



Comune di Radicofani
Provincia di Siena

Sindaco

Francesco Fabbrizzi

Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Nocchi

**Consulenti per gli aspetti urbanistici
e per l'attività di valutazione**

Prof. Arch. Fabio Capanni
Arch. Silvana Della Nebbia

Consulente per gli aspetti cartografici

Dr.ssa Ilaria Morelli

Consulenti per gli aspetti geologici

Dott. Geol. Mauro Cartocci
Dott. Geol. Emanuele Capotorti

Ufficio Tecnico Comunale

Geom. Marco Nocchi

***Variante Normativa al
Piano Strutturale
e Variante n.6 al
Regolamento Urbanistico***

(Ai sensi della L.R. 65/2014)

Relazione

Luglio 2017

COMUNE DI RADICOFANI
PROVINCIA DI SIENA



Variante normativa al *Piano strutturale* e
Variante n. 6 al *Regolamento urbanistico*
ai sensi della LR 65/2014

Relazione

Luglio 2017

Variante normativa al *Piano strutturale* e

Variante n. 6 al *Regolamento urbanistico*

ai sensi della LR 65/2014

RELAZIONE

Sindaco

Francesco Fabbrizzi

Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Nocchi

Consulenti per gli aspetti urbanistici e per l'attività di valutazione

Prof. Arch. Fabio Capanni

Arch. Silvana Della Nebbia

Consulente per gli aspetti cartografici

Dr.ssa Ilaria Morelli

Consulenti per gli aspetti geologici

Dott. Geol. Mauro Cartocci

Dott. Geol. Emanuele Capotorti

Ufficio Tecnico Comunale

Geom. Marco Nocchi

Relazione

Indice

Premessa

- 1. Riconducibilità della Variante 6 RU e della contestuale Variante normativa al PS alla tipologia prevista dagli artt. 30 e 228 della LR 65/2014 (Varianti semplificate).**
- 2. Coerenza interna. Coerenza con con le prescrizioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati**
 - 2.1 Coerenza con il *Piano strutturale*
 - 2.2 Il *Piano territoriale di coordinamento* della Provincia di Siena (PTCP 2010)
 - 2.3 Il *Piano d'indirizzo territoriale* regionale con valenza di Piano paesaggistico (PIT 2015)
- 3. Il Piano strutturale del Comune di Radicofani**
 - 3.1 Il dimensionamento del *Piano strutturale*
 - 3.1.1 Fabbisogno per *standard* urbanistici
 - 3.1.2 Il dimensionamento del primo *Regolamento urbanistico*
- 4. Quadro conoscitivo. Formazione del testo coordinato della disciplina del RU vigente. Ricostruzione e rappresentazione della cartografia prescrittiva del RU vigente in formato digitale.**
 - 4.1. Formazione del testo coordinato della disciplina del RU previgente.
 - 4.2 Ricostruzione e rappresentazione della cartografia prescrittiva del RU vigente in formato digitale.
 - 4.3 Lo stato di attuazione delle aree di trasformazione AT di nuovo impianto del RU vigente
- 5. I contenuti della Variante 6 RU. Le previsioni reiterate e le modifiche puntuali**
 - 5.1 Le previsioni reiterate
 - 5.1.1 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree di trasformazione AT in zone prevalentemente residenziali
 - 5.1.2 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree di trasformazione in zone prevalentemente produttive
 - 5.1.3 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano: ulteriori aree di trasformazione confermate dalla Variante 6 RU. Variante normativa al PS.
 - 5.1.4 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico confermate.
 - 5.2 Le previsioni del previgente RU non confermate dalla Variante
 - 5.3 Modifiche puntuali operate dalla Variante 6 RU

Premessa

La presente *Relazione* illustra le motivazioni che hanno determinato la formazione della proposta di Variante n. 6 al *Regolamento urbanistico (Variante 6 RU)* di Radicofani, riconducibili, in prevalenza, alla reiterazione delle previsioni con efficacia soggetta a scadenza quinquennale, limitatamente alle previsioni che interessano il Capoluogo e Contignano, unici insediamenti prevalentemente residenziali del territorio comunale.

L'altro insediamento presente nel territorio di Radicofani, l'insediamento produttivo denominato "Val di Paglia", non è interessato dalla presente Variante 6 RU.

Per quanto attiene le modifiche proposte dalla contestuale **Variante normativa al Piano strutturale**, esse consistono nella mera introduzione della possibilità di attuazione degli interventi di riqualificazione in ambito già urbanizzato anche mediante **progetti unitari convenzionati** in coerenza con quanto stabilito dalla LR 65/2014 (art. 121).

Detta Variante normativa consiste pertanto nell'integrazione della disciplina dell'art. 76 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle Norme di attuazione del Piano strutturale (PS), quale adeguamento alla disciplina regionale vigente sul governo del territorio in materia di modalità attuativa degli interventi. Non sono previste ulteriori integrazioni alla disciplina del PS vigente.

Per quanto riguarda la **Variante 6 RU**, invece, alcune modifiche puntuali alle previsioni del RU vigente si sono rese necessarie, in particolare per l'individuazione di un'area nel Capoluogo ove trasferire la funzione scolastica (l'edificio esistente insiste su una frana profonda e la messa in sicurezza dal punto di vista sismico risulta eccessivamente onerosa) oltre che per altre necessità, ciascuna delle quali descritta nel successivo **par. 3.3** (*Modifiche puntuali operate dalla Variante 6 RU*) della presente *Relazione*.

Conseguentemente, la *Relazione* contiene la ricognizione delle previsioni del RU vigente la cui efficacia è soggetta a scadenza quinquennale. In particolare, risultano scaduti gli interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state stipulate le convenzioni attuative e gli interventi anche di iniziativa pubblica per i quali non sono stati approvati i progetti esecutivi.

Per dare quindi continuità all'azione di governo del territorio si è resa necessaria la predisposizione di una Variante al *Regolamento urbanistico* vigente, finalizzata alla reiterazione delle previsioni interne al territorio urbanizzato che hanno perso efficacia e all'introduzione di alcune modifiche puntuali finalizzate a migliorare l'efficienza del sistema insediativo ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di immobili inseriti nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare* di cui alla DGC n. 15 del 22.06.2015.

In considerazione della nuova LR n. 65/2014 per il governo del territorio e della disciplina del Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale, la Variante al *Regolamento urbanistico* deve necessariamente essere formata nel rispetto delle disposizioni legislative richiamate ed in coerenza con la pianificazione regionale, nonché in conformità con la relativa disciplina paesaggistica.

Preliminarmente, si procede alla descrizione della rispondenza della variante RU e della variante PS alla tipologia prevista dagli artt. 30 (Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo) e 228 (Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati) della LR 65/2014; quindi, alla descrizione della loro coerenza con gli strumenti della pianificazione e programmazione, anche di settore, sovraordinate.

Nel seguito, la presente *Relazione* contiene la ricognizione delle indicazioni del *Piano strutturale* di Radicofani in materia di dimensionamento e lo stato di attuazione del RU vigente per quanto riguarda gli interventi di trasformazione attuabili mediante piano attuativo, nonché la descrizione di ciascuna area interessata dalla Variante, comprese le aree per attrezzature pubbliche soggette a scadenza quinquennale, e delle modifiche eventualmente apportate alla cartografia prescrittiva e alla disciplina.

1. Riconducibilità della Variante 6 RU e della contestuale Variante normativa al PS alla tipologia prevista dagli artt. 30 e 228 della LR 65/2014 (Varianti semplificate)

La nuova legge regionale 65/2014 sul governo del territorio prevede due diverse tipologie di varianti, quelle in regime ordinario e quelle in regime semplificato: in particolare l'art. 30 della LR 65/2014 definisce come varianti semplificate al Piano strutturale "le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. [...]" e al Piano operativo quelle che "hanno per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato".

Il Titolo IX, Capo I, di detta legge regionale disciplina le *Disposizioni transitorie e finali* che i Comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti.

In particolare, l'art. 228, comma 2, indica le possibilità offerte dalla disciplina transitoria nei tre anni successivi all'entrata in vigore della stessa legge regionale¹, quando, in caso di Piano strutturale e Regolamento urbanistico approvati, sia scaduta l'efficacia delle previsioni ai sensi dell'art 55 commi 5 e 6, della ex LR 1/2005, **come nel caso del Comune di Radicofani.**

Pertanto, sono consentite varianti semplificate al PS e al RU secondo i casi individuati dagli artt. 29, 30, 31 c. 3 e 35, ma occorre procedere "all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224", che contiene le seguenti disposizioni: "*Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*"

La presente Variante n. 6 RU riguarda la reiterazione di alcune delle previsioni urbanistiche soggette a scadenza quinquennale che interessano aree situate all'interno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014. Il PS vigente difatti già contiene il perimetro delle "Aree urbane e/o di influenza urbana" (art. 49 NA) di Radicofani e di Contignano, coincidente con la delimitazione delle rispettive Utoe "urbane". Tale perimetro segna quindi il limite con il "territorio aperto" rurale ed è già rappresentato nella cartografia del PS e del RU previgente. Delimita pertanto il territorio urbanizzato, individuato dalla Variante ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.

Per quanto riguarda le previsioni reiterate, con la Variante sono state introdotte soltanto le **modifiche normative** ritenute necessarie per renderle maggiormente coerenti con il nuovo PIT regionale e, in qualche caso, le modifiche cartografiche per la **riduzione** del perimetro (come nel caso dell'area produttiva di Contignano).

Analogamente si è proceduto per quanto riguarda le modifiche puntuali apportate con la Variante alle previsioni del previgente RU, al fine di assicurare la coerenza con la disciplina sovraordinata delle seguenti nuove previsioni:

Utoe 1 Capoluogo:

- individuazione di una nuova area dove trasferire la funzione scolastica ed ampliamento del vicino parcheggio pubblico;

Utoe 2 Contignano:

- diversa posizione di un'area di sosta per camper;
- modifica della destinazione di due edifici e delle relative pertinenze (ex Lavatoio ed ex Scuola materna), ai fini della loro alienazione dal patrimonio immobiliare comunale;
- allargamento di un tratto di Via Piave e riorganizzazione delle zone adiacenti;
- possibilità di rialzamento del sottotetto di un edificio di Classe III.

Territorio aperto:

- Piano di recupero dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne.

¹ Art. 228 (Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati), c. 2: "[...] per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35"

Per quanto riguarda il Piano di recupero dell'**ex Santuario della Madonna delle Vigne**, ricadente in territorio aperto, **non è previsto dalla Variante nuovo consumo di suolo**, trattandosi del recupero di un bene tutelato ridotto allo stato di rudere, in modo da costituire una unica unità immobiliare come nel passato (l'ex Canonica era una spaziosa abitazione) Per tali motivi e per conservare l'integrità del complesso architettonico, la Variante 6 RU consente una modesta addizione da realizzarsi interessando esclusivamente una superficie adiacente un lato della ex Chiesa, dove un tempo si trovava un edificio adibito anche a scuola; **l'addizione così consentita non comporta alcun consumo di nuovo suolo rispetto all'insediamento considerato nella sua evoluzione storica** (vedi il successivo **par. 5.3**).

Per gli interventi che sono stati confermati e per le nuove classificazioni, si è proceduto alle opportune modifiche e/o integrazioni della relativa disciplina per quanto attiene gli aspetti che potevano incidere sul paesaggio, verificandone altresì la coerenza con il nuovo Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT 2015). Ulteriori modifiche normative sono state apportate a seguito della fase valutativa preliminare, perfezionando la disciplina della Variante 6 RU mediante il recepimento delle prescrizioni contenute nelle conclusioni della Valutazione d'incidenza (VINCA) e della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.

Per tutte le aree interessate dalla Variante si è provveduto ad eseguire le indagini preliminari di supporto, come descritte nell'elaborato **Gv – Relazione geologico-tecnica della Variante 6 RU**, e di conseguenza a valutare la fattibilità degli interventi.

2. Coerenza interna. Coerenza con con le prescrizioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati

I contenuti della Variante 6 RU e della Variante normativa al PS sono coerenti con gli strumenti della pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati. La valutazione di coerenza è stata condotta in maniera minuziosa sia nei riguardi dei piani della Provincia e della Regione sia in considerazione dei piani di settore e degli altri atti di programmazione incidenti sul territorio di Radicofani, limitatamente a quanto forma oggetto di variante.

Tale valutazione è contenuta nel **Documento preliminare** relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. E' stato quindi verificato il rispetto e la coerenza delle proposte avanzate con i piani e programmi presi in esame, come sinteticamente riassunti nei successivi paragrafi.

2.1 Coerenza con il Piano strutturale.

Come già precisato in premessa, la *Variante normativa al Piano Strutturale* consiste nel mero adeguamento della disciplina dell'art. 76 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle sue Norme di attuazione alla disciplina regionale vigente sul governo del territorio in materia di modalità attuative degli interventi quando interessano ambiti già urbanizzati. La possibilità di attuazione in dette aree di riqualificazione era prevista dal PS mediante piano attuativo, ma, trattandosi di aree già urbanizzate, risulta possibile l'attuazione **anche mediante progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014 che consentono, ugualmente, di regolare i benefici pubblici correlati all'intervento**; la disciplina previgente del PS è stata pertanto così meramente aggiornata, coerentemente ai suoi obiettivi.

Per quanto riguarda la coerenza "verticale" della *Variante 6 RU*, essa risulta in linea con la programmazione strategica del Piano strutturale (vedi par. 6.1 del *Documento preliminare*), come di seguito sinteticamente illustrato.

Previsioni reiterate

Nel caso della riconferma degli interventi, trattandosi di una mera reiterazione di previsioni già contenute nel PS stesso e rese operative dal RU previgente, ne consegue che la verifica di coerenza "verticale" interna, anche in considerazione delle modifiche apportate dalla *Variante* alla disciplina previgente è **positiva**. Questo, in quanto dette modifiche comportano, a seconda dei casi, una diminuzione della consistenza delle aree confermate e del conseguente consumo di suolo, l'introduzione di possibilità attuative previste dalla nuova LR 65/2014, specifiche prescrizioni per garantire il miglior inserimento paesaggistico degli interventi in coerenza con il PIT 2015 o per assicurare la conformità con le direttive per la conservazione del sito *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone*, o ulteriori prescrizioni direttamente discendenti dalla pianificazione sovraordinata, compresa quella di bacino.

E' comunque da precisare che la *Variante 6 RU* non modifica gli indirizzi strategici attraverso i quali il *Regolamento urbanistico* vigente è stato concepito e fin qui attuato, ma è volta a migliorare l'efficienza del RU stesso nel suo

complesso e consente di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, che in alcuni casi sono reiterate ed eventualmente modificate ed integrate, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS (vedi le previsioni reiterate descritte nel successivo paragrafo 5.1).

La dimensione degli interventi urbanistico-edilizi proposta con la *Variante* in esame non utilizza l'intera capacità edificatoria residua del RU previgente (vedi le previsioni non reiterate descritte nel successivo paragrafo 5.2).

Previsioni non reiterate.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza della *Variante 6 RU* con le finalità indicate dal *Piano strutturale* (PS) per l'Utoe 1- Capoluogo e per l'Utoe 2 – Contignano in ordine alle nuove classificazioni proposte per le aree interessate da previsioni non confermate, l'esame svolto per ciascuna delle due Utoe considerate (vedi il par. 6.1.2 del *Documento preliminare*) ha ugualmente dato esito **positivo**.

Occorre comunque precisare che le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute nel PS vigente del Comune di Radicofani rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili. Quindi, fermo il rispetto del dimensionamento massimo, le prescrizioni del PS per gli assetti insediativi non possono assumere carattere vincolante per l'elaborazione del RU in quanto non hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli. Le modifiche in esame apportate dalla *Variante* sono tese, a seconda dei casi, ad escludere la nuova edificazione o ad imporre maggior cautela o limiti alla trasformabilità di particolari aree rispetto alle iniziali previsioni del RU previgente. Dette modifiche non comportano pertanto aumento del carico insediativo massimo stabilito dal PS per ciascuna Utoe (vedi le previsioni non reiterate descritte nel successivo paragrafo 5.2).

Modifiche puntuali alle previsioni del previgente RU

Risultano **coerenti** con gli obiettivi strategici del PS le modifiche puntuali proposte dalla *Variante 6 RU* alle previsioni del RU vigente.

In particolare, tra gli obiettivi e le strategie del PS per il Sottosistema A1 di Radicofani, elencati nell'art. 54 delle sue norme di attuazione vi sono proprio la *“ridefinizione di un sistema continuo ed integrato di luoghi centrali, attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico negli aspetti dell'uso e della qualità delle sue strutture fisiche e della collocazione di funzioni di rilevanza sociale e culturale in Radicofani”*. Nell'Utoe 1 del Capoluogo, la *Variante* prevede l'individuazione di un'area per nuove attrezzature scolastiche e l'ampliamento di un vicino parcheggio pubblico già previsto dal RU vigente, **in coerenza con detti obiettivi del PS**.

Nell'Utoe 2 di Contignano, la *Variante* prevede: la riorganizzazione delle funzioni già presenti nelle aree pubbliche delimitate da Via dei Giardini e la strada provinciale di Contignano, finalizzata al miglioramento dell'offerta relativa alla sosta dei camper; la modifica delle attuali destinazioni dell'ex Lavatoio e dell'ex Scuola materna, finalizzata alla loro alienazione dal patrimonio immobiliare comunale; l'allargamento di un tratto della sede stradale di via Piave e la riorganizzazione delle aree limitrofe interessate, per il miglioramento delle attuali caratteristiche geometriche della strada in modo da realizzare una carreggiata con una corsia ad un senso di marcia ed almeno un marciapiede; la possibilità di rialzamento del sottotetto in un edificio di proprietà comunale denominato “Fattoria Bellandi”, classificato di Classe III dalla disciplina vigente. Tale possibilità per gli edifici di Classe III è già contenuta nella disciplina vigente purché risultino specificamente individuati nella Tav. 5b - *Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio* di scala 1:500/1.000 del RU. La *Variante* si limita pertanto alla individuazione in cartografia dell'edificio, con specifico simbolo grafico riferito alla possibilità di intervento “d6” - rialzamento del sottotetto ai sensi dell'art. 23 NA del vigente RU.

