PPR, e le criticità della relativa scheda d'ambito in combinato disposto con quanto previsto dal Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale n. 65/2014 approvato con d.g.r. n. 682/2017 e le linee guida "Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana". Le strategie di individuazione di tali perimetri devono essere adeguatamente motivate con riferimento alle possibilità di rigenerazione del territorio urbanizzato e alla impossibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente, alle analisi di coerenza degli obiettivi di trasformazione rispetto ai morfotipi delle invarianti che emergono dallo statuto del territorio e attraverso la ricognizione del patrimonio territoriale. Risulta opportuno approfondire le analisi svolte e fornire un quadro dettagliato rispetto a tutti quei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato, al fine di valutarne meglio la natura, ovvero se trattasi di aree rurali intercluse o di spazi inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria. La modalità di definizione dei perimetri urbanizzati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del D.P.G.R. 32/R/2017, dovrebbe prevedere l'identificazione delle aree di cui ai co. 3, 4 e 5 supportate dalle relative analisi e strategie tenendo conto della metodologia indicata nel PIT-PPR.

Il perimetro del territorio urbanizzato del PSI, determinato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 è da ritenersi quello identificato nella carta "***TavST07\_PSI\_Territorio urbanizzato e sistemi***" contenuta nella parte Statutaria e nel "***Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014***". Tali elaborati devono riportare, in legenda, gli specifici riferimenti all'articolato della "Disciplina di Piano" per ogni classificazione riportata.

L'art. 16 della Disciplina del PSI "*Perimetrazione del territorio urbanizzato*" riporta:

- Al co.1: "*Il PSI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4 della LR 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato includendovi i 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 inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo 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.”* riunendo sotto una medesima voce i disposti sia del co. 3 che del co 4 dell’art. 4 della LR 65/2014. Per quanto non venga esplicitamente riportato in legenda, si desume che nel documento Doc.QP04 “Album di analisi del territorio urbanizzato e delle aree ai sensi dell’art. 64 della LR 65/2014” i perimetri ex co. 3 ed ex co. 4 sono rappresentati rispettivamente con linea gialla continua e linea blu tratteggiata.

*Al co. 5: “5 All’interno del perimetro del territorio urbanizzato sono comprese le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e attualmente in vigore.”*

Le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti convenzionati, risultano solamente indicate nella disciplina al co.5 dell’art.16 ma non sono stati identificati graficamente in tutti negli elaborati grafici relativi alla individuazione del perimetro del T.U.

*- Al co.6: “il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all’attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSP”.*

Si ritiene doveroso puntualizzare che il T.U. rientra all’interno della parte Statutaria del PSI ai sensi dell’ Art.92 c.3 lett.b) della L.R.65/2014, questo può essere modificato all’interno del PO senza costituire Variante solo per adeguamenti grafici dovuti al passaggio di scala fra PSI e PO. Si ricorda che le previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata, devono essere già ricompresi all’interno dei perimetri del Territorio Urbanizzato.

## **B) Dimensionamento**

In adempimento di quanto disciplinato dagli artt.54bis e segg. della L.R.65/2014 ed in particolare di quanto lì previsto ai commi 4 e 5 e in attuazione del Regolamento 32R/2017 art.16, comma 3, si ricorda l'obbligo di dimensionare il PSI conformemente alle tabelle allegate alla D.G.R. n. 682 del 26/07/2017, sin dall'adozione. Allo scopo, nell'ambito dell'Ecosistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio, è stato predisposto il software INPUT che consente il corretto inserimento del dimensionamento sulla base delle suddette tabelle e la stampa di un file pdf riepilogativo da allegare alla Disciplina di Piano, in adozione e in approvazione. L'indirizzo del portale dell'Ecosistema Informativo è <https://www.govter.toscana.it/>. Il percorso per accedere al software di dimensionamento è il seguente: - accedi ai servizi - monitoraggio urbanistico.

Le credenziali per l'accesso al login sono: username: Ø+codice ISTAT del comune

password: 27102017 (provvisoria con modifica al primo utilizzo)

Si consiglia di utilizzare il software come supporto progettuale ad un corretto dimensionamento del piano.

In riferimento al dimensionamento i Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli hanno predisposto uno specifico elaborato allegato alla Disciplina di Piano (QP02\_Allegato A\_Dimensionamento).

Ai sensi dell’art. 92, co. 4 lett. c) il dimensionamento del P.S.I. deve rappresentare le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana, così come definiti dal Regolamento 32/R (DPGR 5 luglio 2017), previste esclusivamente all’interno del perimetro del T.U., articolate per le singole UTOE e suddivise per le



categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR 65/2014. Le eventuali previsioni di consumo di suolo esterne a tali perimetri, valutate in sede di Conferenza di Copianificazione, sono valori di massima, necessari per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovranno essere ulteriormente verificati e valutati nelle successive fasi conformative del piano.

La documentazione risulta mancante di una relazione di monitoraggio che descriva le previsioni attuate dai previgenti strumenti urbanistici per singole UTOE e per singole funzioni, al fine di poter valutare il dimensionamento utilizzato dai precedenti strumenti urbanistici. Per effettuare una corretta valutazione della sostenibilità del dimensionamento proposto nel PSI viene richiesto di dare conto della pianificazione attuativa vigente, allegando un'apposita tabella che illustri l'effettiva consistenza delle previsioni oggetto di Pianificazione attuativa non ancora del tutto completate.

### **C) Comune di Casole d'Elsa**

#### ***1.C) Perimetro del Territorio urbanizzato***

Si rileva che in molti casi già la definizione del TU ex co. 3 ricomprende nel perimetro aree, anche di estensione rilevante, che appaiono essere pertinenti al territorio rurale, ovvero ascrivibili alla fattispecie del co. 5 dell'art. 4 della LR 65/2014.

Si rileva altresì che per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato è stato fatto sistematicamente ricorso ai disposti del co. 4 dell'art. 4 della LR 65/14, che recita: *“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.”*

Nel documento Doc.QP03 *Verifica di conformità con il PIT/PPR*, nel paragrafo dedicato al territorio urbanizzato, si afferma che dopo una perimetrazione ottenuta come da co. 3 dell'art.4 della LR 65/2014 sono state previste *“piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'abitare”* che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.”, avvalendosi per questo dei disposti del co. 4 dell'art.4.

Si osserva che l'estensione degli ambiti individuati ai sensi del co. 4 dell'art. 4 non sono in tutte le casistiche riconducibili a piccole aree e che la necessità di riqualificazione del margine urbano deve essere esplicitata e argomentata anche in relazione allo specifico morfotipo insediativo individuato dal piano.

Come riporta anche l'art. 43.3 della stessa Disciplina di Piano del PSI, la rigenerazione urbana *“trova origine nell'individuazione di aree degradate presenti nel territorio intercomunale ed in aree in cui venivano esercitate attività ritenute incongrue e per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente”*.

Quindi, anche seguendo la logica definita dalla Disciplina, è quantomeno necessario rilevare la presenza di degrado urbanistico o socio-economico delle porzioni destinate ad assolvere la funzione prevista dal co. 4 dell'art. 4 della legge in parola, così come questi vengono definiti dall'art. 123 della L.R. 65/2014.

*In tal senso non sembrano avere le caratteristiche di zone degradate o da destinare al ridisegno ed alla riqualificazione dei margini le seguenti previsioni del TU.*



- Loc. La Corsina

Il PSI assegna a tale contesto i morfotipi insediativi T.R. 2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, T.R. 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali e T.R. 8 - Tessuto lineare.

Il PIT classifica l'edificato come T.R. 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani.

Il morfotipo rurale dell'area è la Matrice Agroecosistemica collinare.

Assumendo come morfotipo insediativo quello indicato dal PIT, T.R. 12, che si attaglia al contesto edificato, gli obiettivi specifici prevedono:

- *Bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.*
- *Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo*
- *Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità*
- *Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna*

Il perimetro individuato ex co. 3, indicato nelle tavole del documento *Doc\_QP04\_Album TU.pdf* con linea gialla, comprende già, al suo interno, lotti ineditati sul versante est, che possono essere utili alla riqualificazione del margine urbano.

Fatta eccezione per il P.A. convenzionato situato nella porzione sud, le due espansioni ex co. 4 previste risultano pertanto non giustificate, poiché non appaiono riqualificanti del disegno del margine urbano o sede di degrado urbanistico o socio-economico.