Trattandosi di previsioni interne al *territorio urbanizzato* di Contignano, finalizzate in generale ad aumentare l'efficienza dell'insediamento e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale in coerenza con il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare* di cui alla DGC n. 15 del 22.06.2015, le modifiche puntuali proposte dalla *Variante 6 RU* alle previsioni del RU vigente per l'Utoe 2 di Contignano risultano pertanto **coerenti** con gli obiettivi strategici del PS.

Anche la disciplina, dettagliata, prevista dalla *Variante* per assicurare la conservazione dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne risulta **coerente** con gli obiettivi di tutela degli insediamenti non rurali presenti nel territorio aperto di Radicofani. E' da sottolineare che il RU vigente contiene uno specifico elaborato (*La Carta della sensibilità*) dedicato alle attività di valutazione, dove sono evidenziate le possibili trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi ed

infrastrutturali, preventivamente valutate secondo il grado di compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione stabiliti dal PS stesso per l'intero territorio comunale di Radicofani. Sono indicate differenti forme di analisi e verifiche finalizzate ad assicurare la qualità insediativa, ambientale, territoriale e, più in generale, la tutela del paesaggio e la sostenibilità generale delle trasformazioni eventualmente previste.

Il "percorso" stabilito dal PS e successivamente dettagliato e precisato dal *Regolamento urbanistico* vigente, consente di verificare i livelli di compatibilità e di coerenza delle trasformazioni previste dalla proposta di Variante RU: a seconda del livello di "severità normativa" risultante dalle analisi contenute nel suddetto elaborato, sono da adottare particolari prescrizioni operative per la realizzazione degli interventi, come difatti in ciascun caso previste dalla Variante (vedi il successivo par. 5.3 della presente Relazione ed in particolare il par. 6.1.3 del Documento preliminare).

2.2 Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena (PTCP 2010)

Per contenuto e campo di applicazione, il PTC della Provincia di Siena è il principale riferimento della Variante, assieme al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico della Regione toscana (PIT 2015).

Il PTC 2010 della Provincia di Siena comprende il Comune di Radicofani nel Circondario "Amiata Val d'Orcia", descritto mediante l'elaborazione di monografie tematiche, in forma di schede e cartografia, organizzate secondo quattro assi tematici principali corrispondenti ai seguenti sistemi funzionali:

- I) la *sostenibilità ambientale*, con le risorse costitutive rappresentate da acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo;
- II) il *policentrismo insediativo e le infrastrutture*;
- III) la *capacità produttiva*;
- IV) il *paesaggio*.

La specifica disamina degli aspetti relativi alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni consentite dalla *Variante 6 RU* è contenuta nel *Documento preliminare* per la verifica di assoggettabilità a VAS, in particolare nel par. 7 (La valutazione degli effetti ambientali), contenente le valutazioni in tal senso operate. In detto paragrafo sono altresì evidenziate le **specifiche prescrizioni del PTCP recepite** dalla Variante per *la sostenibilità ambientale*.

In relazione all'asse tematico *Il policentrismo insediativo e le infrastrutture* del PTCP 2010, la Variante 6 RU **consente esclusivamente azioni qualificabili come "utilizzo di suolo"** (diverso dal consumo di nuovo suolo) **secondo l'impostazione del piano provinciale**, da intendersi come l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze fisiologiche di sviluppo sociale ed economico ed a fabbisogni abitativi locali, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.

La *Variante*, inoltre, nel reiterare le previsioni delle due aree di trasformazione per insediamenti produttivi del previgente atto di governo del territorio comunale, consente esclusivamente azioni di completamento di insediamenti già esistenti all'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo e di Contignano. La reiterazione della previsione è basata sulla volontà di perseguire l'obiettivo, **coerente** con la disciplina del PTCP, di evitare la dispersione territoriale di insediamenti per attività produttive sia pure di modesta entità collocate in sedi improprie (art. 21 *Le politiche per la presenza produttiva*), garantendo al contempo la possibilità di una crescita fisiologica interna agli abitati, espressione delle dinamiche economiche locali esistenti, quindi livellata verso i minimi necessari, in coerenza con quanto stabilito in relazione all'asse tematico "Il policentrismo insediativo e le infrastrutture" (art. 11 NA del PTCP).

Per quanto riguarda le indicazioni del PTCP per il "paesaggio", si precisa che già il previgente RU, al fine di tutelare le relazioni ancora visibili fra città e campagna nel Capoluogo, sottopone a particolare disciplina determinate aree urbane e periurbane del Capoluogo e di Contignano, comprese generalmente in *Aree di rilevante valore storico ed insediativo* (art. 35 NA), in *Aree di tutela paesistica degli insediamenti storici* (art. 36 NA) e in *Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani* (art. 73 NA), distinguendo al contempo, entro il limite urbano e in coerenza con gli obiettivi del PTCP, quei particolari ambiti ove ammettere il recupero di aree connotate da degrado, la riqualificazione e completamento dei margini sfrangiati o il riordino ambientale e paesaggistico (tra i quali le aree di trasformazione, di recupero e riqualificazione ambientale e di ridefinizione urbana reiterate dalla Variante in esame), secondo il principio di contenimento dell'edificazione sparsa a tutela del territorio aperto periurbano degli insediamenti.

La proposta di *Variante*, nel reiterare alcune delle previsioni scadute del previgente RU e nelle modifiche puntuali apportate, puntualmente descritte nel **par. 5** della presente *Relazione*, attinge ad aree già pianificate del territorio

urbanizzato del Capoluogo e di Radicofani. Esclude pertanto ipotesi di sottrazione di suolo agricolo per altre finalità e consente esclusivamente quelle azioni finalizzate al riordino funzionale urbano, così rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna, in coerenza altresì con quanto stabilito dall'art. 17 (Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa) della disciplina del PTCP 2010.

inoltre, al fine di contrastare la perdita di beni tutelati, nel rispetto della disciplina del PTCP 2010 per i beni storico architettonici individuati e per le relative pertinenze, la Variante propone il recupero del complesso semidiruto dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne, quale componente antropica di elevato valore storico culturale e della tradizione locale. Anche dette azioni di recupero non comportano consumo di nuovo suolo, in quanto l'addizione consentita deve interessare esclusivamente una porzione del sedime di un fabbricato preesistente. Risultano pertanto **coerenti** con la disciplina del PTCP le azioni di recupero a fini residenziali (max 1 alloggio) del complesso architettonico dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne (Piano di recupero), previste dalla Variante in esame mediante specifiche disposizioni inserite nell'art. 61 *Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo* e nell'art. 74 *Aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici del territorio aperto (Castelvecchio, Madonna delle Vigne, Fonte)* del RU previgente, finalizzate ad assicurare l'effettiva conservazione di un bene tutelato, ora in stato di rovina e con grave rischio di perdita, e delle sue pertinenze.

2.3 Il Piano d'indirizzo territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico (PIT 2015)

Gli obiettivi di qualità a cui gli strumenti di pianificazione comunale devono tendere sono contenuti nella scheda d'ambito n. 17 *Val d'Orcia e Val d'Asso* del PIT con valenza di Piano paesaggistico vigente.

Le previsioni oggetto di conferma riguardano interventi di riqualificazione e di nuova edificazione all'interno del **tessuto urbanizzato** del Capoluogo e di Contignano. Gli interventi sono risultati in linea con le direttive del PIT riguardanti i morfotipi insediativi e non prevedono l'apertura di nuovi fronti urbani: la Variante difatti non riconferma la previsione di aree di questo tipo, pur presenti nel RU vigente, in particolare nell'Utoe di Contignano.

Con l'obiettivo di assicurare l'integrazione all'insediamento storico delle realizzazioni del recente passato poste nel settore orientale del Capoluogo ed in quello occidentale di Contignano, la Variante prevede azioni di completamento, ricucitura e definizione dei fronti urbani e del margine urbano mediante la reiterazione di previsioni già contenute nel PS e nel RU vigenti all'interno del territorio urbanizzato, integrando allo scopo la disciplina previgente secondo le indicazioni del PIT 2015 con valenza di piano paesaggistico. La reiterazione delle previsioni scadute è proposta dalla Variante in esame soltanto laddove le realizzazioni residenziali esistenti si presentano sfrangiate e prive di relazioni percettive ed insediative con l'abitato storico. Mediante dette azioni di ricucitura, la Variante si propone al contempo di elevare il grado di integrazione dei margini urbani con lo spazio rurale e/o naturale di prossimità. Le aree interessate da interventi di trasformazione attuabili mediante piano attuativo debbono ora concorrere alla formazione di ambienti urbani armonici, sul piano delle forme architettoniche e della qualità insediativa. Inoltre, per la conservazione del naturale rapporto percettivo del paesaggio notturno, la Variante prescrive l'adozione di adeguate misure di contenimento dell'illuminazione esterna, in coerenza con le direttive del PIT.

Anche per gli interventi di riqualificazione confermati, la Variante prescrive azioni finalizzate al più congruo inserimento degli edifici esistenti e delle pertinenze nel contesto paesaggistico circostante, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica e agli arredi, anche vegetazionali.

Per quanto riguarda la previsione della nuova scuola nel Capoluogo, in considerazione della presenza del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 23/05/1972 *Zone del centro storico e zone circostanti site nel comune di Radicofani*, la Variante contiene prescrizioni specifiche tese ad assicurare il minor impatto rispetto al contesto e la previsione risulta coerente con i valori espressi dal vincolo paesaggistico. Per non interferire con la visuale della Rocca, l'edificio è infatti prescritto ad un unico piano, così da non emergere allo sguardo. La conformazione, l'altezza limitata, la modalità insediativa e la tipologia costruttiva consentono un corretto inserimento paesaggistico del nuovo edificio scolastico nel contesto del Capoluogo e la previsione risulta **coerente** con la disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico contenuta nell'Elaborato 3b – sez. 4: *Disciplina d'uso dei Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2000*. Con tale previsione, la Variante intende quindi promuovere la ricerca di linguaggi architettonici contemporanei per la realizzazione di edilizia eco-sostenibile che tenga conto dei valori storici ed estetico-percettivi dei luoghi.

3. Il Piano strutturale del Comune di Radicofani

Il Comune di Radicofani è dotato di Piano Strutturale approvato con Delib. C.C. n. 6 del 28.02.2003 e pertanto formato ai sensi del quadro pianificatorio dettato dalla legge regionale n. 5/95 per il governo del territorio.

Il Piano strutturale e, a seguire, il primo Regolamento urbanistico approvato con Delib. C.C.n° 44 del 23/08/2003, hanno consentito di rispondere alle esigenze più urgenti manifestate in quegli anni dal tessuto sociale ed economico locale, disciplinando le potenzialità di sviluppo e riqualificazione dei due insediamenti prevalentemente residenziali del territorio comunale (Capoluogo e Contignano) e del territorio aperto rurale, oltre che nell'insediamento produttivo Val di Paglia.

3.1 Il dimensionamento del Piano strutturale

Il Piano strutturale (PS) vigente definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi in apposite tabelle di sintesi contenute nella sua *Relazione*², articolate mediante specifici indirizzi contenuti delle *Norme Tecniche di Attuazione*. I dati contenuti nella tabella 1, di seguito riportata in estratto, consentono di trarre indicazioni sufficienti per l'individuazione del dimensionamento relativo alle diverse funzioni nelle due Utoe considerate dalla presente Variante.

UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI										
TAB. 1 - DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI										
N.	U.T.O.E. (SUP. TERRIT. IN MQ)	INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ED ATTIVITÀ COMPATIBILI						INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI ARTIGIANALI E COMMERCIALI		
		RESIDUO P.D.F.		PIANO STRUTTURALE		TOTALE P.S.		RESIDUO P.D.F.	PIANO STRUTTURALE	TOTALE P.S.
		VOLUME MC	ABITANTI POTENZ.	VOLUME MC	ABITANTI POTENZ.	VOLUME MC	ABITANTI POTENZ.	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA MQ
1	RADICOFANI: AREE URBANE E D'INFLUENZA URBANA (MQ 891.185)	39.480	438	--	--	39.480	438	9.500	--	9.500
2	CONTIGNANO: AREE URBANE E D'INFLUENZA URBANA (MQ 303.460)	25.900	287	1.700	19	27.600	306	9.275	--	9.275

NOTE:
 - ABITANTI POTENZIALI CALCOLATI SUL VALORE DI 90 MC/AB.
 - GLI ABITANTI POTENZIALI NON RAPPRESENTANO UN REALE INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE, MA L'ELEMENTO DI RIFERIMENTO PER IL DIMENSIONAMENTO DI SUPERFICI E ATTREZZATURE PER STANDARDS.
 - IL CALCOLO DEL VOLUME RESIDUO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, CONFERMATO DAL PIANO STRUTTURALE, E QUELLO DEL PIANO STRUTTURALE NON TENGONO CONTO DELLA RIDUZIONE DI CIRCA IL 27/32% DEL VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE CHE È STATA VERIFICATA NEL PERIODO 1961/95 E CHE RISULTA CONNESSA SOPRATTUTTO AI VINCOLI NATURALI IMPOSTI DALLA MORFOLOGIA E DALLA GEOLOGIA DEI TERRENI.

Piano Strutturale, *Relazione*: tabella 1 recante le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti del Capoluogo (Utoe 1) e di Contignano (Utoe 2) – estratto.

Dalla lettura degli elaborati del PS si evince inoltre che le quantità programmate per le diverse funzioni sono necessariamente riferite agli insediamenti di nuova previsione da individuare in sede di RU, non potendo esimersi il Piano dal recepire come “stato di fatto”, le previsioni urbanistiche pregresse e non attuate contenute nel previgente Programma di Fabbricazione (PdF) del 1972 e nelle sue successive varianti.

Anche per quanto riguarda le attività industriali, artigianali e commerciali, il PS conferma le quantità residue del previgente Pdf che consistono in una superficie coperta massima da destinare a tali funzioni pari a **9.500 mq** nel Capoluogo e **9.275 mq** a Contignano. E' da precisare che le quantità prevalenti in ordine al dimensionamento produttivo sono localizzate nell'UTOE 3 - Val di Paglia, località non interessata dalla presente Variante 6 RU.

Tale dimensionamento complessivo, definito in funzione di un teorico orizzonte di programmazione decennale, risulta ampiamente superato rispetto all'effettivo sviluppo dei fenomeni territoriali, tanto che le previsioni operative del primo RU, con specifica Variante approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009, sono state già sostanzialmente ridotte e le quantità ammissibili nelle diverse aree di trasformazione risultano allo stato inferiori di circa il 30% rispetto alle iniziali previsioni.

² Piano strutturale, *Relazione*, par. 6.1.1 (Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti), p. 71 e seguenti.

3.1.1 Fabbisogno per *standard* urbanistici

La *Relazione* del PS descrive il fabbisogno individuato per attrezzature e servizi (*standard* urbanistici) assumendo quale elemento di riferimento, per il calcolo dei nuovi abitanti insediabili, una dimensione media pari a 90 mc/abitante. Visto che il dimensionamento complessivo del PS per residenza ed attività compatibili è pari a 67.080 mc (39.480 mc per il Capoluogo e 27.600 mc per Contignano), risultano pertanto circa 744 nuovi abitanti potenziali insediabili, di cui **438** nel Capoluogo e **306** a Contignano.

E' opportuno sottolineare che il dimensionamento del PS fu calcolato in considerazione dei valori riscontrati nel 1997: "Il numero complessivo degli abitanti, residenziali e potenziali, sul quale applicare le percentuali per il dimensionamento degli standards, è stato ottenuto considerando, per i residenti, il valore riscontrabile per il Capoluogo e Contignano al 31.12.1997 e, per gli abitanti potenziali, il valore ricavato dalla tabella relativa alle Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, per un totale di 1570 unità³"

I dati contenuti nella tabella 4, di seguito riportata, mostrano il fabbisogno individuato per attrezzature e servizi nelle due Utoe considerate dalla presente Variante.

UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI									
Tab. 4 – U.T.O.E. 1 e 2 FABBISOGNO E VERIFICA DELLE SUPERFICI E STANDARDS URBANISTICI DI PREVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE									
	STANDARDS DI RIFERIM.	FABBISOGNO	(A)	(B)	(C)		(A+B+C) SUP. TOTALI P.S. (Dimensione massima ammissibile)	STANDARDS DI PREVIS.	SALDO IN VALORE ASSOLUTO
			SUP. ESISTENTI	SUP. RESIDUE Pdf	PIANO STRUTTURALE				
		RESIDENTI E ABITANTI POTENZIALI N. 1570	MQ	MQ	Interne a piani attuativi	Esterne a piani attuativi	MQ		MQ
PARCHEGGI PUBBLICI	3,5 MQ/AB	5.495	3.380	--	8.597	2.339	14.316	9,0 MQ/AB	+ 8.821
VERDE PUBBLICO	12,5 MQ/AB	19.625	8.800	21.870	13.931	4.112	48.713	31,0 MQ/AB	+ 29.088
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	4,5 MQ/AB	7.065	9.800	--	--	--	9.800	6,2 MQ/AB	+ 2.735
ATTREZZATURE COLLETTIVE	3,5 MQ/AB	5.495	28.440	12.820	12.939	5.896	60.095	38,2 MQ/AB	+ 54.600
TOTALE	24 MQ/AB	37.680	50.420	34.690	26.870	10.008	132.924	--	--

NOTA:
- LA DIMENSIONE MASSIMA AMMISSIBILE DELLE SUPERFICI NECESSARIE AL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI È COSTITUITA DALLA SOMMATORIA DELLE SUPERFICI ESISTENTI (A), DELLE SUPERFICI RESIDUE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (B) E DELLE NUOVE SUPERFICI PREVISTE DAL PIANO STRUTTURALE (C). LE NUOVE PREVISIONI PORTANO AD UN RIEQUILIBRIO DEL RAPPORTO MQ/AB RELATIVO ALLE SUPERFICI A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO; L'ABBONDANTE SUPERAMENTO DI ALCUNI VALORI DI RIFERIMENTO È CORRELATO IN PARTE ALLA SCELTA DI INTERVENIRE SUI DATI RELAZIONANDOLI AL FENOMENO TURISTICO IN ASCESA ED INOLTRE ALLA TIPOLOGIA URBANISTICA DEGLI SPAZI PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PREVISIONE CHE FORMANO LE AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATE PER ATTREZZATURE GENERALI D'INTERESSE PUBBLICO.

Piano Strutturale, *Relazione*: tabella 4 recante le quantità stimate per standard urbanistici da assicurare nel Capoluogo (Utoe 1) e a Contignano (Utoe 2).

Il PS definisce tale fabbisogno per *standard* urbanistici assumendo come obiettivo gli orientamenti regionali in materia, che, sin da allora, indirizzavano verso una dotazione minima procapite superiore a quella stabilita dal DM 1444/68 (18 mq/ab.). Pertanto, la dotazione minima di riferimento stabilita dal PS risulta pari a 24 mq/ab., così articolata:

- Istruzione 4,5 mq/ab;
- Attrezzature di interesse collettivo 3,5 mq/ab;
- Verde pubblico 12,5 mq/ab;
- Parcheggi 3,5 mq/ab.

La tabella individua le quantità totali per *standard* urbanistici necessari al raggiungimento degli obiettivi prefissati nelle due Utoe, per un dimensionamento complessivo pari a **48.713 mq** di verde pubblico, **14.316 mq** di parcheggi pubblici, **9.800 mq** per attrezzature scolastiche e **60.095 mq** per attrezzature di interesse collettivo.

3 Piano strutturale, *Relazione*, par. 6.2 (Fabbisogno e dimensioni massime ammissibili di attrezzature e standards urbanistici), p. 74.

La nota contenuta in detta tabella 4 precisa che:

- "l'abbondante superamento di alcuni valori di riferimento è correlato in parte alla scelta di intervenire sui dati relazionandoli al fenomeno turistico in ascesa ed inoltre alla tipologia urbanistica degli spazi per attrezzature collettive di previsione che formano le aree di trasformazione integrate per attrezzature generali d'interesse pubblico";
- il dimensionamento complessivo comprende le superfici già realizzate e quelle residue del Pdf, alle quali si aggiungono le superfici derivanti dalle nuove previsioni del PS, distinte in interne ed esterne ai Piani attuativi;
- le superfici di nuova previsione del PS, in particolare, incrementano la dotazione di parcheggi e verde pubblico.

Questa impostazione comporta la previsione di quantità ben superiori agli standard minimi assunti come riferimento, in particolare risultano:

- Istruzione 9,0 mq/ab;
- Attrezzature di interesse collettivo 38,2 mq/ab;
- Verde pubblico 31,0 mq/ab;
- Parcheggi 3,5 mq/ab.

E' da precisare che in disciplina il PS prescrive: "La dotazione minima di standard (24 mq/ab) è raggiunta per ogni Unità territoriale organica⁴", pertanto risulta essere questo il valore minimo di riferimento per il Regolamento urbanistico, ben potendo, eventualmente, raggiungere le quantità superiori massime calcolate dal PS in proiezione decennale.

3.1.2 Il dimensionamento del primo Regolamento urbanistico.

Il primo Regolamento urbanistico (RU 2003) è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2003 ed è stato successivamente modificato da numerose varianti relative ad ambiti o a tematiche specifiche.

Il primo RU definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi in apposite tabelle di sintesi contenute nella sua Relazione⁵, articolate mediante specifici indirizzi e prescrizioni contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione per ciascuna area di trasformazione.

I dati contenuti nelle tabelle di sintesi, di seguito riportate in estratto, consentono di trarre indicazioni sufficienti per l'individuazione del dimensionamento relativo alle diverse funzioni ed al fabbisogno di standard urbanistici nelle due Utoe considerate dalla presente Variante.

TAB. 1 - DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI										
		INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ED ATTIVITÀ COMPATIBILI						INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI ARTIGIANALI E COMMERCIALI		
		RESIDUO P.D.F.		NUOVE PREVISIONI PIANO STRUTTURALE		PREVISIONE TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO		RESIDUO P.D.F.	NUOVE PREVISIONI PIANO STRUTTURALE	PREVISIONE TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO
		V OLUME MC	ABITANTI POTENZ.	V OLUME MC	ABITANTI POTENZ.	V OLUME MC	ABITANTI POTENZ.	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA MQ
1	RADICOFANI: AREE URBANE E D'INFLUENZA URBANA	39.480	438	--	--	39.480	438	9.500	--	9.500
2	CONTIGNANO: AREE URBANE E D'INFLUENZA URBANA	25.900	287	1.700	19	27.600	306	9.275	--	9.275

RU 2003, Relazione: tabella di sintesi recante le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti nel Capoluogo (Utoe 1) e a Contignano (Utoe 2) - estratto

4 Art. 68.07 delle Norme di attuazione del Piano strutturale

5 RU 2003, Relazione, par. 7 (Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti), p. 11 e seguenti.

SUPERFICI DESTINATE AL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI DI PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO						
<i>Aree urbane e di influenza urbana: Radicofani e Contignano (U.T.O.E. 1 e 2)</i>						
	STANDARDS DI RIFERIM.	(A) SUP. ATTUATE ESISTENTI	(B) SUP. RESIDUE PdF PREVIGENTE	(C) SUP. PIANO STRUTTURALE		(A+B+C) SUP. TOTALI REGOLAMENTO URBANISTICO
				Interne a piani attuativi	Esterne a piani attuativi	
				MQ	MQ	
PARCHEGGI PUBBLICI	3,5 MQ/AB	3.380	--	8.597	2.339	14.316
VERDE PUBBLICO	12,5 MQ/AB	8.800	21.870	13.931	4.112	48.713
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	4,5 MQ/AB	9.800	--	--	--	9.800
ATTREZZATURE COLLETTIVE	3,5 MQ/AB	28.440	12.820	12.939	5.896	60.095
TOTALE	24 MQ/AB	50.420	34.690	26.870	10.008	132.924

RU 2003, *Relazione*: tabella di sintesi recante il fabbisogno di standard urbanistici nel Capoluogo (Utoe 1) e a Contignano (Utoe 2) – estratto.

La Variante RU del 2009 ha significativamente ridotto le quantità inizialmente previste, apportando un taglio lineare del 30% non soltanto alle trasformazioni consentite in aree inedificate ma anche a quelle che interessano il tessuto consolidato. Tali riduzioni sono riscontrabili nelle *Norme Tecniche di Attuazione* della Variante del 2009 per ciascuna area di trasformazione, mancando un testo coordinato delle NA del RU vigente (vedi il successivo par. 4.1).

4. Quadro conoscitivo. Formazione del testo coordinato della disciplina del RU vigente. Ricostruzione e rappresentazione della cartografia prescrittiva del RU vigente in formato digitale.

Per poter procedere alla formazione della presente Variante 6 RU è risultato necessario provvedere preliminarmente alla ricostruzione del quadro prescrittivo previgente, sia per quanto riguarda la cartografia, che necessitava di una rappresentazione georeferenziata in formato digitale come richiesto dalle norme tecniche regionali sia della disciplina, mancando un testo coordinato con tutte le modifiche apportate dalle varianti successive al primo RU del 2003.

Nei successivi paragrafi si dà brevemente conto di tali attività che hanno portato alla formazione di un quadro conoscitivo aggiornato, parte integrante della Variante 6 RU.

4.1. Formazione del testo coordinato della disciplina del RU previgente.

Si è provveduto alla formazione di un testo coordinato delle norme di attuazione del RU previgente, mediante l'inserimento in disciplina, a partire dal testo del primo RU 2003, delle previsioni normative modificate dalle successive Varianti definitivamente approvate e divenute efficaci.

Appartiene a questa fase anche la redazione del testo "sovrapposto", con evidenziate le norme del primo RU innovate, eliminate o integrate dalle Varianti stesse.

4.2 Ricostruzione e rappresentazione della cartografia prescrittiva del RU vigente in formato digitale.

In riferimento alle due Utoe interessate dalla presente Variante 6 RU, si è proceduto alla ricostruzione dello "Stato vigente - Febbraio 2014", data antecedente la scadenza delle previsioni con validità quinquennale. Questo ha comportato l'aggiornamento della cartografia prescrittiva del primo RU del 2003 mediante l'inserimento delle previsioni definite dalle Varianti successive divenute efficaci.

Il primo passo è stato quello di reperire tutta la cartografia disponibile sul territorio del Comune di Radicofani:

- Carta Tecnica Regionale (CTR) della Regione Toscana in scala 1:2.000;
- Carta Tecnica Regionale (CTR) della Regione Toscana in scala 1:10.000 Ortofotocarte;
- Catasto.

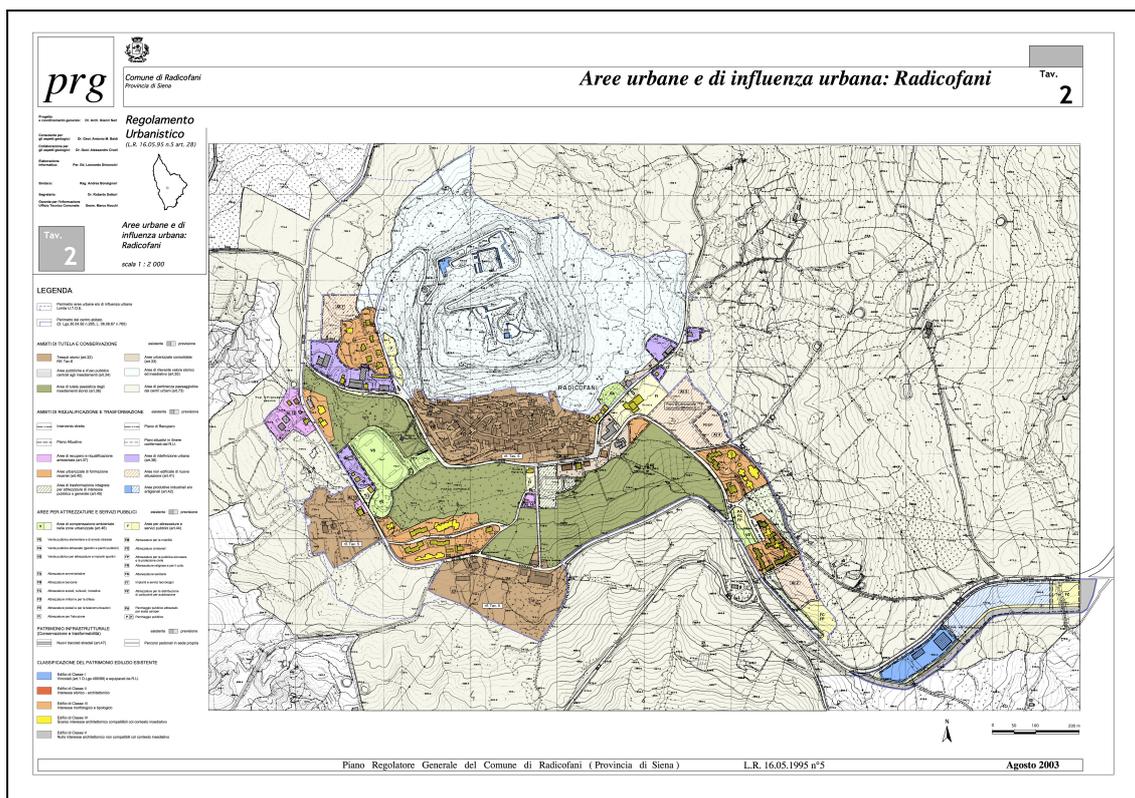
Quindi si è provveduto alla georeferenziazione delle seguenti tavole del RU vigente, così come fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale (file in formato PDF; in alcuni casi tavole esclusivamente in formato cartaceo):

- Tav. 2 - Aree urbane e di influenza urbana: Radicofani, scala 1:2.000;
- Tav. 3 - Aree urbane e di influenza urbana: Contignano, scala 1:2.000;
- Tav. 5b – Tessuti storici. Disciplina del patrimonio edilizio, scala 1:500.

Si è poi provveduto ad effettuare la digitalizzazione delle suddette tavole con l'utilizzo di software GIS.

In particolare, a partire dalle tavole in formato PDF, sono stati creati i tematismi (strati informativi o layer) relativi alle diverse voci presenti in legenda:

- perimetro di aree urbane e/o di influenza urbana;
- perimetro del centro abitato;
- ambiti di riqualificazione e trasformazione;
- aree per attrezzature e servizi pubblici;
- patrimonio infrastrutturale;
- classificazione del patrimonio edilizio esistente.

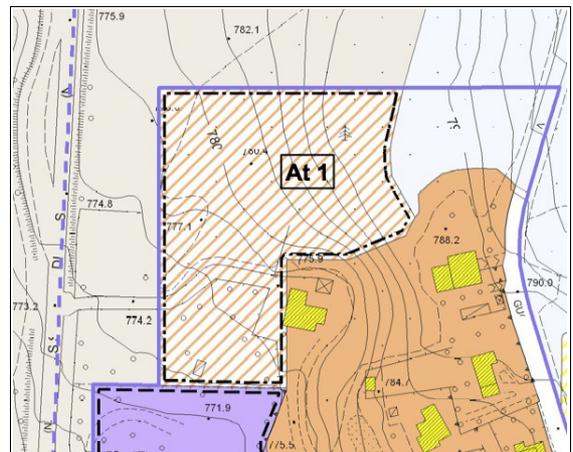
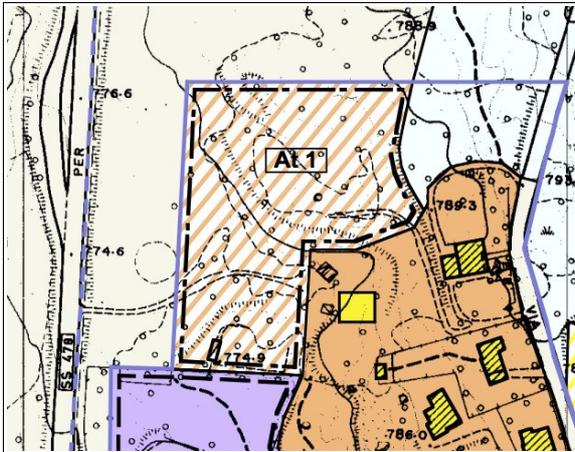


RU 2003 – Cartografia prescrittiva relativa al Capoluogo, scala di origine 1:2000. Tavola originale fornita dal Comune in formato PDF

Il formato di file vettoriale usato è lo *shapefile*. Per la digitalizzazione, come cartografia di base, si sono utilizzate le versioni disponibili più aggiornate della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) della Regione Toscana in scala 1:2.000 o, in mancanza di questa, in scala 1:10.000.

Il processo di digitalizzazione della zonizzazione del RU sulla C.T.R. non ha consentito, in alcuni casi, una perfetta coincidenza delle perimetrazioni a causa della oggettiva differenza tra la cartografia disponibile più aggiornata e la cartografia di base utilizzata per la realizzazione delle tavole originali del RU vigente.

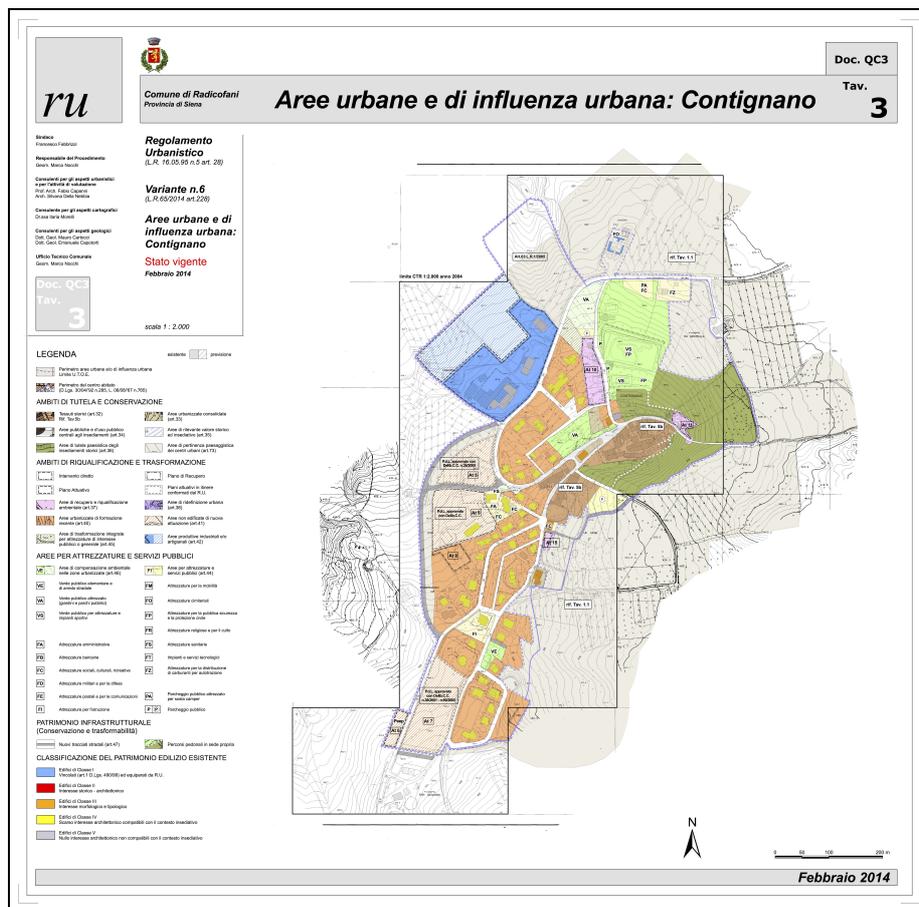
Di conseguenza, in fase di digitalizzazione, sono stati operati alcuni necessari adattamenti delle perimetrazioni come mostrato di seguito nelle immagini relative ad un'area del Capoluogo.