- Loc. Il Merlo:

Il PSI individua l'abitato più prossimo classificandolo come T.R. 8 – Tessuto lineare.

Il PIT classifica l'edificato come T.R. 6 - Tessuto a tipologie miste.

Il morfotipo rurale dell'area è la Matrice Agroecosistemica collinare.

Assumendo come morfotipo di riferimento il T.R. 6, che appare corrispondere alle caratteristiche del costruito, si richiamano i principali obiettivi specifici ad esso collegati:

- *Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico*
- *Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità*
- *Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)*

La perimetrazione operata secondo i disposti del co. 3 dell'art. 4 appare già includere nel TU buone porzioni di territorio rurale sul margine est dell'abitato. A queste si aggiunge, nella parte sud, un'ulteriore ampia porzione di territorio aperto, che costeggia viale della Rimembranza, che è ricompresa come perimetro ex co. 3. dell'art. 4. A quest'ultima si aggiunge infine la previsione di un'ulteriore appendice verso sud, che ricade completamente all'interno del territorio rurale e che non costeggia nessun margine urbano. Anche in questo caso, *a fortiori*, non è condivisibile la previsione di un'estensione del TU ex. co. 4 dell'art. 4, dato che siamo in territorio aperto e lontani dall'abitato.





*In relazione agli obiettivi specifici per la valorizzazione dell'area, si osserva che la porzione di territorio individuata come co. 3 dell'art. 4 in linea gialla presenta già spazi atti ad assolvere le funzioni indicate dagli obiettivi di riqualificazione o ridisegno del margine.*

- Loc. Lucciana:

Pur non prevedendo ulteriori ampliamenti, non è chiaro il motivo per cui il ptu includa, nella porzione nord est, un'ampia quota di territorio rurale.

- Zona industriale il Piano di Casole:

Il PSI assegna a tale area il morfotipo insediativo T.P.S. 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare, così come indicato anche dal PIT.

Il morfotipo rurale corrisponde al Nodo degli agroecosistemi.

Si giudica non motivato l'accorpamento al TU ex co. 4 di una larga porzione di territorio rurale, in particolare sul lato nord, con l'intento di ridisegnare e riqualificare il margine.

In questo caso si fa presente che per questo morfotipo le linee guida prevedono la riqualificazione paesaggistica del margine per mezzo di fasce verdi e riordino del tessuto agrario esistente, ritenendo peggiorativo l'incremento di volumi in aggiunta a quelli già esistenti, come invece sottintende la perimetrazione proposta, che tra l'altro verrebbe a chiudere alcuni varchi ambientali ancora presenti.

- Loc. Casa Panci:

Il PSI indica il morfotipo indicato è T.P.S. 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il PIT non rileva alcun morfotipo insediativo per quest'area, data la poca densità dell'edificato.

Il morfotipo rurale corrisponde al Nodo degli agroecosistemi.

Nella porzione sud è previsto un intervento copianificato nella seduta del 14/06/2021 come *"Ampliamento della piattaforma produttiva in località il Piano"* e nella parte nord un altro intervento copianificato nella seduta del 15/04/2022 *"Ampliamento e potenziamento area produttiva, in località il Piano"*. Si evidenzia che quest'ultimo è stato portato in conferenza dando come acquisito l'ampliamento ex co. 4 dell'art. 4 oggetto della presente nota.

Fatta eccezione per il P.A. già convenzionato e vigente a sud, anche in questo caso non risulta comprensibile l'aggiunta al TU dell'area posta a nord, che appare oltretutto ospitare delle colture in atto. Questa infatti comporta, un ampliamento dei limiti della zona già edificata, che a nord arriverebbe a saldarsi con la zona industriale del Piano di Casole, senza con ciò riqualificare il margine, ma aumentando soltanto il fronte del costruito ed ostruendo i varchi ecologici esistenti.

- Loc. Capanne della Suvera

Niente da osservare, tranne il fatto che si tratta di una "insula" produttiva nel territorio aperto.

Nessun morfotipo assegnato dal PIT.

- Loc Zona industriale Pievescola

Niente da osservare, tranne il fatto che si tratta di una "insula" produttiva nel territorio aperto.

Il PIT indica il morfotipo T.R. 11 – campagna abitata, pur trattandosi di produttivo.

- Loc. Ponti Pievescola:

Il PSI indica come morfotipo il T.P.S. 2 Tessuto a piattaforme produttive - commerciali – direzionali.

Il PIT non rileva alcun morfotipo insediativo per quest'area, data l'assenza di tessuto edificato.

L'area si pone a cavallo tra il morfotipo rurale del Nodo degli agroecosistemi e la Matrice agroecosistemica di pianura.



Non si vede alcun motivo valido per ricomprendere nel territorio urbanizzato l'area di Ponti Pievescola, trattandosi di un deposito d'inerti in territorio aperto che non può ritenersi tessuto urbano. A maggior ragione se ne giudica non proponibile l'espansione verso sud.

- Loc. Pievescola:

Il PSI assume come morfotipi di riferimento T.R. 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali e T.R. 8 - Tessuto lineare.

Il PIT classifica l'edificato come T.R. 5 – Tessuto puntiforme, T.R. 7 – Tessuto sfrangiato di margine e T.R. 8 - Tessuto lineare.

Il morfotipo rurale è quello della Matrice agroecosistemica di pianura.

Il morfotipo insediativo che più appare attagliarsi all'edificato è il T.R. 7, i cui obiettivi specifici a questo relativi prevedono, tra le altre cose:

- *Bloccare i processi di dispersione insediativa*
- *Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna*
- *Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato*

Anche in questo caso, al di là del P.A. convenzionato vigente, si giudica l'espansione verso sud, prevista negli elaborati di PSI, non giustificata, dato che il margine può essere riqualificato anche limitandosi ad interventi di ricucitura interni al perimetro ex co. 3 dell'art. 4 così come questo è rappresentato nell'elaborato *Doc\_QP04\_Album TU.pdf*.

- Loc. Monteguidi:

Il PSI classifica il morfotipo insediativo come T.R. 8 – Tessuto lineare.

Il PIT non rileva alcun morfotipo insediativo per quest'area, data la scarsa densità dell'edificato.

Il morfotipo rurale corrisponde al Nodo degli agroecosistemi.

In questo caso viene già annessa all'interno del TU una notevole porzione di territorio collocato ad ovest dell'abitato di Monteguidi, considerandola frutto della perimetrazione ex co. 3 dell'art. 4. Circa le previste aggiunte ex co. 4, volendo completare il margine urbano, è possibile limitarsi alla fascia lungo Viale Bastianini che fronteggi l'edificato esistente, evitando l'apertura di ulteriori fronti urbani.

## **D) Comune di Radicondoli**

### ***1.D) Perimetro del Territorio Urbanizzato***

Da una analisi degli elaborati “*TavST07\_PSI\_Territorio urbanizzato e sistemi*” e *Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014*” sopra citati si riscontrano criticità e si richiedono chiarimenti in merito alle seguenti aree:

#### 15-Loc.Radicondoli – capoluogo e relativi aggregati

##### 1. Area del campo sportivo individuato come T.P.S.3-Insula specializzata:

Si richiedono chiarimenti in merito alla localizzazione delle previsioni di nuova edificazione per il potenziamento del campo sportivo, esaminata in Conferenza di Copianificazione, in relazione al perimetro del T.U. individuato.



Nell'elaborato "*Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014*" risulta essere stata inserita all'interno del T.U. sia la porzione relativa alle strutture sportive, sia tutte le aree boschive limitrofe. A tal riguardo appare poco chiaro come le aree boscate inserite all'interno del T.U. possano considerarsi una *riqualificazione e ricucitura del margine del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 c.4 della L.R.65/2014*, in quanto ai sensi dell'art.64 c.1 lett.a) costituiscono parte del territorio rurale e quindi sono da considerarsi a tutti gli effetti aree rurali.

Sulla base della disciplina dell'art.4 dell L.R 65/2014 e dei morfotipi relativi alla III Invariante della disciplina del PIT-PPR, si ritiene inoltre opportuno escludere totalmente l'area del campo sportivo dai perimetri del T.U. in quanto area senza continuità con il nucleo urbano principale di Radicondoli (art.4 c.3 L.R. 65/2014) che pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato, e quindi appartiene al territorio rurale ai sensi dell'art.4 c.1 lett. d), oppure al massimo inserire nel T.U. solo la parte strettamente relativa ai campi da gioco, mantenendo la classificazione di *T.P.S.3-Insula specializzata*.