Capoluogo: Area di trasformazione AT 1. A sinistra, la Tavola originale del RU 2003 (CTR 1:2.000 - anno 1981); a destra, la digitalizzazione su CTR 1:2.000 (anni 2002-2005)

In fase di digitalizzazione dei tematismi è stata verificata la congruità con tutte le varianti successive al primo RU del 2003 e lo stato di attuazione di piani attuativi e di interventi in genere.

Infine, utilizzando i nuovi tematismi risultanti dalla digitalizzazione, sono state ricostruite le suddette tavole del RU relative allo stato previgente. In particolare sono stati realizzati dei progetti di mappa che riproducessero il più fedelmente possibile il layout di stampa utilizzato per il RU vigente (formato, inquadramento, legenda, colori, font, grafica, ecc). I progetti di mappa così realizzati sono stati poi esportati in file di stampa in formato PDF.



Quadro conoscitivo della Variante 6 RU: Tavola in formato digitale rappresentativa dello stato previgente (febbraio 2014).

4.3 Lo stato di attuazione delle aree di trasformazione AT di nuovo impianto del RU vigente

Lo stato di attuazione delle previsioni di trasformazione AT di nuovo impianto del *Regolamento urbanistico* vigente è rappresentato dalla tabella seguente, che mostra le relative quantità massime assegnate e la loro effettiva realizzazione (dati forniti dall'Ufficio tecnico comunale). Le aree sono evidenziate in considerazione delle modalità di intervento, distinguendo le aree soggette a piani urbanistici attuativi da quelle attuabili mediante intervento diretto.

UTOE		INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI di nuovo impianto									
		Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico				Stato di attuazione			
n°	DENOMINAZIONE	Volume max mc	Ab. potenziali ¹ n°	Volume max mc	Ab. potenziali n°	Di cui		P. Attuativo		Interv. Dir.	
						P. Attuativo mc	Interv. Dir. mc	Realizzati mc	Non realizz. mc	Realizzati mc	Non realizz. mc
1	CAPOLUOGO			4.500 (AT1)	50	-	4.500 (AT1) ²	-	-	0	4.500 (AT1)
				4.800 (AT2)	53	4.800 (AT2)	-	0	4.800 (AT2)	-	-
				6.700 (AT3)	74	6.700 (AT3)	-	0	6.700 (AT3)	-	-
				2.700 (AT4)	30	2.700 (AT4) ³	-	0	2.700 (AT4)	-	-
totale		39480	438	18700	207	14200	4500	0	14200	0	4500
2	CONTIGNANO			5.500 (AT5)	61	5.500 (AT5)	-	1.200 (AT5) ⁴	4.300 (AT5)	-	-
				0 (AT6)	0	0 (AT6) ⁵	-	0	0 (AT6)	-	-
				9.435 (AT7)	104	9.435 (AT7)	-	8.027 (AT7) ⁶	-1408	-	-
				600 (AT8)	6		600 (AT8) ⁷	-	-	0	600 (AT8)
				6.890 (AT9)	76	6.890 (AT9)	-	1.800 ⁸	5.090 (AT9)	-	-
totale		27600	306	22425	247	21825	600	9227	12598	0	600

1 Estratto dalle note alla **Tab. 1 – Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti** del PS: "Abitanti potenziali calcolati sul valore di 90 mc/ab. Gli abitanti potenziali non rappresentano un reale incremento della popolazione, ma l'elemento di riferimento per il dimensionamento di superfici e attrezzature per standards"
 2 "intervento diretto d'iniziativa privata, con Progetto unitario preventivo e convenzionamento" (art. 43 NA del RU – Schede descrittive delle AT)
 3 Art. 43 NA del RU – Schede descrittive delle AT: "strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)"
 4 P.d.L. approvato con DCC n. 36 del 26/06/2005
 5 Art. 43 NA del RU – Schede descrittive delle AT: "strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)". Con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009 il Comune di Radicofani ha approvato una Variante RU che, pur confermando la destinazione a zona PEEP dell'area per il successivo quinquennio, non assegnava alcuna quantità realizzabile: "Volume massimo edificabile: mc 0 (a fronte di mc 1.400 previsti dal Piano Strutturale)", come prescritto nella scheda descrittiva della AT 6 contenuta nell'art. 43 (Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica - AT) delle NA del RU previgente.
 6 P.d.L. approvato con DCC n. 38/2001 e n. 69/2005 e completamente attuato
 7 "intervento diretto sottoposto a convenzionamento" (art. 43 NA del RU – Schede descrittive delle AT)
 8 Tale quantità riferita a volumetrie già concessionate e parzialmente realizzate è contenuta nella scheda relativa alla AT 9 (art. 43 NA del RU – Schede descrittive delle AT)

Fonte: art. 43 Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica - AT) delle Norme di attuazione del RU vigente; Ufficio tecnico comunale

La definizione di ambiti territoriali trasformabili previa approvazione di un *Piano attuativo* costituisce la modalità principale di trasformazione indicata dal *Regolamento urbanistico* vigente. Ciascun ambito, definito **Area di trasformazione (AT)**, è disciplinato da una specifica norma ove sono definiti: obiettivi, parametri urbanistico edilizi, destinazioni consentite, condizioni di fattibilità e modalità di trasformazione.

Il primo RU del Comune di Radicofani, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2003 (**RU 2003**) prevedeva n. 8 AT di nuovo impianto ("*Aree inedificate di nuova attuazione*" - **art. 41 NA**) la cui realizzazione era assoggettata a Piano attuativo, ridotte poi a n. 7 a seguito dell'approvazione di una variante RU, approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009, che ha modificato le iniziali previsioni per l'UTOE 2 - Contignano, eliminando la necessità del piano attuativo nell'area di trasformazione AT 8 di Via Flori.

E' da precisare che detta Variante del 2009, pur non confermando le quantità previste per l'area di trasformazione AT 6 (zona PEEP lungo la strada provinciale n. 96), ne conservava l'individuazione e la destinazione sia in disciplina sia nella cartografia prescrittiva⁶.

6 Con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009 il Comune di Radicofani ha approvato una Variante RU che, pur reiterando la destinazione a zona PEEP dell'area per il successivo quinquennio,

Risultano inoltre previsti n. 8 ambiti di recupero urbanistico nel Capoluogo, la cui realizzazione era assoggettata a Piano di Recupero. Detti ambiti, risultano distinti tra n. 3 Aree di recupero e riqualificazione ambientale (art. 37 NA) e n. 5 Aree di ridefinizione urbana (art. 38 NA); n. 3 Aree di recupero e riqualificazione ambientale sono previste anche nell'Utoe di Contignano. Infine risultano previste n. 2 aree produttive di completamento, una nel Capoluogo e l'altra a Contignano, previo piano attuativo.

La descrizione puntuale di ciascuna area è contenuta nel successivo paragrafo 5 della presente Relazione, con indicazione delle superfici interessate, della eventuale reiterazione operata dalla Variante, delle modifiche apportate alla disciplina vigente o delle eventuali nuove classificazioni.

Aree per attrezzature e servizi pubblici

Per quanto riguarda le previsioni di aree per attrezzature e servizi pubblici soggette a scadenza quinquennale (nuove attrezzature pubbliche, verde attrezzato, parcheggi, ecc., con vincolo di esproprio), la cui eventuale reiterazione è oggetto della presente Variante, esse sono distinte dal RU vigente tra le "Aree per attrezzature e servizi pubblici" (art. 44 NA) e le "Aree a verde pubblico e attrezzato: prevalentemente inedificate con funzione di compensazione ambientale nelle zone urbanizzate" (art. 46 NA).

La pluralità di fattispecie è distinta in cartografia prescrittiva con sigle di riferimento così indicate in legenda:

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI			
 VE	Aree di compensazione ambientale nelle zone urbanizzate (art.46)	 FI	Aree per attrezzature e servizi pubblici (art.44)
 VE	Verde pubblico elementare e di arredo stradale	 FM	Attrezzature per la mobilità
 VA	Verde pubblico attrezzato (giardini e parchi pubblici)	 FO	Attrezzature cimiteriali
 VS	Verde pubblico per attrezzature e impianti sportivi	 FP	Attrezzature per la pubblica sicurezza e la protezione civile
 FA	Attrezzature amministrative	 FR	Attrezzature religiose e per il culto
 FB	Attrezzature bancarie	 FS	Attrezzature sanitarie
 FC	Attrezzature sociali, culturali, ricreative	 FT	Impianti e servizi tecnologici
 FD	Attrezzature militari e per la difesa	 FZ	Attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione
 FE	Attrezzature postali e per le comunicazioni	 PA	Parcheggio pubblico attrezzato per sosta camper
 FI	Attrezzature per l'istruzione	 P	Parcheggio pubblico

RU vigente: legenda contenuta nella cartografia prescrittiva - estratto

Anche in questo caso, la descrizione di ciascuna area interessata dalla Variante 6 RU è contenuta nel successivo paragrafo 5 della presente Relazione.

non assegnava alcuna quantità realizzabile: "Volume massimo edificabile: mc. 0 (a fronte di mc. 1.400 previsti dal Piano Strutturale)", come prescritto nella scheda descrittiva della AT 6 contenuta nell'art. 43 (Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica - AT) delle NA.

5. I contenuti della Variante 6 RU. Le previsioni reiterate e le modifiche puntuali

Prima di procedere all'analisi dei contenuti della presente Variante per ciascuna delle due UTOE interessate (Capoluogo e Contignano), è necessaria una premessa in ordine alla reiterazione delle previsioni urbanistiche scadute del RU di Radicofani. Le aree interessate dagli interventi di trasformazione soggette a piano attuativo discendono direttamente da una previsione di trasformazione già operata dal PS. Per quanto attiene, invece, le modifiche puntuali della presente Variante 6 RU, queste sono state inserite nel rispetto sostanziale dei criteri utilizzati nella formazione del PS e del RU previgente. Analogamente si è proceduto a nuove classificazioni nei riguardi delle previsioni non reiterate soggette a scadenza quinquennale.

Occorre precisare che la dimensione degli interventi urbanistico-edilizi proposta con la presente Variante non utilizza l'intera capacità edificatoria residua del piano. Gli interventi confermati mantengono le dimensioni già in precedenza ridotte rispetto alle iniziali previsioni del PS e del primo RU, provvedendo, in alcuni casi, ad ulteriori riduzioni.

Gli interventi non confermati consentono, da un lato, di riequilibrare il dimensionamento precedente - attingendo peraltro a modestissime quantità - e, dall'altro, di incrementare la capacità residua totale del piano previgente.

Il riassetto degli interventi previsti risulta così del tutto coerente con le effettive esigenze della comunità locale.

5.1 Le previsioni reiterate

Di seguito per ciascuna delle due UTOE considerate sono descritti gli interventi di trasformazione residenziali e produttivi attuabili previo piano attuativo e le aree per attrezzature pubbliche soggette ad esproprio confermati dalla presente Variante 6 RU, avendo come riferimento le seguenti tavole prescrittive del RU previgente di scala 1:2.000:

- *Doc. QC2 Aree urbane e di influenza urbana: Radicofani - stato vigente Febbraio 2014;*
- *Doc. QC3 Aree urbane e di influenza urbana: Contignano - stato vigente Febbraio 2014;*
- *Doc. QC4 Tessuti storici: Disciplina del patrimonio edilizio - stato vigente Febbraio 2014*

5.1.1 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree di trasformazione AT in zone prevalentemente residenziali

Il RU previgente del Comune di Radicofani prevede in totale n. 7 AT di nuovo impianto ("Aree inedificate di nuova attuazione" - art. 41 NA) nelle due Utoe del Capoluogo e di Contignano, in zone prevalentemente residenziali, la cui realizzazione è assoggettata a Piano attuativo.

Di queste, una risulta completamente realizzata (AT 7) - tanto che le aree interessate sono conseguentemente comprese dalla presente Variante nelle "Aree urbanizzate di formazione recente" (art. 40 NA) - ed una risulta in corso di attuazione (AT5); entrambe le aree ricadono nell'Utoe di Contignano.

Pertanto, residuano n. 5 aree di trasformazione AT, delle quali tre sono comprese nell'Utoe del Capoluogo (AT 2, AT 3 e AT 4) e due nell'Utoe di Contignano (AT 6 e AT 9).

La presente Variante 6 RU propone la conferma di n. 4 aree di trasformazione At in totale. In particolare, propone la reiterazione della validità delle tre aree comprese nell'Utoe del Capoluogo (**AT 2, AT 3 e AT 4**) e di una AT compresa nell'Utoe di Contignano (**AT 9**), da attuarsi mediante piano attuativo.

La previsione relativa alla AT 6 di Contignano è stralciata, come più avanti illustrato nel paragrafo relativo alle previsioni non reiterate ed alle conseguenti nuove classificazioni delle aree interessate.

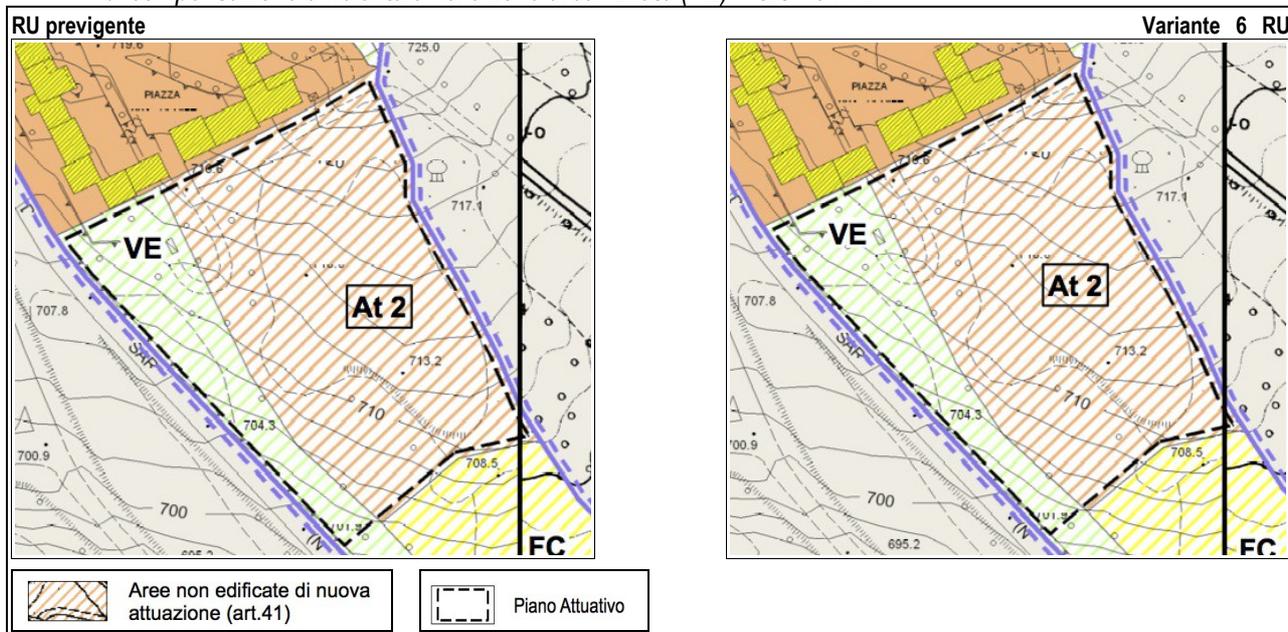
Si procede alla descrizione delle n. 4 aree di trasformazione (AT) confermate dalla presente *Variante 6 RU*.

Aree di trasformazione urbanistica in zone prevalentemente residenziali, previo piano attuativo:

1) UTOE 1 – Capoluogo: **AT 2**

AT 2: la superficie territoriale totale dell'area soggetta a piano attuativo è pari a circa **mq 9.848** e comprende:

- **mq 7.443** circa trasformabili per la residenza (*Aree inedificate di nuova attuazione* - art. 41 NA);
- **mq 2.405** circa di verde pubblico "*Aree a verde pubblico e attrezzato: prevalentemente inedificate con funzione di compensazione ambientale nelle zone urbanizzate (VE)*" - art. 46 NA.



Capoluogo: Area di trasformazione urbanistica AT 2 - scala di origine 1:2.000.