## 2. Area "*Il Poggio-Park and Event place*"

Si richiedono chiarimenti su quali siano le caratteristiche morfologiche, individuate sulla base della disciplina dell'art.4 della L.R 65/2014 e dei morfotipi relativi alla III Invariante della disciplina del PIT-PPR, che sono state prese in considerazione per l'inserimento all'interno del T.U. di tale area.

## 3. Aree inedificate localizzate a sud dell'edificato storico di Radicondoli ricomprese fra i tessuti *T.R.5-Tessuti puntiformi e T.R.8-Tessuto lineare*.

Sulla base della disciplina dell'art.4 dell L.R 65/2014 e dei morfotipi relativi alla III Invariante della disciplina del PIT-PPR si ritiene che le porzioni di territorio, localizzate a sud dell'edificato storico di Radicondoli ricompresa fra i tessuti *T.R.5-Tessuti puntiformi e T.R.8-Tessuto lineare*, siano da escludere dai perimetri del Territorio Urbanizzato. Queste infatti si configurano come aree agricole interessate da una serie di orti e coltivazioni che contribuiscono a qualificare il contesto paesaggistico delle pendici collinari del centro urbano di Radicondoli, classificabili all'interno degli ambiti di pertinenza del nucleo storico. Tale aree potrebbero essere ricomprese all'interno dell'"intorno territoriale" dell'abitato di Radicondoli in considerazione della loro elevata intervisibilità con il paesaggio circostante e delle sistemazioni agrarie che connotano l'areale.

## 4. Area ineditata localizzata a sud dell'edificato esistente (morfotipo *T.R.8 Tessuto lineare*) di Via G. Rossa.

Nell'ottica di una *riqualificazione e ricucitura del margine del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 c.4 della L.R.65/2014*, dell'area ineditata limitrofa al tessuto urbano individuato con morfotipo *T.R.8 Tessuto lineare*, localizzato a sud Via di G. Rossa, si ricordano di perseguire gli obiettivi e attuare le direttive della *Scheda d'Ambito n.13 "Val di Cecina"* della quale si riporta di seguito un estratto:

### Indirizzi per le politiche

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 intorno agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni

### Obiettivo 2





Salvaguardare le colline caratterizzate da olive , vigne , colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemi che tra la pianura e l'entroterra

**Direttive correlate:**

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

2.2 – salvaguardare il territorio agricolo, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Si ricorda di perseguire gli obiettivi, attuare le direttive e applicare le prescrizioni della *Scheda di Vincolo D.M 01/02/2019 "Intero territorio comunale di Radicondoli"*:

**Obiettivi:**

- 3a1 – Tutelare i centri storici di crinale mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico ed il paesaggio rurale circostante, i caratteri architettonici tradizionali del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria;
- 3a2 – Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio rurale contermini, assicurando qualità architettonica ed integrazione paesaggistica;
- 3a3 – Garantire la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico.

**Direttive :**

- 3b2 – Definire strategie misure regole e discipline volte a :
  1. assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.
  2. prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

**Prescrizioni:**

- 3c1 – Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- 3c2 – Non sono ammessi interventi edilizi che alterino gli aspetti morfologici del contesto;
- 4c1 – Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale;
  - 4c2 - L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

*5. Insediamento classificato col morfotipo T.R.7 "Tessuto sfrangiato di margine"*

Si richiedono chiarimenti in merito alle connotazioni morfologiche che permettono all'insediamento abitato posto ad est subito fuori dal Territorio Urbanizzato di Radicondoli, di configurarsi come



morfotipo di carattere urbano *T.R.7 "Tessuto sfrangiato di margine"* di cui alla Invariante III del PIT-PPR. Analizzandone le caratteristiche questo si configura come un insediamento sparso o discontinuo classificabile con i morfotipi *T.R.10 "Campagna abitata"* oppure *T.R.12 "Piccoli agglomerati isolati extraurbani"*, da escludere dal perimetro del T.U. ai sensi dell'art. 4 c.5 lett. B (edificato sparso o discontinuo) e art. 64 c.1 lett. b) della L.R. 65/2014, in quanto nucleo sparso in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.

Il morfotipo *T.R.7 "Tessuto sfrangiato di margine"* infatti, si riferisce alle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o alle espansioni insediative dei centri minori e tale area non può essere considerata un centro urbano, neppure minore.

*6. Aree inedificate limitrofe all'insediamento classificato come T.R.7 "Tessuto sfrangiato di margine"*

Si richiedono chiarimenti sulle connotazioni morfologiche dell'area (situata ad est del morfotipo *T.R.7*) individuata all'interno del T.U. in quanto, per le sue caratteristiche naturalistiche e rurali si configura come un'area agricola inedificata del territorio rurale ai sensi dell'art.64 c.1 lett.a) della L.R. 65/2014, da escludere quindi dal T.U.

Nel Regolamento Urbanistico vigente tale area è individuata come *AT - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale (art. 34.3 NTA) sottoposte a piano attuativo*, si ritiene opportuno specificare se eventualmente sia stata inserita all'interno del T.U. in quanto risulta vigente al momento dell'adozione del PSI un Piano Attuativo già approvato con relativa convenzione, oppure siano stati rilasciati i titoli edilizi per gli interventi diretti previsti dagli strumenti vigenti precedentemente all'adozione del PSI.

Si richiede infine di escludere dai perimetri del T.U. le porzioni di territorio localizzate oltre la viabilità a sud del morfotipo *T.R.7*, in quanto aree con connotazioni agricole e rurali (art.64 c.1 lett.a) caratterizzate dalla presenza di boschi (come si evince anche dalla presenza in alcune porzioni del vincolo *art.142. c.1, lett. g, Codice territori coperti da foreste e da boschi*) e di porzioni di terreno inedificato.

16 – Loc.Belforte

*1.Area individuata ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, e finalizzata alla ricucitura e ridisegno del margine urbano*

L'area inedificata situata all'esterno del nucleo storico di Belforte, limitrofa all'edificato di matrice recente, è stata inserita all'interno del T.U. ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014 al fine di completare il tessuto urbano caratterizzato da un edificato puntiforme e rado generato principalmente da progetti unitari, con previsioni di interventi di edilizia residenziale pubblica (così come illustrato nella *TavolaS01\_Le Unità Territoriali organiche*) finalizzata alla ricucitura del margine urbano. Analizzandone le caratteristiche morfologiche si ritiene doveroso evidenziare che la suddetta area si apre su di un territorio di matrice rurale connotato da un elevato valore paesaggistico e di intervisibilità con il contesto circostante, quindi le previsioni di nuovi insediamenti potrebbero andare a configurarsi come l'apertura di un ulteriore fronte costruito su di una porzione di territorio inedificata, invece che un completamento del tessuto urbano esistente. Sulla base di queste indicazioni potrebbero emergere possibili profili di contrasto con gli obiettivi, direttive e prescrizioni della Scheda di Vincolo "*D.M. 01.02.2019 art. 136: L'intero territorio comunale di Radicondoli*" e incoerenze con la disciplina della relativa Scheda di Ambito (*Scheda di Ambito n.13-Val di Cecina*) di seguito riportati:

Scheda di Vincolo "*D.M. 01.02.2019 art. 136: L'intero territorio comunale di Radicondoli*"



Obiettivi:

- 2a4 – Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo
- 4a1 – Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri di crinale, le emergenze storiche ed architettoniche di alto valore iconografico con particolare riferimento a Radicondoli e Belforte ed il paesaggio circostante.
- 4a2 – Salvaguardare i molti aspetti del sistema insediativo medioevale come i diversi complessi fortificati aggregatisi durante il periodo dell'incastellamento a cui sono ascrivibili anche le diverse Pievi e Chiese sparse; di questi elementi è necessario salvaguardare le intervisibilità delle torri di avvistamento

Direttive

2b2 – Definire strategie misure regole e discipline volte a disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo;

3b2 – Definire strategie misure regole e discipline volte a :

1. orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri di crinale verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico ed il contesto paesaggistico garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermini;
2. assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.
3. prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

3b4 – Definire strategie misure regole e discipline volte a individuare zone del territorio in cui l'inserimento delle strutture non interferisca visivamente con i borghi di crinale, e l'intervisibilità tra gli stessi.