Di seguito, il confronto tra la disciplina del RU previgente e la disciplina della presente Variante 6 RU per l'area di trasformazione **AT 2**, come regolata dall'art. 43 NA (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione del RU previgente</i>: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>	<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione della Variante 6 RU</i>: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>
<p>AT 2 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici, area per attrezzature e servizi pubblici. <i>Procedimento:</i> strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea <i>Volume massimo edificabile:</i> mc 4.800, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione. <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano</p>	<p>AT 2 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici, area per attrezzature e servizi pubblici. <i>Procedimento:</i> piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area d'intervento e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea <i>Superficie utile lorda massima:</i> mq 1.600, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione. <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza. <i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica <i>Risorse coinvolte:</i> suoli acclivi; visuali aperte verso valle. <i>Obiettivi di riqualificazione:</i> concorrere alla definizione del margine sud orientale del Capoluogo mediante azioni di completamento e ricucitura delle aree residenziali di recente realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano ed elevare il grado di integrazione con lo spazio rurale e/o naturale di prossimità.</p>

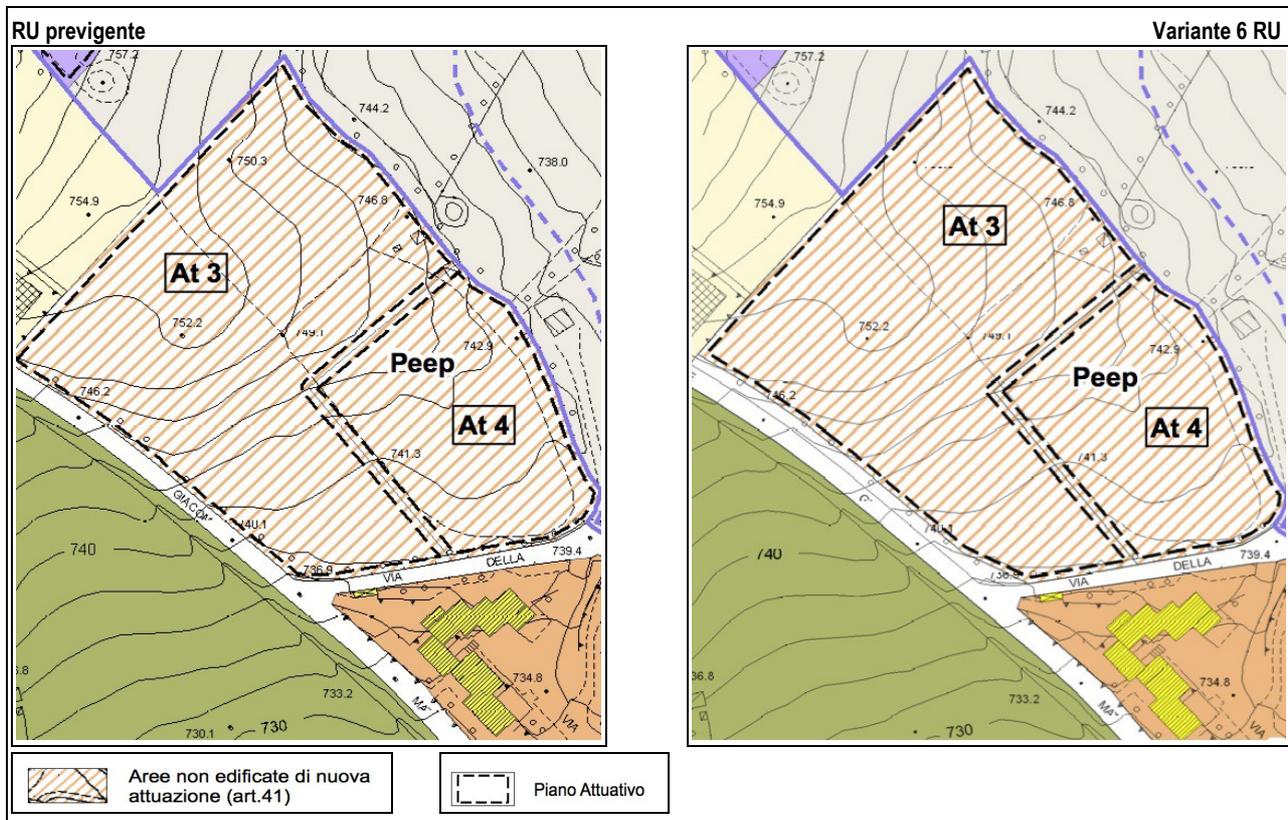
<p>seminterrato non può essere occupato da residenza.</p> <p><i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica</p> <p><i>Risorse coinvolte:</i> suoli acclivi; visuali aperte verso valle.</p> <p><i>Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo:</i> analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.</p>	<p>Prescrizioni: la nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una reale qualificazione paesaggistica ed insediativa del margine sud orientale di Radicofani. Dovrà perciò esprimere un rapporto armonico, dal punto di vista volumetrico, con le aree edificate limitrofe di recente realizzazione, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, con espresso riferimento agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. A tal fine, particolare attenzione dovrà essere posta a ben definire i fronti stradali, in modo che le nuove volumetrie siano volte a non frammentare ulteriormente l'edificato di recente realizzazione che al momento non possiede caratteristiche compiute di tessuto urbano, comunque garantendo la presenza di varchi sul territorio aperto.</p> <p>Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.</p> <p>I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).</p> <p><i>Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:</i> la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i>.</p> <p>A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al <i>pattern</i> della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.</p> <p>Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroterti.</p> <p>Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.</p> <p>In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.</p>
---	--

2) UTOE 1 – Capoluogo: **AT 3.**

AT 3: la superficie territoriale soggetta a piano attuativo dal RU previgente è pari a circa mq 11.772. La *Variante 6 RU* procede a reiterarne la validità precisandone il perimetro lungo la SS 478 per Sarteano; la superficie risulta ora pari a circa mq 11.256;

3) UTOE 1 – Capoluogo: **AT 4**.

AT 4: si tratta di un'area di trasformazione soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (PEEP); l'area ha superficie territoriale pari a circa mq **4.912**. La **Variante 6 RU** procede a reiterarne la validità.



Capoluogo: Aree di trasformazione urbanistica AT 3 e AT 4 - scala di origine 1:2.000.

Di seguito, il confronto tra la disciplina del RU previgente e la disciplina della presente Variante 6 RU per le aree di trasformazione **AT 3** e **AT 4**, come regolate dall'art. 43 NA (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> del RU previgente: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>	<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>
<p>AT 3 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici. <i>Procedimento:</i> strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea <i>Volume massimo edificabile:</i> mc 6.700, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione. <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50. In caso di</p>	<p>AT 3 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici. <i>Procedimento:</i> piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area d'intervento e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea Superficie utile lorda massima: mq 2.200, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione. <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza. <i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica <i>Risorse coinvolte:</i> suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle. Obiettivi di riqualificazione: concorrere alla definizione del margine orientale del Capoluogo mediante azioni di ricucitura delle aree residenziali di recente</p>

terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

Fattibilità: classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

Risorse coinvolte: suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 4 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale pubblica, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)

Tipologia: schiera e/o linea

Volume massimo edificabile: m c2.700, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

Piani f.t.: 2 (due)

Altezza massima degli edifici (H): 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

Fattibilità: classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

Risorse coinvolte: suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

Prescrizioni: ricerca di una morfologia di intervento che inseguia le curve di livello e cerchi, nella parte a valle, una interrelazione con le edificazioni esistenti.

realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano.

Prescrizioni

La nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una reale ricucitura degli insediamenti residenziali recenti. Dovrà perciò esprimere un rapporto armonico, dal punto di vista volumetrico, con le aree edificate limitrofe, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, con espresso riferimento agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. A tal fine, particolare attenzione dovrà essere posta a ben definire i fronti stradali, in modo che le nuove volumetrie siano volte a non frammentare ulteriormente l'edificato di recente realizzazione che al momento non possiede caratteristiche compiute di tessuto urbano.

Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.

I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).

Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti: la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chirotteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

AT 4 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale pubblica, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

Procedimento: piano attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)

Tipologia: schiera e/o linea

Superficie utile lorda massima: mq 900, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

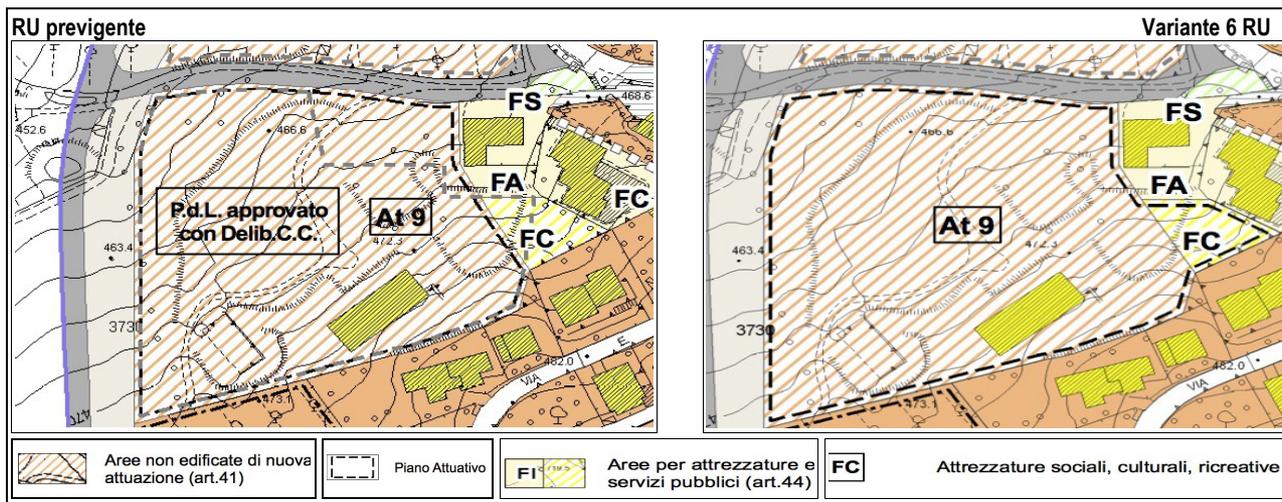
Piani f.t.: 2 (due)

Altezza massima degli edifici (H): 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà

	<p>aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.</p> <p><i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica</p> <p><i>Risorse coinvolte:</i> suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.</p> <p>Obiettivi di riqualificazione: concorrere alla definizione del margine orientale del Capoluogo mediante azioni di ricucitura delle aree residenziali di recente realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> ricerca di una morfologia di intervento che inseguia le curve di livello e cerchi, nella parte a valle, una interrelazione con le edificazioni esistenti. Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il “bordo costruito”, utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all’inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.</p> <p>I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).</p> <p><i>Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:</i> la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.</p> <p>A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al <i>pattern</i> della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.</p> <p>Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroteri.</p> <p>Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.</p> <p>In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.</p>
--	--

4) UTOE 2 – Contignano: **AT 9.**

AT 9: la superficie territoriale dell'Area non edificata di nuova attuazione (art. 41 NA), soggetta a piano attuativo, è pari a circa mq **11.441**. Di seguito le immagini mostrano il perimetro definito dal RU previgente e quello modificato dalla presente Variante 6 RU che, ferma la superficie inizialmente individuata per le azioni di trasformazione urbanistico-edilizie a fini residenziali, pari a circa mq **10.913**, comprende entro il perimetro dell'AT 9 soggetta a piano attuativo anche l'area per attrezzature e servizi pubblici (FC – attrezzature sociali, culturali, ricreative), con superficie pari a circa mq **528**, prima soltanto contigua ed ora a carico degli attori.



Contignano: Area di trasformazione urbanistica AT 9 - scala di origine 1:2.000. A sinistra la previsione del RU previgente, a destra il nuovo perimetro definito dalla Variante 6 RU che comprende all'interno della AT 9 un'area destinata ad attrezzature e servizi pubblici.

Di seguito, il confronto tra la disciplina del RU previgente e la disciplina della presente Variante 6 RU per l'area di trasformazione AT 9, come regolata dall'art. 43 NA (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione del RU previgente</i>: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>	<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione della Variante 6 RU</i>: Art. 43 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)</p>
<p>AT 9 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, artigianato minore, ricettivo e ristorativo, turistico, attrezzature religiose e socio-culturali, viabilità, verde e parcheggi pubblici. <i>Procedimento:</i> strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea <i>Volume massimo edificabile:</i> mc 6.890 (di cui concessionati e parzialmente realizzati mc. 1.800). <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50 mt. L'altezza dei volumi già realizzati rimane invariata o può essere modificata in riduzione a seguito di richiesta di permesso di costruire. <i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica <i>Risorse coinvolte:</i> suoli parzialmente urbanizzati per la presenza di alcune tracce di impianti a rete e con manufatti in fase di costruzione attualmente sospesa; relitti di coltivazioni e incolto. <i>Obiettivi di riqualificazione:</i> Concorrere, a fronte di una densificazione edificativa delle aree a valle dell'abitato e della realizzazione di nuovi tracciati pedonali e meccanizzati, alla definizione di un "borgo", una porzione di abitato che costituisca il</p>	<p>AT 9 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO <i>Descrizione dell'azione di trasformazione:</i> Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, artigianato minore, ricettivo e ristorativo, turistico, attrezzature religiose e socio-culturali, viabilità, verde e parcheggi pubblici. <i>Procedimento:</i> piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area d'intervento prevista e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento. <i>Tipologia:</i> schiera e/o linea Superficie utile lorda massima: mq 2.296 comprese le quantità già realizzate. <i>Piani f.t.:</i> 2 (due) <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> 6,50 mt. L'altezza dei volumi già realizzati rimane invariata o può essere modificata in riduzione a seguito di richiesta di permesso di costruire. <i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv - Relazione geologico-tecnica <i>Risorse coinvolte:</i> suoli parzialmente urbanizzati per la presenza di alcune tracce di impianti a rete e con manufatti in fase di costruzione attualmente sospesa; relitti di coltivazioni e incolto. <i>Obiettivi di riqualificazione:</i> Concorrere, a fronte di una densificazione edificativa delle aree a valle dell'abitato e della realizzazione di nuovi tracciati pedonali e meccanizzati, alla definizione di un "borgo", una porzione di abitato che costituisca il margine visibile verso la valle e sia correlato all'edificato di recente realizzazione caratterizzato da una bassa densità e dall'assoluta mancanza di tessuto urbano. Prescrizioni: Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali. Particolare cura dovrà essere riservata nella progettazione e realizzazione dell'area per attrezzature e servizi pubblici, per la quale dovrà essere definito un rapporto compositivo e funzionale (tracciati pedonali, sistemazioni esterne) con l'area contermina a monte, destinata ad attrezzature e servizi pubblici; previsione di un</p>

<p>marginale visibile verso la valle e sia correlato all'edificato di recente realizzazione caratterizzato da una bassa densità e dall'assoluta mancanza di tessuto urbano.</p> <p><i>Valutazioni a carico del Progetto unitario:</i> analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate; suolo, visuali aperte, rapporto con la viabilità esistente e di previsione, rapporto con l'area per attrezzature e servizi pubblici, con la quale dovrà essere definito un rapporto compositivo e funzionale (tracciati pedonali, sistemazioni esterne).</p> <p><i>Prescrizioni:</i> nuova perimetrazione dell'area soggetta a Piano particolareggiato al fine di dotare l'area contermina a monte, destinata ad attrezzature e servizi pubblici, di un'ulteriore superficie fondiaria; previsione di un parcheggio interrato che interessi la zona centrale dell'intervento con spazi pubblici pavimentati da ricavare al livello del suolo; unico spazio sistemato a verde pubblico attrezzato che funzioni da filtro con il terreno agricolo verso valle. Sono ammesse altezze superiori a quella indicata di mt 6,50 solamente al fine di poter articolare i volumi, per la formazione di <i>colombai</i> o <i>altane</i>; tali altezze, che comunque dovranno essere giustificate dal progetto e risultare puntuali, non potranno superare mt 8,50 al sottogronda dei volumi dei colombai e delle altane e comunque non essere previsti lungo il filo strada, non potranno in ogni caso interessare una superficie coperta maggiore del 5% rispetto a quella totale.</p> <p>Si prescrive una superficie utile lorda pari almeno al 15 % di quella totale dei Piani terreni da destinare ad attività commerciali di vicinato.</p>	<p>parcheggio interrato che interessi la zona centrale dell'intervento con spazi pubblici pavimentati da ricavare al livello del suolo; unico spazio sistemato a verde pubblico attrezzato che funzioni da filtro con il terreno agricolo verso valle. Sono ammesse altezze superiori a quella indicata di mt 6,50 solamente al fine di poter articolare i volumi per la formazione di <i>altane</i>; tali altezze, che comunque dovranno essere giustificate dal progetto e risultare puntuali, non potranno superare mt 8,50 al sottogronda dei volumi delle altane e comunque non potranno essere previsti lungo il filo strada, né potranno, in ogni caso, interessare una superficie coperta maggiore del 5% rispetto a quella totale.</p> <p>Si prescrive una superficie utile lorda pari almeno al 15 % di quella totale dei Piani terreni da destinare ad attività commerciali di vicinato.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.</p> <p>I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).</p> <p><i>Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:</i> la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.</p> <p>A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al <i>pattern</i> della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.</p> <p>Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroteri.</p> <p>Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.</p> <p>In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.</p>
--	---

5.1.2 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree di trasformazione in zone prevalentemente produttive

Il RU previgente del Comune di Radicofani prevede aree di trasformazione in zone già produttive (*"Aree a destinazione produttiva esistenti e di nuova attuazione"* - art. 42 NA) delle due Utoe del Capoluogo e di Contignano, attuabili Piano attuativo.

E' da precisare che le previsioni del previgente RU relative all'insediamento produttivo *Val di Paglia* (Utoe 3) non formano oggetto della presente Variante.

Per quanto riguarda, quindi, le previsioni del previgente RU che riguardano le aree produttive del Capoluogo e di Contignano, la presente *Variante* prevede la conferma delle previsioni scadute. Al contempo procede:

- ad inserire la possibilità di attuazione mediante progetto unitario convenzionato quando le aree risultano già urbanizzate per effetto delle previsioni di vecchi piani particolareggiati, come nel Capoluogo;
- al ridimensionamento delle superfici di nuova attuazione previste nell'Utoe 2 di Contignano.

Pertanto, le modifiche normative alla disciplina delle aree produttive del RU previgente (art. 42 NA), consistono nell'inserimento della possibilità di attuazione mediante progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014, nella correzione di un refuso nel primo comma del testo vigente, laddove risulta ancora presente la previsione di un'area di servizio per la distribuzione di carburanti, essendo la stessa stata modificata con la precedente Variante n. 4 RU approvata con Delib CC. n. 15 del 26.05.2012 e nell'inserimento di prescrizioni specifiche per la fattibilità degli interventi.