Prescrizioni :

2.c.1 Sono ammessi interventi a condizione che garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto forma, dimensioni, orientamento.

2.c.2 Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

3c1 – Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;

3c2 – Non sono ammessi interventi edilizi che alterino gli aspetti morfologici del contesto;

3c6 – Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico-agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscono nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni ed orientamento)



4c1 – Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale;

Profili di criticità con gli obiettivi e direttive della relativa scheda di ambito (*Scheda di Ambito n.13-Val di Cecina*):

Indirizzi per le politiche

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 intorno agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni

Obiettivo 2

Salvaguardare le colline caratterizzate da olive, vigne, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemi che tra la pianura e l'entroterra

Direttive correlate:

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

2.2 – salvaguardare il territorio agricolo, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Nell'ottica di una eventuale previsione di ERP finalizzata alla riqualificazione e ricucitura dei margini del tessuto urbanizzato è necessario tenere in considerazione gli aspetti sopra evidenziati e recepire all'interno della Disciplina di Piano, quanto indicato dall' *Allegato 2 Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea* del PIT-PPR in relazione ai morfotipi individuati.

*2. Campo sportivo esterno al nucleo storico di Belforte*

Si richiede di escludere dai perimetri del T.U. l'area ineditata situata a nord-ovest del nucleo storico di Belforte.

Da una prima disamina l'area non presenta continuità (art.4 c.3 L.R. 65/2014) con l'edificato del centro urbano di Belforte, e non possiede le connotazioni per qualificarsi come un verde sportivo all'interno del T.U. ma bensì appare come un'area del territorio rurale ineditata che, pur non ospitando funzioni agricole, non costituisce territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 C.1 lett d), da escludere quindi dal T.U.

17 – Loc. Zona industriale Fumarello

La zona industriale di Fumarello non sembra configurarsi col morfotipo assegnato *T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare*, ma bensì si ritiene più coerente classificarla come *T.P.S.2 Tessuto a piattaforma produttiva* appartenente al territorio rurale, esterno ai perimetri del T.U.



### C) Comune di Casole d'Elsa

#### **2.C) Esito della Conferenza di Copianificazione**

Richiamando il file *Doc\_QP06\_Album integrativo della Conferenza.pdf*, cui ci riferiamo nel seguito, si rileva che lo stesso è incompleto, mancando la previsione n° 5 relativa alla “Nuova area a verde pubblico, loc. Il Piano”.

Circa gli esiti delle restanti previsioni, si riporta quanto segue:

##### 1 - Ampliamento della piattaforma produttiva loc. Il Piano (seduta del 14/06/2021)

La ST riportata è di 21.364 m<sup>2</sup>, mentre quella perimetrata, seppur indicativamente, nella scheda risulta da una misura speditiva di circa 10.000 m<sup>2</sup>. Se così fosse la previsione di 3.000 m<sup>2</sup> implicherebbe un rapporto di copertura pari al 30% circa ed un'ampia superficie impermeabilizzata. Si chiede quindi una verifica della ST e della SE interessate dall'intervento.

Qui, come nelle altre schede, vengono indicati sinteticamente i dati relativi a:

- Descrizione
- Vincoli paesaggistici
- Alternative sostenibile di riutilizzazione di insediamenti ed infrastrutture esistenti (se del caso)
- Opere di mitigazione
- Prescrizioni

Le conclusioni della conferenza di copianificazione sono riportate in veste di “prescrizioni”, con un accenno alle linee guida per la riqualificazione paesaggistica del PIT, senza articolare e argomentare ulteriormente, ovvero:

*“Prescrizioni della Conferenza: la conferenza esprime parere complessivamente FAVOREVOLE, indicando di sviluppare l'intervento in coerenza con le Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, tessuti a piattaforme produttive commerciali direzionali.”*

##### 2 - Il Merlo (seduta del 14/06/2021)

I dati dimensionali restano invariati rispetto a quelli presentati in sede di conferenza.

Non viene riportato a cosa sarà destinato l'edificio sede attuale dell'attività di ristorazione a seguito del trasferimento.

Ci si limita a riportare le conclusioni della conferenza in veste di prescrizioni, senza articolare e argomentare ulteriormente.

*Prescrizioni della conferenza :la conferenza esprime parere complessivamente FAVOREVOLE, indicando di sviluppare l'intervento in un quadro di conformità con il PIT/PPR.*

##### 3 - Hotel Acquaviva (seduta del 14/06/2021)

I dati dimensionali restano invariati rispetto a quelli presentati in sede di conferenza.

Ci si limita a riportare le conclusioni della conferenza in veste di prescrizioni, senza articolare e argomentare ulteriormente.

*Prescrizioni della conferenza : la conferenza esprime parere complessivamente FAVOREVOLE, indicando di sviluppare l'intervento in un quadro di conformità con il PIT/PPR.*

##### 4 - Campeggio Berignone (seduta del 14/06/2021)

I dati dimensionali restano invariati rispetto a quelli presentati in sede di conferenza.





Come prescrizioni vengono ancora riportate quelle delle conclusioni della conferenza di copianificazione:

*Prescrizioni della conferenza: la conferenza esprime parere FAVOREVOLE alla strategia complessiva, prescrivendo di sviluppare l'intervento in un quadro di conformità rispetto al PIT/PPR, alla legge regionale 65/2014 e relativi Regolamenti di attuazione.*

5 - Nuova area a verde pubblico

*Nel documento presentato è assente la scheda relativa a questa previsione.*

6 - Nuova rotatoria di previsione lungo la S.P. 27 (seduta del 14/06/2021)

Circa questa previsione, non si riscontrano elementi di rilievo, fermo restando quanto previsto in sede di conferenza:

*Prescrizioni della conferenza : la conferenza esprime parere complessivamente FAVOREVOLE, indicando di sviluppare l'intervento in un quadro di conformità con il PIT/PPR."*

7 - Ampliamento e potenziamento area produttiva, in località Il Piano (seduta del 15/04/2022)

Si segnala che i parametri dimensionali della scheda contraddicono quanto previsto nel Dimensionamento del PSI, dove la SE è stata convenientemente ridotta in accordo con le indicazioni della conferenza. Si riporta ancora una ST di 458.553 m<sup>2</sup> ed una SE di 30.000 m<sup>2</sup>, mentre il dimensionamento riportata la SE di 20.000 m<sup>2</sup>.

Per altro, la ST perimetrata nella scheda, seppur misurata speditivamente, risulterebbe di circa 110.000 m<sup>2</sup>, quindi circa un quarto di quella riportata. Si chiede pertanto la verifica e l'aggiornamento dei suddetti parametri dimensionali.

Anche qui le prescrizioni ricalcano quelle della conferenza:

*"La conferenza esprime parere complessivamente FAVOREVOLE alla strategia complessiva di PSI, prescrivendo di verificare la sostenibilità ambientale del dimensionamento e di sviluppare la progettazione in conformità col PIT/PPR."*

**D) Comune di Radicondoli**

**2.D) Esito della Conferenza di Copianificazione**

Le previsioni di consumo di suolo esterne al T.U. esaminate dalla Conferenza di Copianificazione svoltesi nelle sedute del 14/06/2021, 15/04/2022 sono state riportate all'interno dell'elaborato *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, con le relative prescrizione di fattibilità emerse in suddetta sede.

All'interno del PSI non sono state declinate e recepite le prescrizioni del Verbale della Conferenza. Si ritiene dunque necessario che all'art.40 della Disciplina di Piano, laddove si indicano le previsioni che sono state oggetto di Copianificazione, siano definite le strategie e gli obiettivi che dovranno indirizzare la disciplina del PO, elaborati sulla base di quanto prescritto dalla Conferenza.

Si riscontra inoltre il permanere di profili di criticità relativamente ad alcune proposte di trasformazione.

8 - Nuova area produttiva, in località Bellavista – Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)



- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)

SE Nuova Edificazione = mq. 3.000

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito produttivo comunale, il PSI intende prevedere l'incremento dell'area produttiva di Bellavista. La previsione interessa un'ampia area, attraversata dalla viabilità S.P.3 delle Galleraie e circoscritta dall'area boscata, la quale costituisce una barriera naturale e limite fisico dell'espansione produttiva. Inoltre, a sud dell'area individuata è presente un serbatoio geotermico; sarà quindi possibile utilizzare, all'interno della nuova struttura produttiva, energia rinnovabile.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento coerente con la specifica disciplina del PIT a condizione che :*

- *la previsione sia ridotta al fine di assicurare proporzionalità tra forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio ;*
- *la previsione sia inserita a valle della S.P.3 (in adiacenza della cooperativa G. Boscaglia) e non a monte al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole e non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale;*
- *siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e non siano ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica .*

*La conferenza evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive, identificando le aree più idonee e meglio infrastrutturate, (APEA) e redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i due comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive.*

Si riporta quanto espresso in merito dal *Settore Tutela Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio* in sede di Conferenza relativamente all'intervento:

*[...]pur considerando che nel territorio di Radicondoli (e di Casole d'Elsa) non sono presenti volumetrie riutilizzabili a fini produttivi e artigianali e che è previsto di sfruttare l'impianto geotermico poco distante (come riportato nella documentazione trasmessa), occorre verificare se siano disponibili altre aree, meno panoramiche, ad ospitare l'intervento. In mancanza di aree meno visibili si ritiene opportuno valutare l'intervento in continuità alla area già edificata della Cooperativa Agricola, verificandone dimensioni e impatti rispetto all'intervisibilità, non solo da Belforte. In ogni caso si dovranno contenere le altezze, dotando l'area di tutti gli accorgimenti necessari al migliore inserimento paesaggistico possibile (schermature arboree, contenimento dell'illuminazione notturna, mitigazione degli spazi a parcheggio, ecc.).*

In merito alla fattibilità della previsione si conferma quanto sopra espresso evidenziando che il dimensionamento inserito all'interno del PSI adottato pari a 3000 mq di nuova SE risulta non essere



stato ridotto. Ai fini di una corretta conformazione dell'intervento alla specifica disciplina del PIT-PPR si ritiene necessario:

- Ridurre le quantità previste di nuova SE rapportando le dimensioni delle nuove volumetrie alla consistenza dell'edificio esistente.
- Localizzare le nuove edificazioni a valle della S.P.3 (in adiacenza della cooperativa G. Boscaglia) in modo tale da non interferire negativamente con le visuali panoramiche e non creare un elemento di contrasto per l'intervisibilità.
- Dotare l'area di tutti gli accorgimenti necessari al miglior inserimento paesaggistico possibile (schermature arboree, contenimento dell'illuminazione notturna, mitigazione degli spazi a parcheggio, ecc.) .
- Limitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente senza compromissione degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica .

Risulta inoltre poco chiaro se siano state effettivamente condotte opportune ricognizioni volte a verificare la disponibilità di altre aree, meno panoramiche, ad ospitare l'intervento.

#### 9 - Riqualficazione e realizzazione di nuovo complesso sportivo in località Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019(Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento coerente con la specifica disciplina del PIT ma verifica la necessità che il PSI fornisca idonei criteri e regole al PO finalizzati al corretto inserimento della previsione nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento, in particolare :*

- *siano effettuate idonee verifiche e valutazioni delle altezze massime al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole, e non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale.*
- *siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e non siano ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva dell'area boscata.*

Si riporta inoltre quanto espresso dal *Settore Tutela Valorizzazione e Riqualficazione Paesaggio* all'interno dei lavori della Conferenza:

*[...] la quantità della nuova edificazione è ingente, in particolare se rapportata agli abitanti del capoluogo, anche considerando che tali dimensioni porteranno con se altri servizi ed in particolare parcheggi, la cui previsione non è descritta per l'area in questione; non è chiaro dove potranno essere posizionate tali quantità (soprattutto se sarà mantenuta libera la superficie dell'attuale campo sportivo) senza il rischio di aggravare le criticità descritte nella Scheda del DM [...] Inoltre non è chiara la Superficie territoriale, poiché nella documentazione è riportato sia di circa mq. 52.229, ma da un'osservazione speditiva dell'immagine aerea questa dimensione sembra maggiore all'areale riportato nella tavola d'inquadramento delle previsioni; in questo senso se l'impianto sportivo nel*



*suo complesso, costruzioni e/o campi di gioco, dovessero interessare una più ampia area, si dovrebbero esprimere considerazioni a tale riguardo al fine di conservare i valori paesaggistici delle pendici collinari dell'abitato di Radicondoli, espressi dalla Scheda del DM, unitamente al recepimento di obiettivi, direttive e prescrizioni.*

La Disciplina di Piano del PSI non riporta idonei criteri di indirizzo per il PO finalizzati al corretto inserimento della previsione nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento, recepiti sulla base di quanto espresso in sede di Conferenza. Al fine di rendere coerente l'intervento con la specifica disciplina del PIT/PPR si ritiene necessario:

- Ridurre i 2000 mq di nuova SE previsti, così come espresso anche dal parere del *Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione Paesaggio*, in quanto tali quantità, considerate ancora ingenti, potrebbero aggravare le criticità della Scheda del D.M.
- Effettuare idonee verifiche e valutazioni delle altezze massime al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole, e non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
- All'interno della norma di indirizzo del PSI per l'intervento sarà opportuno declinare una specifica disciplina volta a conservare i valori paesaggistici delle pendici collinari dell'abitato di Radicondoli, espressi dalla Scheda del DM, unitamente al recepimento di obiettivi, direttive e prescrizioni, qualora dovesse interessare un'area più ampia dell'attuale campo sportivo.

#### 10 - Riqualificazione area consorzio agrario, località Montingegnoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019(Intero territorio comunale di Radicondoli)

SE Riuso=1.000 mq oltre all'esistente . L'intervento prevede di riqualificare l'intera area del dismesso consorzio agrario, con cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti ed ampliamento ai fini di servizi pubblici e di interesse generale.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene coerente con la specifica disciplina del PIT l'intervento di riqualificazione ed ampliamento dell'ex consorzio agrario con cambio d'uso ed ampliamento a condizione che:*

- *non comprometta l'integrità complessiva degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo;*
- *sia realizzato all'interno dell'areale dell'ex consorzio agrario senza alterare gli aspetti morfologici del contesto;*
- *si armonizzi per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapporti con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; al fine di commisurare l'ampliamento proposto con l'edificato esistente occorre valutare la consistenza di quest'ultimo;*
- *sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica ove presente;*
- *siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;*



*- non interferisca negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità con i centri di crinale;*

#### 11 - Nuova area depuratore, località Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)

Il nuovo PSI intende dotare la località di Radicondoli di una nuova area con destinazione d'uso a servizi tecnologici di interesse pubblico (depuratore) in quanto, attualmente gli scarichi del centro abitato di Radicondoli recapitano in un unico punto, in cui è posto un trattamento primario di dimensioni non adeguate e quindi mal funzionante.

SE Nuova Edificazione = da approfondire in fase progettuale

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento di realizzazione di un nuovo depuratore a Radicondoli coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :*

- l'intervento si armonizzi per forma e dimensione con il contesto paesaggistico di riferimento;*
- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità con i centri di crinale;*

#### 12 - Nuova area depuratore, località Belforte

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)

Il nuovo PSI intende dotare la località di Belforte di una nuova area con destinazione d'uso a servizi tecnologici di interesse pubblico (depuratore) in quanto, attualmente gli scarichi del centro abitato di Belforte recapitano attraverso due rami di fognatura mista in un unico punto e scaricano senza alcun tipo di trattamento nel Fosso della Fonte di Sotto.

SE Nuova Edificazione = da approfondire in fase progettuale

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento di realizzazione di un nuovo depuratore a Radicondoli coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :*

- l'intervento si armonizzi per forma e dimensione con il contesto paesaggistico di riferimento;*





*- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità con i centri di crinale;*

13 - Nuova area per l'attività di ricerca, località Cornocchia – Radicondoli

Il nuovo PSI intende dotare il territorio Comunale di Radicondoli di una nuova area per servizio all'attività di ricerca scientifica con previsioni di nuova edificazione pari a 300 mq.