Norme di attuazione del RU previgente – art. 42 (estratto):	Norme di attuazione della Variante 6 RU – art. 42 (estratto):
<p>ART. 42. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE</p> <p>42.01. Sono le parti di territorio di cui agli artt. 81 e 82 delle norme del Piano Strutturale, in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione, nella Zone Produttive della Val di Paglia, del Capoluogo e di Contignano, per le quali il Piano prevede un rafforzamento in termini qualitativi e, nei casi indicati dalle presenti Norme, la possibilità di convertire le destinazioni d'uso. Più precisamente il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - [omissis]; - conversione della destinazione d'uso produttiva dell'area di Radicofani verso l'artigianato minore ed il commercio, anche al fine di migliorare la qualità estetica degli interventi e dell'insediamento nel suo insieme; previsione di area a servizio per la distribuzione di carburanti; - l'area produttiva di Contignano è interessata da un P.I.P. e viene attuata per singoli interventi, in relazione ai quali l'obiettivo è quello di mirare ad un innalzamento della qualità edilizia dei manufatti e delle sistemazioni delle aree di pertinenza. <p>Le aree di nuova previsione non costituiscono nuovo utilizzo di suolo in quanto si tratta delle parti di territorio già comprese nelle previsioni del previgente Strumento urbanistico generale impegnate e libere da edificazione; a queste il Regolamento Urbanistico assegna il ruolo strategico di rafforzamento in termini qualitativi degli insediamenti e del modello di produzione/commercializzazione. Tali aree partecipano pertanto al progetto generale di riqualificazione degli spazi della produzione ed alla ricerca di una nuova identità di dette aree che dovrà essere caratterizzata dall'alta qualità dell'insediamento nella sua organizzazione e nei manufatti, delle infrastrutture e delle aree pubbliche, dei collegamenti con il tessuto urbano e le attività di commercializzazione.</p> <p>42.02. Tali aree sono distinte e differenziate con appositi colori in cartografia, nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.</p> <p>42.03. All'interno di tali aree, in funzione della specificità dovuta all'ubicazione, alla qualità ambientale, alla superficie fondiaria di previsione ed alla presenza e tipo di infrastrutture viarie a carattere intercomunale, sono ammesse le seguenti attività:</p> <p><u>Area Produttiva di Radicofani</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione artigianale - terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, ricettivo alberghiero, ristorativo) - secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.) 	<p>ART. 42. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE</p> <p>42.01. Sono le parti di territorio di cui agli artt. 81 e 82 delle norme del Piano Strutturale, in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione, nella Zone Produttive della Val di Paglia, del Capoluogo e di Contignano, per le quali il Piano prevede un rafforzamento in termini qualitativi e, nei casi indicati dalle presenti Norme, la possibilità di convertire le destinazioni d'uso. Più precisamente il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - [omissis]; - conversione della destinazione d'uso produttiva dell'area di Radicofani verso l'artigianato minore ed il commercio, anche al fine di migliorare la qualità estetica degli interventi e dell'insediamento nel suo insieme; - l'area produttiva di Contignano è interessata da un P.I.P. e viene attuata per singoli interventi, in relazione ai quali l'obiettivo è quello di mirare ad un innalzamento della qualità edilizia dei manufatti e delle sistemazioni delle aree di pertinenza. <p>Le aree di nuova previsione non costituiscono nuovo utilizzo di suolo in quanto si tratta delle parti di territorio già comprese nelle previsioni del previgente Strumento urbanistico generale impegnate e libere da edificazione; a queste il Regolamento Urbanistico assegna il ruolo strategico di rafforzamento in termini qualitativi degli insediamenti e del modello di produzione/commercializzazione. Tali aree partecipano pertanto al progetto generale di riqualificazione degli spazi della produzione ed alla ricerca di una nuova identità di dette aree che dovrà essere caratterizzata dall'alta qualità dell'insediamento nella sua organizzazione e nei manufatti, delle infrastrutture e delle aree pubbliche, dei collegamenti con il tessuto urbano e le attività di commercializzazione. Devono pertanto essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata. Gli interventi consentiti devono pertanto rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, deve essere previsto l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, nel</p>

- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione
- ricettivo e ristorativo di servizio all'area
- deposito coperto

Area Produttiva di Contignano

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione

[omissis]

42.04. È ammessa la residenza di servizio alla produzione, da ricavare all'interno dei volumi per la produzione, nella misura di un alloggio con volume v.p.p. di mc 300, ad uso esclusivo del titolare delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di locazione a terzi; tuttavia la necessità d'inserimento della residenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Progetto unitario

42.05. [omissis]

I parametri edilizio-urbanistici e le prescrizioni esecutive, se non definito diversamente in altro capitolo della presente normativa, sono i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc): 50%;
- Altezza massima (H): mt 8,00 (con le precisazioni successive)
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 7,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 7,00

Sono consentite altezze maggiori per volumi tecnici e per edifici che richiedono particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino all'altezza massima di mt. 12; ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio con indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Con riferimento alle caratteristiche tipologiche ed a quelle distributive degli spazi interni dei fabbricati, alla loro destinazione ed al rispetto alle norme igienico-sanitarie vigenti è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio per l'intero sviluppo della Superficie coperta.

42.06. Nelle aree di nuova previsione, quando indicato negli elaborati grafici, l'edificabilità è ammessa previa approvazione di Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata.

42.07. Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 103 Allegato A delle presenti Norme; ogni intervento di completamento o ristrutturazione dovrà avere come obiettivo primario la razionalizzare ed il miglioramento della funzionalità dell'esistente, il controllo sulla qualità dell'ambiente fisico ed il recupero degli spazi sottoutilizzati; le soluzioni a tali tematiche dovranno essere espresse al momento della richiesta di titolo abilitativo attraverso elaborati grafici e/o descrittivi, come parte integrante dei progetti.

rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). Per tutti gli interventi di trasformazione si applica quanto disposto dalla DGR 1319/2016 riguardante "LR 30/2015: modalità procedurali ed operative per l'attuazione degli articoli 123 e 123bis ed approvazione elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana". Le trasformazioni previste nelle Aree a destinazione produttiva di nuova attuazione, ricadenti sia all'interno sia all'esterno del sito ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone, che comportino effetti sulle risorse idriche del sito in termini di approvvigionamento e/o di scarichi devono essere sottoposte a valutazione di incidenza.

42.02. Tali aree sono distinte e differenziate con appositi colori in cartografia, nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

42.03. All'interno di tali aree, in funzione della specificità dovuta all'ubicazione, alla qualità ambientale, alla superficie fondiaria di previsione ed alla presenza e tipo di infrastrutture viarie a carattere intercomunale, sono ammesse le seguenti attività:

Area Produttiva di Radicofani

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, ricettivo alberghiero, ristorativo)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione
- ricettivo e ristorativo di servizio all'area
- deposito coperto

Area Produttiva di Contignano

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione [omissis]

42.04. È ammessa la residenza di servizio alla produzione, da ricavare all'interno dei volumi per la produzione, nella misura di un alloggio con volume v.p.p. di mc 300, ad uso esclusivo del titolare delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di locazione a terzi; tuttavia la necessità d'inserimento della residenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Progetto unitario

42.05. [omissis]

I parametri edilizio-urbanistici e le prescrizioni esecutive, se non definito diversamente in altro capitolo della presente normativa, sono i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc): 50%;
- Altezza massima (H): mt 8,00 (con le precisazioni successive)
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 7,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 7,00

Sono consentite altezze maggiori per volumi tecnici e per edifici che richiedono particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino all'altezza massima di mt. 12; ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio con indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Con riferimento alle caratteristiche tipologiche ed a quelle distributive degli spazi interni dei fabbricati, alla loro destinazione ed al rispetto alle norme igienico-sanitarie vigenti è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio per l'intero sviluppo della Superficie coperta.

42.06. Nelle aree di nuova previsione, quando indicato negli elaborati grafici, l'edificabilità è ammessa previa approvazione di Piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata; **negli altri casi è ammessa l'attuazione mediante progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014.**

42.07. Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 103 Allegato A delle presenti Norme; ogni intervento di completamento o ristrutturazione dovrà avere come obiettivo primario la

	<p>razionalizzazione ed il miglioramento della funzionalità dell'esistente, il controllo sulla qualità dell'ambiente fisico ed il recupero degli spazi sottoutilizzati; le soluzioni a tali tematiche dovranno essere espresse al momento della richiesta di titolo abilitativo attraverso elaborati grafici e/o descrittivi, come parte integrante dei progetti.</p> <p>42.08. Aree produttive di Radicofani e di Contignano <i>Fattibilità:</i> classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica.</i></p> <p>42.09 Area produttiva di Contignano <i>Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:</i> la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSCZPS Crete dell'Orcia e del Formone.</p> <p>A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al <i>pattern</i> della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.</p> <p>Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSCZPS Crete dell'Orcia e del Formone ed in particolare per rapaci notturni e chiroteri. Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.</p> <p>In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.</p>
--	--

Si procede alla descrizione delle aree produttive confermate dalla presente Variante 6 RU nelle Utoe del Capoluogo e di Contignano.

1) UTOE 1 – Capoluogo: Aree di trasformazione urbanistica in zona prevalentemente produttiva, previo piano attuativo.

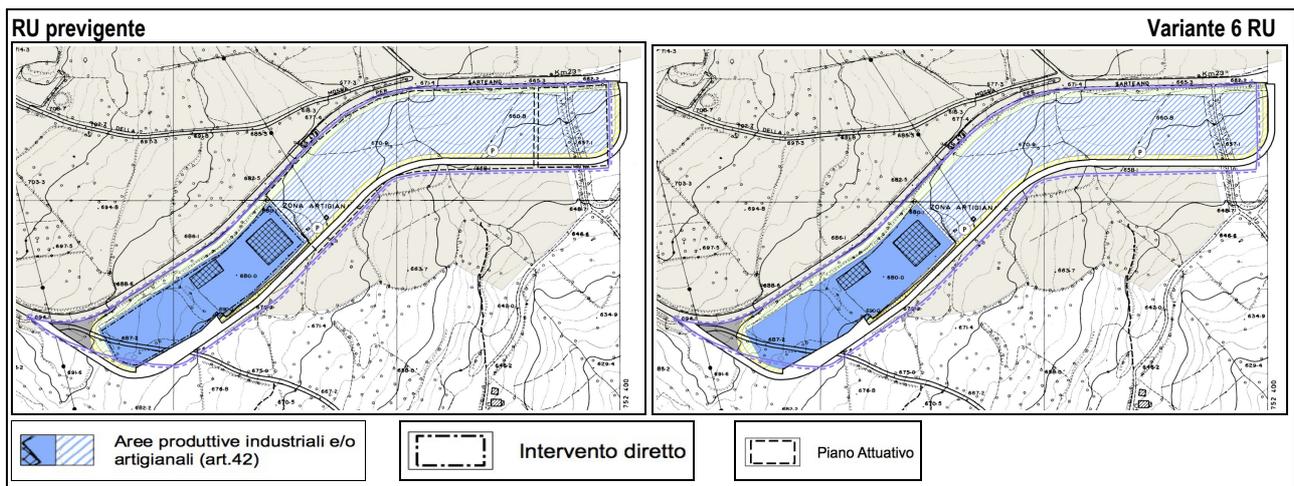
Per quanto riguarda la zona produttiva del Capoluogo, essa è il risultato di un vecchio Piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, la cui ultima Variante risale al 1992 (Delib. CC n. 52 del 21.09.1992).

Risultano attuate tutte le opere di urbanizzazione, compresa la realizzazione della strada, salvo una piccola porzione destinata a verde pubblico che risulta ancora da espropriare (vedi in seguito la parte relativa alle previsioni reiterate per attrezzature pubbliche), così come è da completare la realizzazione delle sistemazioni esterne, piantumazioni, sistemazioni delle nuove aree di sosta, ecc.

Con la precedente Variante n. 4 RU del 2012 l'iniziale previsione di un'area di servizio per la distribuzione dei carburanti posta al margine est dell'insediamento (con superficie pari a circa 3.627 mq) fu modificata, comprendendo l'area stessa tra quelle produttive di nuova realizzazione, previo piano attuativo. La superficie totale dell'area con destinazione produttiva di nuova attuazione definita dal RU previgente risulta quindi pari a circa **mq 17.054**.

Risultando l'insediamento produttivo, nel suo insieme, già urbanizzato, se non per opere di completamento che possono essere convenientemente regolate da una convenzione urbanistica tra il Comune e gli attuatori, la presente Variante conferma le precedenti previsioni in ordine alle parti ancora da realizzare, prevedendone la futura attuazione mediante progetto unitario convenzionato al fine di regolare i benefici pubblici legati a tali interventi.

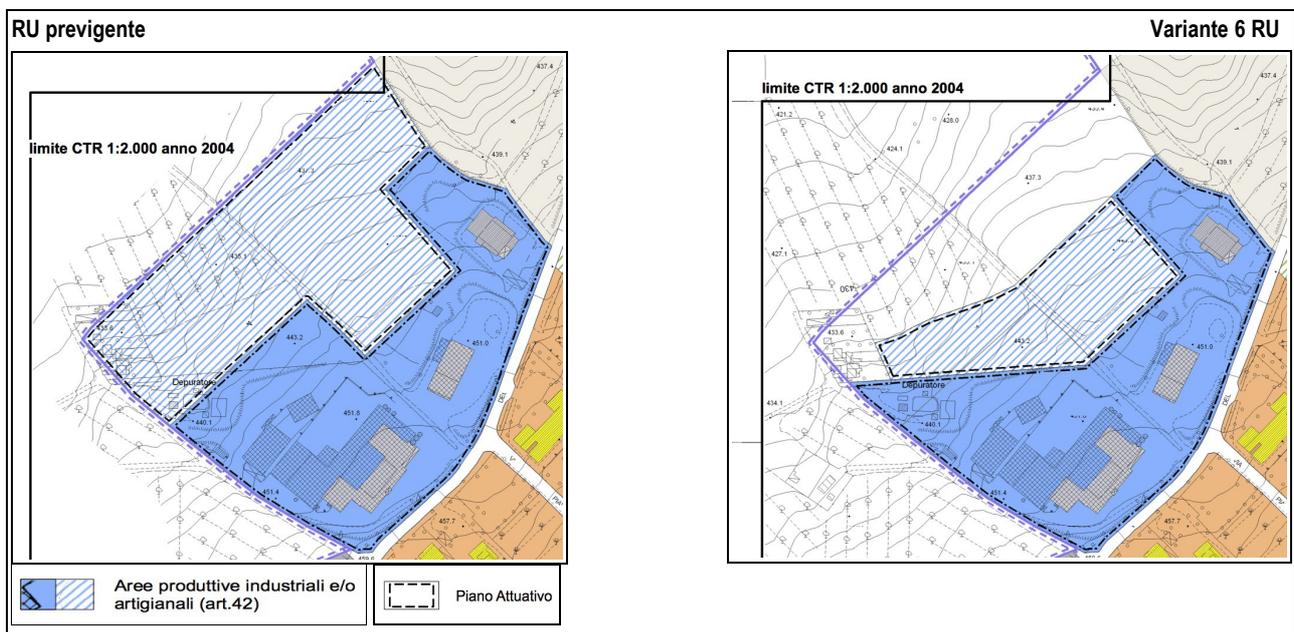
Pertanto, le residue aree di trasformazione a fini produttivi comprese nell'Utoe del Capoluogo sono confermate, come mostrato nelle immagini seguenti.



Capoluogo: Aree di trasformazione urbanistica per attività industriali e/o artigianali – scala di origine 1:2.000.

2) UTOE 2 – Contignano: Area di trasformazione urbanistica in zona prevalentemente produttiva, previo piano attuativo.

Si tratta di un'area produttiva di nuova attuazione, posta sul margine nord-ovest di Contignano, prevista dal RU vigente in adiacenza alla zona produttiva già esistente. La superficie territoriale totale dell'area definita dal RU previgente, compresa tra le Aree a destinazione produttiva esistenti e di nuova attuazione (art.42) soggette a piano attuativo, è pari a circa mq 18.989. Di seguito le immagini mostrano il perimetro definito dal RU previgente e quello modificato dalla presente Variante 6 RU, con superficie ridotta a circa mq 8.507, che procede anche a precisare graficamente le superfici già attuate.



Contignano: Area di trasformazione urbanistica per attività industriali e/o artigianali – scala di origine 1:2.000.

5.1.3 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano: ulteriori aree di trasformazione confermate dalla Variante 6 RU. Variante normativa al PS.

Il RU previgente contiene la definizione di ulteriori 11 aree di trasformazione urbanistica in zone prevalentemente residenziali; gli interventi consentiti risultano attuabili previo piano urbanistico di dettaglio, in quanto tali aree, sebbene già interessate dalla presenza di edifici, tuttavia, non presentano un tessuto urbano o una qualche forma di insediamento che risulti compiuta e coerente con il contesto.

In prevalenza, dette aree si trovano in posizione di margine rispetto all'abitato; per tali motivi il RU previgente le comprende, a seconda dei casi, tra le "Aree di recupero e riqualificazione ambientale" (art. 37 NA) attuabili previo **piano di recupero** o tra le "Aree di ridefinizione urbana" (art. 38 NA), attuabili previo **piano attuativo** e pertanto soggette a scadenza quinquennale.

La presente *Variante 6 RU* ha valutato ciascuna di queste aree per l'eventuale reiterazione delle previsioni scadute. In generale, comunque, lo strumento urbanistico di dettaglio previsto dal RU previgente è risultato **eccessivo** rispetto alle possibilità di trasformazione effettivamente attuabili. Nessuna delle aree così previste è risultata infatti attuata e le azioni di riordino che il RU si prefiggeva di ottenere, fin dal primo RU del 2003, sono state finora disattese.

Pertanto, la presente Variante ha rivisto le originarie definizioni fin qui operate, valutando le effettive possibilità di realizzazione degli obiettivi prefissati per ciascuna area; ha considerato altresì come, nella maggioranza dei casi, risulti maggiormente efficace la modalità di attuazione diretta previo **progetto unitario e convenzionamento**, stabilendo di volta in volta gli interventi migliorativi del contesto ai quali subordinare la realizzazione dei singoli interventi.