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :*

- l'intervento si armonizzi per forma e dimensione con il contesto paesaggistico di riferimento e venga localizzato nelle immediate vicinanze degli edifici già esistenti della Fondazione Ethoikos;*
- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità con i centri di crinale;*

14 - Nuovo percorso pedonale, località Radicondoli – Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)

Il nuovo PSI intende prevedere un nuovo corridoio pedonale della lunghezza di circa 0,121 Km con la finalità di valorizzare lo sviluppo della parte sud di Radicondoli.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*Il Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio rileva che nella definizione si dovrà aver cura di seguire le sistemazioni storicizzate del pendio senza creare un elemento di frammentazione*

*La Conferenza ritiene il percorso coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:*

- non sia impermeabilizzato ed abbia le caratteristiche di un percorso pedonale campestre;*
- si armonizzi con il paesaggio e le realtà insediative storiche esistenti e mantenga i segni significativi del paesaggio;*
- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;*
- non comprometta l'integrità complessiva degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo;*



- non alteri gli aspetti morfologici del contesto;
- sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica presente;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli

#### 15 - Nuovo percorso pedonale, località Radicondoli – Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)

Il nuovo PSI intende prevedere un nuovo corridoio pedonale della lunghezza di circa 0,339 Km nella parte nord della località di Radicondoli posizionato in modo da collegare l'area a parcheggio pubblico già esistente, la previsione del suo ampliamento e la previsione di recupero del vecchio tracciato a nord di Radicondoli. Si ritiene opportuno prevedere il nuovo percorso pedonale per valorizzare lo sviluppo della parte nord di Radicondoli.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene il percorso coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :*

- non sia impermeabilizzato ed abbia le caratteristiche di un percorso pedonale campestre;
- si armonizzi con il paesaggio e le realtà insediative storiche esistenti e mantenga i segni significativi del paesaggio;
- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- non comprometta l'integrità complessiva degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo;
- non alteri gli aspetti morfologici del contesto;
- sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica presente;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;

#### 16 - Sistemazione e ampliamento percorso ciclopedonale, località Radicondoli e Belforte

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. g (Territori coperti da foreste e da boschi)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. c (I fiumi, i torrenti)

Il nuovo PSI intende prevedere la sistemazione e l'ampliamento del percorso ciclabile già esistente della lunghezza di circa 4,603 Km nella località di Radicondoli, al fine di potenziare l'offerta della mobilità turistico-ricettiva tra la località di Radicondoli e la località di Belforte.



Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*La Conferenza ritiene l'intervento coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che il percorso :*

- non sia impermeabilizzato ed abbia le caratteristiche di un percorso ciclopedonale campestre;
- si armonizzi con il paesaggio e le realtà insediative storiche esistenti e mantenga i segni significativi del paesaggio;
- non interferisca negativamente con le visuali sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- non comprometta l'integrità complessiva degli agro ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo;
- non alteri gli aspetti morfologici del contesto;
- sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica presente;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;

17 - Nuova rotatoria di previsione incrocio S.P. 30 e S.P.34 – Radicondoli

La previsione è stata riproposta all'interno dell'elaborato *QP06\_Album integrativo della Conferenza* nonostante la Conferenza abbia ritenuto che la previsione rientri nei casi di esclusione dalla medesima ai sensi dell'art. 25 co. 2 lett. a della LR. 65/2014.

18 - Potenziamento e ampliamento dell'attività turistico-ricettivo territoriale, Montingegnoli – Radicondoli

SE Nuova edificazione = mq 2.000

SE Nuova edificazione interrata = mq 4.800

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi) - parzialmente

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito turistico-ricettivo intercomunale, il PSI intende riconfermare la previsione del RU vigente volta a dotare il territorio di ulteriori strutture turistico-ricettive derivanti dal cambio di destinazione d'uso di volumetrie storiche o agricole (in particolare castelli o simili) a turistico-ricettivo, a parità di SE. Nel caso del Borgo di Montingegnoli, si tratta di potenziare e valorizzare il complesso esistente, dotandolo di nuove strutture turistico-ricettive parallelamente al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione del viale di accesso al Borgo.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:



*Conclusioni:*

*La Conferenza ritiene coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR il recupero del Castello di Montingegnoli e la riqualificazione della sua pertinenza, verso la destinazione turistico ricettiva.*

*In relazione all'intervento di nuova edificazione previsto, al fine di rendere coerente la previsione con la specifica disciplina del PIT/PPR sopra evidenziata occorre:*

- individuare l'intorno territoriale dell'abitato storico di Montingegnoli ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie presenti; in tali aree si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo;*
- rispettare gli obiettivi di cui ai punti 2a4, 3a1, 3a2 e 4a2, le direttive di cui ai punti 2b2, 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b7 e 4b2 e le prescrizioni di cui ai punti 3.c1, 3.c2, 3.c6, 4c1, 4c2 e 4.c3 della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019, sopra indicate;*
- subordinare la nuova edificazione al recupero per attività ricettive e servizi per il turismo del Castello di Montingegnoli e dei suoi edifici accessori e agli interventi di riqualificazione delle attrezzature termali delle Terme Gallerie (vedi previsione 25).*
- verificare la consistenza della nuova edificazione proposta rispetto all'edificato esistente al fine di rendere l'intervento armonico per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento e rapportato alle modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio. In tal senso occorre valutare anche una riduzione della Superficie edificabile indicata.*

La previsione di nuova edificazione, così come presentata nel PSI adottato, non risulta recepire all'interno della specifica Disciplina di Piano quelle che sono le prescrizioni indicate dalla Conferenza di Copianificazione.

In particolare si rileva che:

- All'interno della Disciplina di Piano non risultano essere state fornite regole di indirizzo per il P.O. in merito alla necessità di subordinare la nuova edificazione al recupero del patrimonio edilizio del Castello di Montingegnoli, dei suoi edifici accessori e agli interventi di riqualificazione delle attrezzature termali delle Terme Galleraie, così come prescritto in Copianificazione.
- Non risulta chiaro come siano stati recepiti, sempre nella specifica disciplina della previsione, gli obiettivi di cui ai punti 2a4, 3a1, 3a2 e 4a2, le direttive di cui ai punti 2b2, 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b7 e 4b2 e le prescrizioni di cui ai punti 3.c1, 3.c2, 3.c6, 4c1, 4c2 e 4.c3 della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019.

Si ritiene inoltre necessario:

- Eseguire una serie di studi preliminari sugli aspetti paesaggistici, ambientali e visivo-percettivi, correlati da un approfondimento sullo stato conservativo dei luoghi, con lettura storica del processo evolutivo e distributivo del Borgo di Montingegnoli, nonché dei tessuti dell'edificato accessorio con relativi poderi situati lungo la viabilità principale di accesso, finalizzati all'individuazione di criteri consoni per definire aree più o meno sensibili alle trasformazioni da un punto di vista paesaggistico, attraverso le quali orientare la localizzazione delle future previsioni.
- Quantificare gli effettivi dimensionamenti del Borgo di Montingegnoli e dei fabbricati accessori esistenti ubicati lungo la viabilità principale di accesso al borgo.
- Diminuire il dimensionamento di 6800 mq di nuova SE prevista (2000 mq SE fuori terra+4800 SE interrata) rapportando le superfici della nuova edificazioni alla effettiva consistenza dell'edificato esistente.



- Localizzare le nuove edificazioni accorpandole in corrispondenza dell'edificato storico/nuclei poderali esistenti ubicati lungo la viabilità principale di accesso al Borgo di Montingegnoli, rendendo l'intervento armonico per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento e rapportato alle modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.

Infine si ricorda che le trasformazioni dovranno essere realizzate nel rispetto della disciplina dell'ambito di pertinenza del nucleo storico di Montingegnoli, individuato nell'elaborato *QP05\_Album dei centri storici e nuclei rurali*, in tali aree si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4 lettera C della scheda di vincolo.

#### 19 - Nuove attrezzature per il gioco del golf, località Montingegnoli – Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi) - parziale
- Area vincolo D.Lgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua) - marginale

SE Nuova edificazione = mq 1.500

SE Nuova edificazione interrata = mq 1.800

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito turistico-ricettivo intercomunale, il PSI intende riconfermare la previsione del RU vigente volta a differenziare l'offerta turistico-ricettiva e sportiva del territorio intercomunale. Nel PS vigente sono previste la realizzazione di nuove strutture di servizio per il golf di superficie edificabile di 1.500 mq e nuove strutture interrate di superficie edificabile di 1.800 mq. Il nuovo impianto da gioco per il golf potrà prevedere impianti sportivi accessori, uffici, club house con bar ristorante, sala riunione per soci e maestri, locali spogliatoio per giocatori, caddies e maestri e officina attrezzi.