Tale modifica comporta la necessità di apportare una variante normativa al PS. Di seguito, il confronto tra la disciplina del *Piano strutturale* vigente e la disciplina modificata dalla proposta di *Variante normativa al PS* per quanto riguarda l'art. 76 delle Norme tecniche di attuazione (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

<i>Norme di attuazione del PS – stato vigente</i>	<i>Norme di attuazione del PS – stato variato</i>
<p><i>Art. 76 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale</i></p> <p>76.01. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, caratterizzate da degrado fisico o recanti degrado all'immagine ambientale. Sono da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e valorizzazione dei centri abitati.</p> <p>76.02. Il Regolamento urbanistico sottopone tali parti a piani attuativi di recupero e riqualificazione ambientale, consentendo, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione. Tali aree, secondo le norme di salvaguardia, rimangono inattuate in attesa dell'approvazione del Regolamento urbanistico.</p> <p>76.03. Le attività consentite vengono valutate in sede di studio dei piani attuativi, sono comunque escluse destinazioni non compatibili con la residenza.</p>	<p><i>Art. 76 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale</i></p> <p>76.01. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, caratterizzate da degrado fisico o recanti degrado all'immagine ambientale. Sono da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e valorizzazione dei centri abitati.</p> <p>76.02. Il Regolamento urbanistico sottopone tali parti a piani attuativi di recupero e riqualificazione ambientale o a progetti unitari convenzionati, consentendo, mediante strumenti di attuazione diretta non convenzionati, solo interventi di manutenzione.</p> <p>76.03. Le attività consentite vengono valutate in sede di studio dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati, sono comunque escluse destinazioni non compatibili con la residenza.</p>

Il confronto tra la disciplina del RU previgente e la disciplina della presente Variante 6 RU per le *aree di recupero e riqualificazione ambientale*, come regolata dall'art. 37 NA, è mostrata dalla tabella seguente (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

<i>Norme di attuazione del RU – stato vigente</i>	<i>Norme di attuazione del RU – stato variato</i>
<p>ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE</p> <p>37.01. Sono le zone urbane caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico o recanti degrado all'immagine ambientale, di cui all'art. 76 delle norme del Piano Strutturale, da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e di valorizzazione dei centri abitati; sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980.</p> <p>37.02. Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.</p> <p>37.03. Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti allo strumento del Piano di Recupero rinviano alle schede progettuali descrittive di cui all'art. 43 delle presenti Norme; mediante strumenti di attuazione diretta consente solo interventi di tipo a di cui all'art. 22 delle presenti Norme.</p> <p>37.04. Le aree di recupero e riqualificazione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrate col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite dal</p>	<p>ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE</p> <p>37.01. Sono le zone urbane caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico o recanti degrado all'immagine ambientale, di cui all'art. 76 delle norme del Piano Strutturale, da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e di valorizzazione dei centri abitati; sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978.</p> <p>37.02. Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.</p> <p>37.03. Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti allo strumento del Piano di Recupero o alla predisposizione di progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014, rinviano alle schede progettuali descrittive di cui all'art. 43 delle presenti Norme; mediante strumenti di attuazione diretta non soggetta a convenzionamento consente solo interventi di tipo a di cui all'art. 22 delle presenti Norme.</p> <p>37.04. Le aree di recupero e riqualificazione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrate col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero; le unità minime di intervento, e quindi anche quella</p>

<p>Piano di Recupero stesso, a fronte delle risultanze dello studio generale. I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.</p> <p>37.05. Le attività consentite sono valutate in sede di studio dal Piano di Recupero che le propone motivandole; in generale sono ammesse le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza; - commerciale di vicinato; - turistico-ricettive; - pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative; - verde pubblico attrezzato - parcheggi privati; - verde privato, orticoltura. <p>Sono comunque escluse le destinazioni non compatibili con la residenza.</p>	<p>interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite dal Piano di Recupero stesso, a fronte delle risultanze dello studio generale.</p> <p>I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.</p> <p>37.05. Le attività consentite sono valutate in sede di studio dal Piano di Recupero che le propone motivandole; in generale sono ammesse le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza; - commerciale di vicinato; - turistico-ricettive; - pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative; - verde pubblico attrezzato - parcheggi privati; - verde privato, orticoltura. <p>Sono comunque escluse le destinazioni non compatibili con la residenza.</p> <p>37.06. Gli interventi consentiti devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, deve essere previsto l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero.</p>
---	--

“Aree di recupero e riqualificazione ambientale” (art. 37 NA) del Regolamento urbanistico

Il RU previgente del Comune di Radicofani prevede in totale **n. 6** aree di trasformazione AT definite quali “Aree di recupero e riqualificazione ambientale” (art. 37 NA) nelle due Utoe del Capoluogo e di Contignano, in zone prevalentemente residenziali, la cui realizzazione è assoggettata a Piano di recupero. Di queste, tre sono comprese nell'Utoe del Capoluogo (AT 12, AT 13 e AT 14) e tre nell'Utoe di Contignano (AT 10, AT 11 e AT 15).

La presente Variante 6 RU ne propone la conferma della metà, quindi le aree di recupero AT risultano ora **n. 3** in totale. In particolare, propone la conferma di un'area nell'Utoe del Capoluogo (**AT 14**) e di due nell'Utoe di Contignano (**AT 10 e AT 15**), attuabili previo progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014.

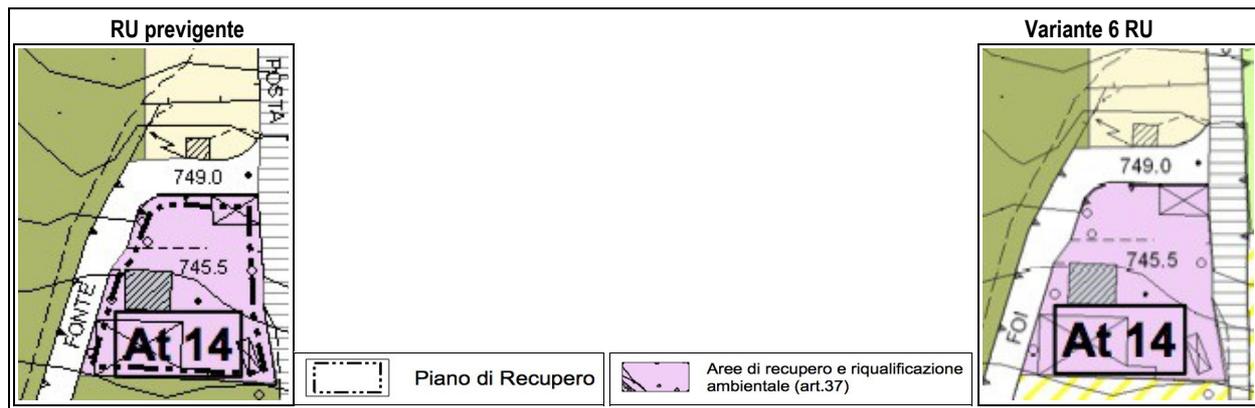
Le previsioni relative alle AT 12 e AT 13 del Capoluogo e all'AT 11 di Contignano sono stralciate, come più avanti illustrato nel paragrafo relativo alle previsioni non reiterate ed alle conseguenti nuove classificazioni delle aree interessate.

Si procede alla descrizione delle **n. 3 AT**, comprese dal RU previgente nelle *Aree di recupero e riqualificazione ambientale* (art. 37 NA) delle due Utoe in esame, confermate dalla presente Variante.

1) UTOE 1 – Capoluogo: area di recupero e riqualificazione ambientale di Via della Posta (AT 14).

AT 14: la superficie soggetta a piano di recupero dal RU previgente è pari a circa **mq 1.016**, con interventi regolati in disciplina mediante generico rinvio ad un **piano di recupero** contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. Non risultano stabilite quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti, in quanto manca la scheda relativa all'AT 14 nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT).

La presente *Variante 6 RU* propone la conferma delle azioni di recupero, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento del contesto urbano.



UTOE 1 Capoluogo: area di recupero e riqualificazione ambientale AT 14 – scala di origine 1:2.000

Per l'area di trasformazione AT 14 la presente Variante definisce le azioni di riqualificazione in apposita scheda inserita nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT), mancante nella disciplina previgente:

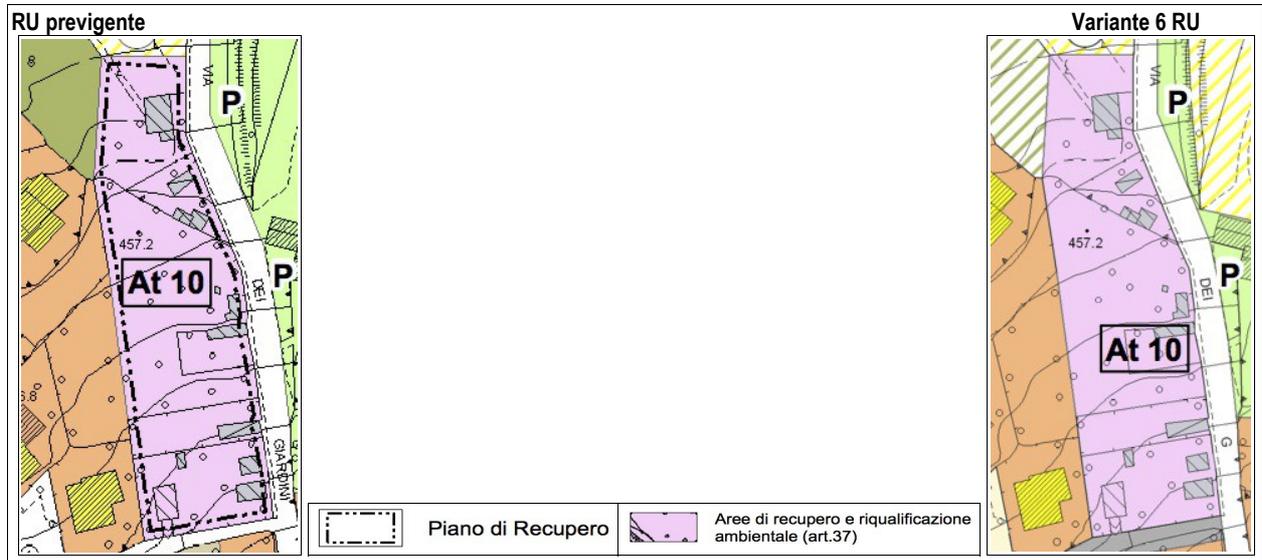
<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU</p>
<p>ART. 43 - SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT) [omissis] AT 14 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI Descrizione dell'azione di trasformazione: Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (<i>Aree di recupero e riqualificazione ambientale</i>) delle presenti Norme. Procedimento: progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014) Tipologia: villino Superficie utile lorda massima: mq 90. Piani f.t.: 1 (uno) Altezza massima degli edifici (H): 6,50. Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i> Risorse coinvolte: suolo mediamente acclive. Il sito è posto lungo l'asse dell'antica via della Posta, che costituisce un cono visuale diretto tra la Rocca di Radicofani e l'ex Posta medicea a sud. Obiettivi di riqualificazione: le azioni di recupero dovranno concorrere al miglioramento del contesto in un punto del cono visuale tra il Borgo e la ex Posta medicea attualmente caratterizzato dalla presenza di manufatti scadenti. Considerato che l'area si trova lungo l'asse dell'antica via della Posta che collega la S.P. 24 con l'ex Posta medicea e che quest'asse è caratterizzato da funzioni pubbliche, il nuovo intervento, anche se di modeste dimensioni, dovrà contribuire alla riqualificazione dell'intera area, integrandosi il più possibile, dal punto di vista volumetrico e linguistico, a dette funzioni. Prescrizioni: Per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, per un tratto significativo della viabilità pubblica adiacente da definire nella convenzione; eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato storico o ulteriori benefici pubblici correlati all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). L'impianto di illuminazione pubblica non dovrà interferire con il cono visuale che collega la ex Posta medicea con la Rocca di Radicofani. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroterri nell'edificio esistente è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i> soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbagianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione. [omissis]</p>

2) UTOE 2 – Contignano: area di recupero e riqualificazione ambientale di Via dei Giardini (AT 10).

AT 10: l'area di trasformazione AT 10 è soggetta a **piano di recupero** dal RU previgente, con interventi regolati dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle Norme di attuazione mediante generico rinvio al piano di recupero stesso, contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. La superficie interessata è pari a circa **mq 4.059**.

Non risultano stabilite quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti, in quanto manca la scheda relativa all'AT 10 nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT).

La presente *Variante 6 RU* propone la conferma delle azioni di riqualificazione urbana di questo margine di Contignano, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento e l'integrazione al contesto urbano dell'area.



UTOE 2 Contignano: area di recupero e riqualificazione ambientale AT 10 – scala di origine 1:2.000

Per l'area di trasformazione AT 10 la presente Variante definisce le azioni di riqualificazione in apposita scheda inserita nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT), mancante nella disciplina previgente:

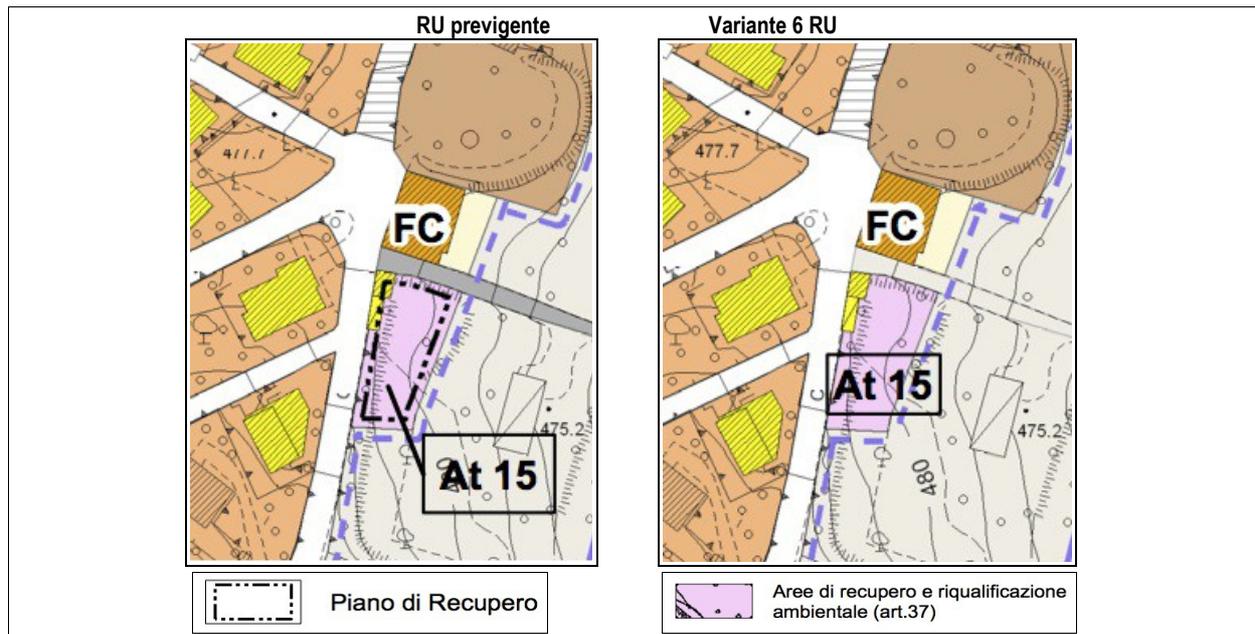
Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU
<p>ART. 43 - SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT) [omissis] AT 10 – (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO Descrizione dell'azione di trasformazione: Recupero urbano. Recupero e modesti ampliamenti del patrimonio edilizio legittimo esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (<i>Aree di recupero e riqualificazione ambientale</i>) delle presenti Norme. Procedimento: progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014). Tipologia: villino/schiera Superficie utile lorda massima: mq 400 complessivi. Piani f.t.: 2 (due) Altezza massima degli edifici (H): 6,50. Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i> Risorse coinvolte: suolo in leggero pendio. Obiettivi di riqualificazione: le azioni di recupero dovranno concorrere al miglioramento del contesto, attualmente caratterizzato dalla presenza di manufatti vari di qualità scadente, al fine di definire un tessuto compiuto nel settore nord occidentale di Contignano. Prescrizioni: La nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una conclusione del centro abitato, relazionandosi in maniera compiuta anche con l'edificato che si affaccia sulla S.P. del Monte Amiata e su via Piave. La nuova edificazione dovrà perciò avere un rapporto armonico con le aree edificate limitrofe di recente realizzazione, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive nè una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante. Lungo il tratto di Via dei Giardini interessato dagli interventi, per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, da definire nella convenzione, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004); eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato di Contignano, o ulteriori benefici pubblici correlati all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroteri nell'edificio esistente è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i> soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbagianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione. [omissis]</p>

3) **UTOE 2 – Contignano: area di recupero e riqualificazione ambientale (AT 15).**

AT 15: l'area di trasformazione AT 15 è soggetta a **piano di recupero** dal RU previgente, con interventi regolati dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle Norme di attuazione mediante generico rinvio al piano di recupero stesso, contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. La superficie interessata è pari a circa **mq 500**.

Non risultano stabilite quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti, in quanto manca la scheda relativa all'AT 15 nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT).

La presente **Variante 6 RU** propone la conferma delle azioni di riqualificazione urbana in un punto del tessuto urbano di Contignano prossimo a quello storico, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento e l'integrazione al contesto dell'area.



UTOE 2 Contignano: area di recupero e riqualificazione ambientale AT 15 – scala di origine 1:2.000

Per l'area di trasformazione AT 15 la presente Variante definisce le azioni di riqualificazione in apposita scheda inserita nell'art. 43 (Schede descrittive delle AT), mancante nella disciplina previgente:

Estratto dalle *Norme di attuazione* della **Variante 6 RU**

ART. 43 - SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)

[omissis]

AT 15 – (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

Descrizione dell'azione di trasformazione: Recupero urbano. Recupero e modesto ampliamento di un edificio esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle presenti Norme.

Procedimento: progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014).

Tipologia: villino

Superficie utile lorda massima: mq 65.

Piani f.t.: massimo 2

Altezza massima degli edifici (H): 6,50.

Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica*

Risorse coinvolte: suolo in pendio posto in prossimità del centro storico, sul lato orientale dell'abitato di Contignano.

Obiettivi di riqualificazione: concorrere al miglioramento del contesto lungo un tratto di Via della Croce prossimo. L'intervento, seppur di modeste dimensioni, dovrà riconfigurare il fronte stradale, con rapporti volumetrici e caratteri linguistici che prefigurino la prossimità al centro storico.