Come già evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione la previsione di un campo da golf a 18 buche su un'area di circa 181 ettari, e con 3300 mq di SE, localizzata in un contesto prevalentemente rurale e agricolo aperto su ampie distese collinari coltivate a seminativo, determina un elevato impatto ambientale in termini di consumo di suolo, uso delle risorse (specialmente per le problematiche legate alla risorsa idrica) ed impatto paesaggistico, costituendo un episodio di disvalore per l'intero sistema paesaggistico nel quale si inserisce.

In particolare la realizzazione del campo da golf determinerebbe :

- la costituzione di nuovi nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'interruzione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo tipo di paesaggio;
- la perdita della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato;
- l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- l'artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali compromettendo i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- un notevole aumento dei processi di antropizzazione con la perdita della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;





- un elevato consumo di suolo agricolo in grado di compromettere i valori espressi dal paesaggio rurale circostante;

Le criticità sopra descritte sono state ribadite anche nel contributo pervenuto del *Settore VIA-VAS, Opere Pubbliche di Interesse Regionale* del quale si riporta di seguito un estratto:

*[...]la realizzazione di un campo da golf finalizzato ad incrementare l'offerta turistico-ricettiva del Borgo stesso e delle terme delle Galleraie (previsione 20) e le nuove aree a parcheggio connesse agli incrementi di utenza previsti determinano pressioni sulle risorse e nuovo consumo di suolo in area rurale nonché modificazioni morfologiche che non sono stati presi in considerazione con sufficiente dettaglio nel RA. Le nuove previsioni sono pertanto suscettibili di produrre effetti negativi anche significativi sulle componenti ambientali che allo stato attuale non permettono di inserire le trasformazioni in un quadro complessivo di sostenibilità ambientale.[...]*

Si evidenziano inoltre gli obbiettivi, direttive, prescrizioni dalle quali emergono i principali profili di contrasto in merito alla fattibilità dell'intervento rispetto alla Scheda di Vincolo del D.M. 01/02/2019 – *Intero territorio comunale di Radicondoli* :

#### Obiettivi:

- 2a4 – Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.
- 3a6 - Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario caratterizzato dall'impiego del modello policolturale che vede la conservazione di tecniche storiche ....salvaguardandone le relazioni con il sistema insediativo rurale.
- 4a1 – Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri di crinale, le emergenze storiche ed architettoniche di alto valore iconografico con particolare riferimento a Radicondoli e Belforte ed il paesaggio circostante.

#### Direttive

- 2b2 – Definire strategie misure regole e discipline volte a:
  - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi
  - disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo

#### Prescrizioni:

- 2c2 – Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agro-ecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo;
- 3c1 – Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- 3c2 – Non sono ammessi interventi edilizi che alterino gli aspetti morfologici del contesto;
- 4c1 – Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale;



-4c3 - Non sono ammessi interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico;

Sulla base delle evidenze emerse in sede di Conferenza di Copianificazione e della disciplina relativa alla scheda di vincolo del D.M. 01/02/2019 – *Intero territorio comunale di Radicondoli*, la previsione proposta nel PSI adottato di un campo da golf a 18 buche su un'area di circa 181 ettari, e con 3300 mq di nuova SE, non può essere ritenuta coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR.

20 - Recupero e potenziamento Terme Galleraie, località Bagni delle Galleraie – Radicondoli

Vincoli paesaggistici:

- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) DM 01.02.2019 (Intero territorio comunale di Radicondoli)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. F (Parchi e Riserve nazionali o regionali) Palazzo – marginale

SE Nuova edificazione = mq 2.000

SE Nuova edificazione interrata = mq 500

Lo stabilimento termale delle Terme Galleraie comprende l'edificio storico delle terme trasformato in albergo, le aree e gli impianti di pertinenza delle terme, nonché le aree di fondovalle del Cecina. La previsione intende potenziare e riqualificare le attività collegate allo stabilimento termale, attraverso la differenziazione e il potenziamento dei servizi sanitari e ricreativi offerti, la qualificazione e l'ampliamento delle attrezzature ricettive. Inoltre saranno recuperati gli edifici storici esistenti così da riqualificare il paesaggio storico.

Preso atto che non è indicata la cogenza normativa del documento *QP06\_Album integrativo della Conferenza*, nella Disciplina del PSI dovranno essere riportate tutte le seguenti prescrizioni di indirizzo per il P.O. espresse in sede di Conferenza di Copianificazione ovvero:

*Conclusioni:*

*La Conferenza ritiene coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR il recupero delle Terme Galleraie e la riqualificazione della sua pertinenza.*

*In relazione all'intervento di nuova edificazione previsto, al fine di rendere coerente la previsione con la specifica disciplina del PIT/PPR sopra evidenziata occorre:*

- rispettare gli obiettivi di cui ai punti 2a4, 3a6, 4a1 e 4a2, le direttive di cui ai punti 2b2, 3b2, 3b4, 3b6, 3b7 e 4b2 e le prescrizioni di cui ai punti 3.c1, 3.c2, 3.c6, 4.c1 e 4c2 della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019, sopra indicate.
- subordinare la nuova edificazione al recupero per attività ricettive e servizi per il turismo del Castello di Montingegni (vedi previsione 23) e dei suoi edifici accessori e agli interventi di riqualificazione delle attrezzature termali delle Terme Gallerie.
- all'interno del vincolo di cui all'art. 142, co.1 lett c) non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente.
- la nuova edificazione sia rapportata alla consistenza dell'edificato esistente al fine di rendere l'intervento armonico per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento e rapportato alle modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.
- all'interno del vincolo di cui all'art. 142, co.1 lett f) :



1. gli interventi di trasformazione non dovranno compromettere la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;
2. si dovranno evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
3. si dovrà riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica e non è ammesso:
  1. la realizzazione di campi da golf;
  2. la realizzazione di interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
  3. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi.

La previsione, così come presentata nel PSI adottato, non risulta recepire quelle che sono le prescrizioni indicate dalla Conferenza al fine di renderla coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR. In particolare si rileva che:

- All'interno della Disciplina di Piano non risultano essere state fornite regole di indirizzo per il PO in merito alla necessità di subordinare la nuova edificazione al recupero del patrimonio edilizio del Castello di Montingegni, dei suoi edifici accessori e agli interventi di riqualificazione delle attrezzature termali delle Terme Galleraie, così come prescritto in Copianificazione
- Non risulta chiaro come siano stati recepiti nella Disciplina di Piano gli obiettivi di cui ai punti 2a4, 3a1, 3a2 e 4a2, le direttive di cui ai punti 2b2, 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b7 e 4b2 e le prescrizioni di cui ai punti 3.c1, 3.c2, 3.c6, 4c1, 4c2 e 4.c3 della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019.

Si ritiene inoltre necessario:

- Quantificare l'effettivo dimensionamento dei fabbricati esistenti
- Accorpate le nuove edificazioni ai fabbricati esistenti.
- Ridurre il dimensionamento di 2500 mq di nuova SE prevista (2000 mq SE fuori terra+500 SE interrata) rapportando le superfici delle nuove edificazioni alla effettiva consistenza dell'edificato esistente, al fine di rendere l'intervento armonico per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento e rapportato alle modalità insediative storiche con i segni significativi del paesaggio.

### 3.D) Dimensionamento

Il territorio Comunale di Radicondoli è stato suddiviso in quattro UTOE ( U.T.O.E. 6.2. Cornocchia – Poggio Casalone – La SelvaSecondo; U.T.O.E.7. Radicondoli – Belforte; U.T.O.E. 8. Poggio Scapernata e i crinali di Anqua e S.Lorenzo; U.T.O.E.9. Monte Gabbro – Cornate –Carline). Secondo quanto previsto dalla disciplina di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017 nell'Allegato A DOC.QP02-Dimensionamento sono state riportate le tabelle dimensionali con all'interno le quantità previste per il territorio urbanizzato e le previsioni di consumo di suolo esterne al territorio urbanizzato.

Le previsioni contenute nel PSI per il Comune di Radicondoli riportano un impegno di nuova edificazione interna al TU per un superficie di 29.200 mq suddivisi in:

#### a) Residenziale 5400 mq



- b) Industriale-Artigianale 22.000 mq
- c) Commerciale al dettaglio 700 mq
- d) Turistico Ricettivo 700 mq
- e) Direzionale e di servizio 400 mq
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi 0 mq

Mentre sono riportate previsioni di consumo di suolo esterno al TU subordinate a Conferenza di Copianificazione per una superficie di 17.900 mq suddivisi in:

- a) Residenziale 0 mq
- b) Industriale-Artigianale 3000 mq
- c) Commerciale al dettaglio 0 mq
- d) Turistico Ricettivo 12.600 mq
- e) Direzionale e di servizio 2300 mq
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi 0 mq

#### *Residenziale*

In merito alle nuove previsioni di edificazione residenziale, il Piano Strutturale Intercomunale individua un dimensionamento di 40 mq di SE ad abitante insediabile. Il numero degli abitanti residenti nel Comune di Radicondoli secondo i dati ISTAT ed Ufficio Anagrafe del Comune di Radicondoli per l'anno 2022 risultano essere 921.

Dalla lettura delle analisi dei trend demografici (fonti dati ISTAT e IRPET) nel periodo temporale compreso fra gli anni 2012-2022 si evidenzia che la popolazione residente ha subito piccole oscillazioni seguendo sostanzialmente un trend di decrescita.

Il PSI prevede un aumento della popolazione residente di 135 unità correlati ai 5400 mq di nuova SE residenziale prevista, fino a raggiungere il numero di 1.056 abitanti. Per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale, quindi, il metodo del calcolo del fabbisogno, che porta alla individuazione delle quantità a partire dalle proiezioni dei trend demografici, dovrebbe essere affiancato dall'analisi della capacità di carico e di sostenibilità ambientale del territorio. Le ipotesi di crescita, proprio perché definite in funzione delle risorse territoriali ed ambientali e dei loro limiti di sfruttamento, devono essere confrontate con la capacità del territorio di supportare i processi di sviluppo che lo interesseranno anche al fine di una corretta applicazione della legge regionale di governo del territorio, che ha come oggetto e finalità "garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune..."(art. 1, c.1 L.R. 65/2014).

#### *Industriale artigianale*

In merito alle nuove previsioni industriali-artigianali è stato previsto un dimensionamento interno al perimetro del territorio urbanizzato pari a 22.000 mq, tutti localizzati nell' UTOE 9 – Monte Gabbro-Cornate-Carline. Considerato che all'interno di tale UTOE l'unica area individuata dal PSI come T.U. è quella relativa alla zona industriale di Fumarello, viste le precedenti considerazioni espresse sull'esclusione di tale area dai perimetri del T.U., si ritiene opportuno rivedere il dimensionamento riferito alla destinazione industriale artigianale, in quanto eventuali previsioni di consumo di suolo in tale zona risulterebbero esterni al T.U. e quindi da sottoporre a Conferenza di Copianificazione.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive,



identificando le aree più idonee e meglio infrastrutturate, (APEA) e redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i due comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive, anche in considerazione dello sviluppo industriale del Comune di Casole d'Elsa.

*Turistico Ricettivo e Direzionale e di servizio*

Come precedentemente indicato, in assenza della relazione di monitoraggio relativa agli interventi con destinazioni turistico-ricettiva realizzate con precedenti strumenti urbanistici, i dimensionamenti proposti appaiono elevati.

**E) Elaborati grafici**

- Al fine di migliorare la lettura complessiva del piano, si ritiene utile che nelle legende delle tavole cartografiche vengano riportati i riferimenti agli specifici articoli della Disciplina di Piano.

- Distinguere nella cartografia le parti di cui al comma 3 e di cui al comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014 con indicazioni degli obiettivi specifici per ciascuna area di comma 4 individuata.

- L'art.64 c.2 della L.R.65/2014 disciplina che: *"E' comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM"*

Nell'elaborato *"Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014"* quindi non è necessario individuare le aree che non sono comprese all'interno del territorio urbanizzato classificate ai sensi dell'art.64 c.1 lett.d) della L.R. 65/2014 (Campagna abitata, Campagna urbanizzata, Zona produttiva, Zona turistico-ricettiva) in quanto sono di fatto già da considerarsi parte del territorio rurale.

Una eventuale loro individuazione andrebbe riportata in uno specifico album separato dal *"Doc.QP04 Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014"* per evitare problemi di comprensione nella lettura dei perimetri del T.U.

- Individuare negli elaborati cartografici degli eventuali ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b), (art. 92, comma4 lett. c).

Si segnalano le seguenti imprecisioni nel documento *Doc\_QP0\_Relazione Generale.pdf*:

- pag. 37: viene citato il Sistema territoriale dell'Orme e del Turbone, località nel comune di Montespertoli;
- pag 69: viene citato il comune di Montespertoli;
- pag. 75: viene indicata la tav. QC06 ed invece è della QC07.

**F) Verifica di conformità col PIT-PPR**

I contenuti riguardanti la disciplina del PIT-PPR gli obiettivi, direttive e prescrizioni delle schede di ambito e delle schede di vincolo riportati all'interno della *relazione per la Verifica di Conformità con il PIT- PPR*, devono essere declinati ad una scala di maggior dettaglio.

Il PSI deve indicare come intende rispettare gli obiettivi, attuare le direttive e applicare le prescrizioni del PIT-PPR, delle schede di vincolo e delle relative schede di ambito, risulta quindi opportuno specificare in quali articoli della Disciplina di Piano e in quali elaborati grafici tali contenuti trovano riscontro, rispetto alle scelte strategiche del PSI, con particolare riferimento:

- Elaborato 8B-Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR
- Scheda di Ambito n.9 Val d'Elsa e Scheda di Ambito n.13 Val di Cecina





- Scheda di vincolo del “D.M. 01.02.2019 L'intero territorio comunale di Radicondoli “ ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136
- Al fine di valutare in modo più congruo la conformità del PSI al PIT-PPR sarebbe opportuno fornire una specifica tabella attraverso la quale si evidenziano gli articoli della Disciplina di Piano in cui sono state declinate le norme del PIT-PPR.
- Si ricorda di procedere all'individuazione dei contesti fluviali come da disciplina dall'art. 16 c. 3 della Disciplina del PIT/PPR.

### **G) Conferenza Paesaggistica**

Si ricorda che con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del PIT e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Si ricorda in particolare che ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “*Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*” della Disciplina di Piano, “*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice*” e che ai successivi commi 3 e 4 è riportato “*Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria*”, “*Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21*”.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “*Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n.65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018. Con riferimento all'art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata. L'art. 3, comma 6 dell'Accordo stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio”.

In relazione a quanto sopra espresso e in previsione della **Conferenza Paesaggistica** ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, si ricorda fin da adesso che ai fini delle valutazioni che verranno svolte in tale sede dovrà essere fornita la seguente documentazione:



- Documentazione richiesta nell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione – sottoscritto il 17 maggio 2018;
- Proposta di individuazione di un quadro conoscitivo di maggior dettaglio in merito ai beni di cui all'art 142 c.1 lett. a), b), c), d), g) del D.Lgs 42/2004 ai sensi dell' *art.5 dell'Elaborato 8B-Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR*.

Si allegano infine i seguenti contributi e le osservazioni dei seguenti Settori regionali:

- *Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio*
- *Settore Genio Civile Valdarno Inferiore (2 allegati)*
- *Settore Autorità di gestione FEASR*
- *Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico*
- *Settore VIA-VAS*
- *Settore Pianificazione e Controlli in Materia di Cave*

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

Per il Comune di Casole d'Elsa

- Arch. Giorgio Cappelli tel 055-4382539 e-mail: [giorgiostefano.cappelli@regione.toscana.it](mailto:giorgiostefano.cappelli@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Arch. Lucia Meucci tel 055-4383437 e-mail: [lucia.meucci@regione.toscana.it](mailto:lucia.meucci@regione.toscana.it)  
Responsabile della P.O.
- Arch. Roberta Giannini tel. 055-438 2521, e-mail [roberta.giannini@regione.toscana.it](mailto:roberta.giannini@regione.toscana.it)  
Referente amministrativo

Per il Comune di Radicondoli:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229, e-mail: [luca.signorini@regione.toscana.it](mailto:luca.signorini@regione.toscana.it)  
Responsabile della P.O.
- Arch. Andrea Furelli tel. 055-438 2301, e-mail [andrea.furelli@regione.toscana.it](mailto:andrea.furelli@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Arch. Roberta Giannini tel. 055-438 2521, e-mail [roberta.giannini@regione.toscana.it](mailto:roberta.giannini@regione.toscana.it)  
Referente amministrativo

Il Responsabile del Settore  
*Arch. Marco Carletti*