Prescrizioni: particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante. Per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, da definire nella convenzione, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004); eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato di Contignano e con il territorio aperto (affacci, visuali, ecc.) o ulteriori benefici pubblici correlati

all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune.
Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti: la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.
 A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.
 Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroterri. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroterri in edifici esistenti è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbogianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.
 Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.
 In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.
 [omissis]

“Aree di ridefinizione urbana” (art. 38 NA) del Regolamento urbanistico

Il RU previgente del Comune di Radicofani prevede in totale **n. 5** “Aree di ridefinizione urbana” (art. 38 NA) nella sola Utoe del Capoluogo, in zone prevalentemente residenziali, la cui realizzazione è assoggettata a Piano attuativo. In dette aree sono consentiti modesti ampliamenti dei volumi legittimi esistenti.

La presente Variante 6 RU ne propone la conferma, con la possibilità di attuazione mediante progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014, per la regolazione dei benefici pubblici correlati all'intervento.

Di seguito, il confronto tra la disciplina del RU previgente e la disciplina della presente Variante 6 RU per le *aree di ridefinizione urbana*, come regolata dall'art. 38 NA (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> del RU previgente :	Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU :
<p>ART. 38. AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA</p> <p>38.01. Sono parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, anche caratterizzate da manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, di cui all'art. 77 delle norme del Piano Strutturale.</p> <p>38.02. Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.</p> <p>38.03. Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti a Piano Particolareggiato con la stessa procedura indicata per il Piano di Recupero nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale, di cui all'art. 37 comma quarto delle presenti Norme.</p> <p>Le aree di ridefinizione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di ridefinizione; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite in sede di redazione del Piano attuativo, a fronte delle risultanze dello studio generale.</p> <p>I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare</p>	<p>ART. 38. AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA</p> <p>38.01. Sono parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, anche caratterizzate da manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, di cui all'art.77 delle norme del Piano Strutturale.</p> <p>38.02. Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.</p> <p>38.03. Il Regolamento Urbanistico, nei casi individuati con specifico simbolo grafico nelle tavole di cui al comma precedente, sottopone tali parti a Piano attuativo con la stessa procedura indicata per il Piano di Recupero nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale, di cui all'art. 37 comma quarto delle presenti Norme; negli altri casi, subordina gli interventi di recupero alla predisposizione di progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014.</p> <p>38.04. Il Regolamento Urbanistico, nel perseguire gli obiettivi prefissati dal Piano Strutturale, ovvero la ridefinizione ed il recupero degli assetti morfologici e tipologici e la riconfigurazione degli spazi non edificati, ai fini dell'integrazione al tessuto urbano delle suddette aree in ragione di una loro complementarietà paesistica ed ambientale agli insediamenti, ammette, in funzione delle risultanze dello studio espresso dal Piano attuativo o dal progetto unitario convenzionato e con riferimento all'intera area considerata, adeguamenti volumetrici in aumento fino al 20% del volume esistente.</p> <p>38.05. Il Regolamento Urbanistico, mediante strumenti di attuazione diretta non soggetta a convenzionamento, permette gli interventi correlati alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 18 e 103 (Allegato A) delle presenti Norme.</p> <p>38.06. All'interno di tali aree, il Regolamento Urbanistico, se non previsto diversamente negli elaborati grafici richiamati al comma secondo del presente articolo, consente le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza; - commerciale di vicinato;

<p>di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.</p> <p>38.04. Il Regolamento Urbanistico, nel perseguire gli obiettivi prefissati dal Piano Strutturale, ovvero la ridefinizione ed il recupero degli assetti morfologici e tipologici e la riconfigurazione degli spazi non edificati, ai fini dell'integrazione al tessuto urbano delle suddette aree in ragione di una loro complementarietà paesistica ed ambientale agli insediamenti, ammette, in funzione delle risultanze dello studio espresso dal Piano Particolareggiato e con riferimento all'intera area considerata dal Regolamento Urbanistico, adeguamenti volumetrici in aumento fino al 20% del volume esistente.</p> <p>38.05. Il Regolamento Urbanistico, mediante strumenti di attuazione diretta, permette gli interventi correlati alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 18 e 103 (Allegato A) delle presenti Norme.</p> <p>38.06. All'interno di tali aree, il Regolamento Urbanistico, se non previsto diversamente negli elaborati grafici richiamati al comma secondo del presente articolo, consente le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza; - commerciale di vicinato; - turistico-ricettive; - servizi pubblici o di interesse pubblico; - parcheggi privati; - verde privato, orticoltura. - verde pubblico; - parcheggio pubblico. <p>La Superficie utile da destinare alla funzione residenziale non potrà superare il 70% di quella totale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - turistico-ricettive; - servizi pubblici o di interesse pubblico; - parcheggi privati; - verde privato, orticoltura; - verde pubblico; - parcheggio pubblico. <p>38.07 Gli interventi dovranno conferire maggiore omogeneità alle aree, anche dal punto di vista linguistico, con particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali che dovranno essere progettati per integrarsi correttamente con il contesto urbano e/o naturale e con il fronte stradale. Gli elementi di arredo e di recinzione dovranno concorrere a rendere maggiormente omogeneo il fronte stradale. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di dette recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.</p> <p>I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Gli interventi consentiti devono pertanto rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero e, al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).</p> <p>Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i>.</p> <p>38.08 <i>Aree di ridefinizione urbana di Via Fonte Antese.</i> Oltre alle prescrizioni contenute nel precedente comma, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda le aree a valle della strada, il verde e gli elementi di arredo non dovranno compromettere il rapporto visivo verso la vallata a sud-est; - in merito alla riqualificazione degli ex magazzini comunali, le nuove volumetrie e le sistemazioni a verde dovranno essere studiate in modo da ridurre al minimo l'interferenza con la visuale verso la Rocca di Radicofani. <p>Fattibilità: classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i>.</p> <p>Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti: sia per l'area a monte sia per quelle a valle di Via Fonte Antese, la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.</p> <p>A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al <i>pattern</i> della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da</p>
--	---

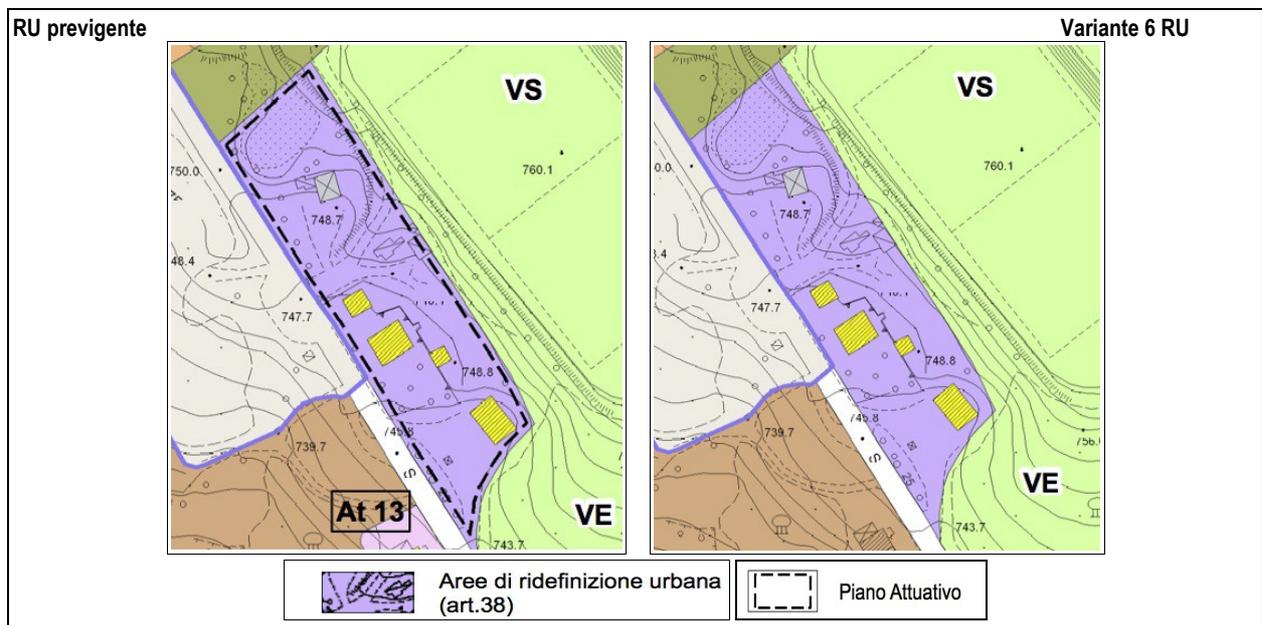
	<p>garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.</p> <p>Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroteri. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroteri in edifici esistenti è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS <i>Crete dell'Orcia e del Formone</i> soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbogianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.</p> <p>Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.</p> <p>In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.</p>
--	--

Si procede alla descrizione delle cinque aree, comprese dal RU previgente nelle "Aree di ridefinizione urbana" (art. 38 NA) dell'Utoe del Capoluogo e confermate dalla presente Variante 6 RU.

1) UTOE 1 – Capoluogo: area di ridefinizione urbana lungo la strada provinciale n. 478 di Sarteano.

L'area è soggetta a piano attuativo dal RU previgente, con interventi regolati dall'art. 38 (Aree di ridefinizione urbana) delle Norme di attuazione. La superficie interessata è pari a circa **mq 4.994**.

La presente *Variante 6 RU* propone la conferma delle azioni di ridefinizione urbana di questo margine del Capoluogo, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento e l'integrazione al contesto urbano dell'area.



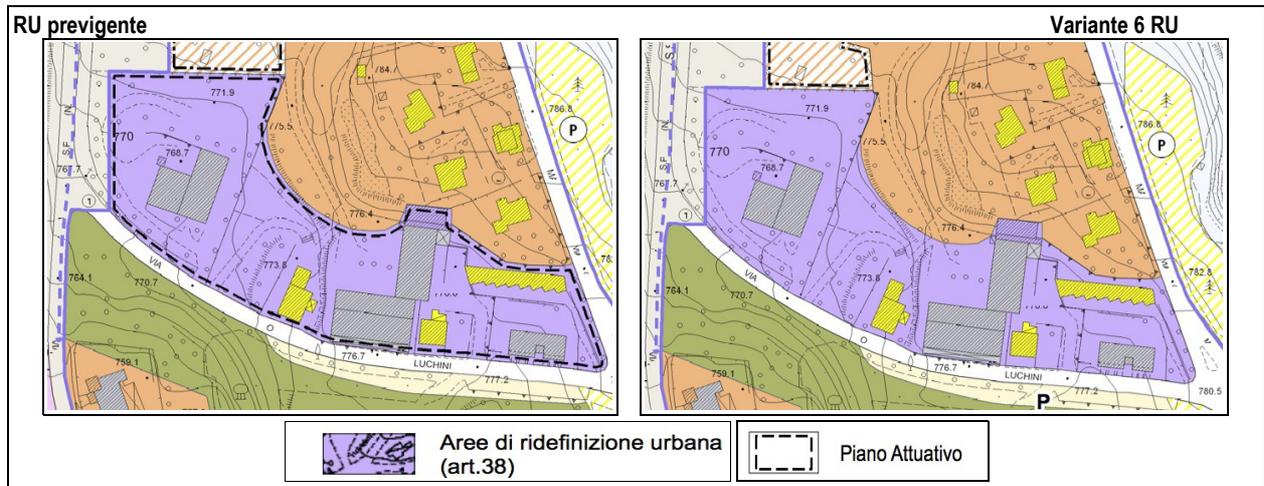
Capoluogo: Area di ridefinizione urbana lungo la strada provinciale n. 478 di Sarteano – scala di origine 1:2.000

2) UTOE 1 – Capoluogo: area di ridefinizione urbana di Via Luchini.

L'area è soggetta a piano attuativo dal RU previgente, con interventi regolati dall'art. 38 (Aree di ridefinizione urbana) delle Norme di attuazione. La superficie interessata è pari a circa **mq 11.417**.

La presente *Variante 6 RU* propone la conferma delle azioni di ridefinizione urbana di questo margine del

Capoluogo, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento e l'integrazione al tessuto urbano dell'area.



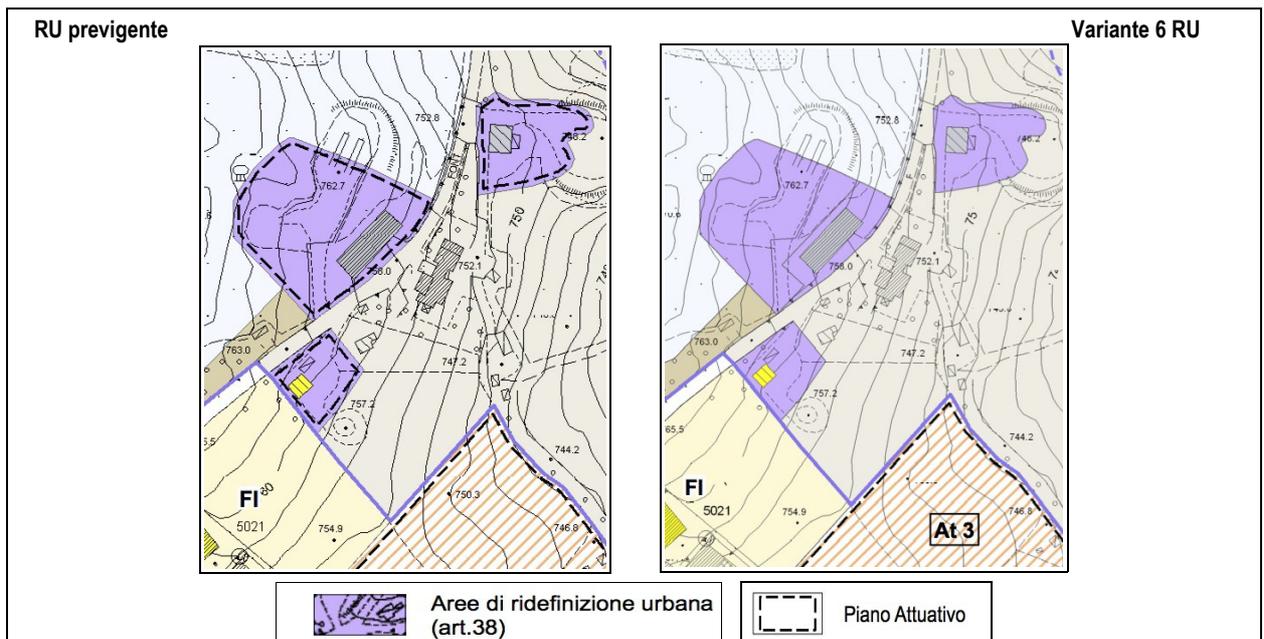
Capoluogo: Area di ridefinizione urbana di Via Luchini – scala di origine 1:2.000

3-4-5) UTOE 1 – Capoluogo: aree di ridefinizione urbana di Via Fonte Antese.

Si tratta di tre aree soggette a piano attuativo dal RU previgente, con interventi regolati dall'art. 38 (*Aree di ridefinizione urbana*) delle Norme di attuazione. Le superfici interessate risultano pari a circa:

- **mq 3.137**, per l'area più grande posta lungo il lato di monte della strada;
- **mq 679**, per l'area posta lungo il lato di valle della strada, in direzione ovest;
- **mq 1.232**, per l'area posta lungo il lato di valle della strada, all'estremo limite est dell'edificato.

La presente *Variante 6 RU* propone la conferma delle azioni di ridefinizione urbana lungo via Fonte Antese nel Capoluogo, attuabili mediante **progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, che dimostri l'effettivo miglioramento e l'integrazione al contesto urbano di ciascuna area.

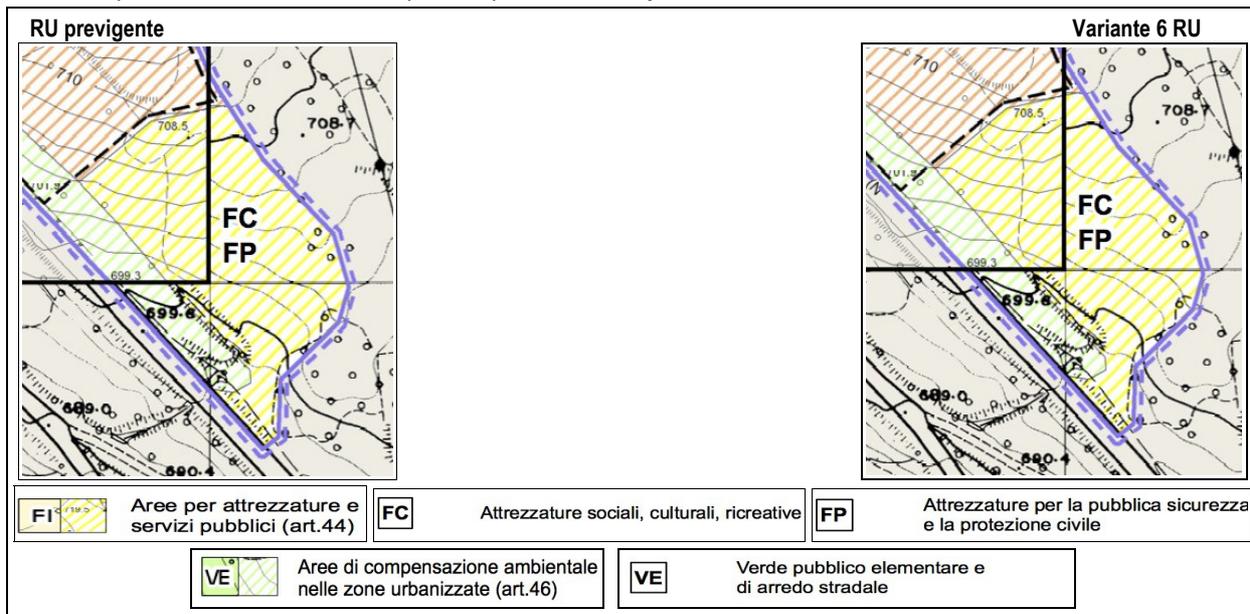


Capoluogo: aree di ridefinizione urbana lungo Via Fonte Antese – scala di origine 1:2.000

5.1.4 UTOE 1 – Capoluogo e UTOE 2 – Contignano. Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico confermate

Sono tre le aree riconfermate nell'Utoe 1 del Capoluogo, come di seguito individuate.

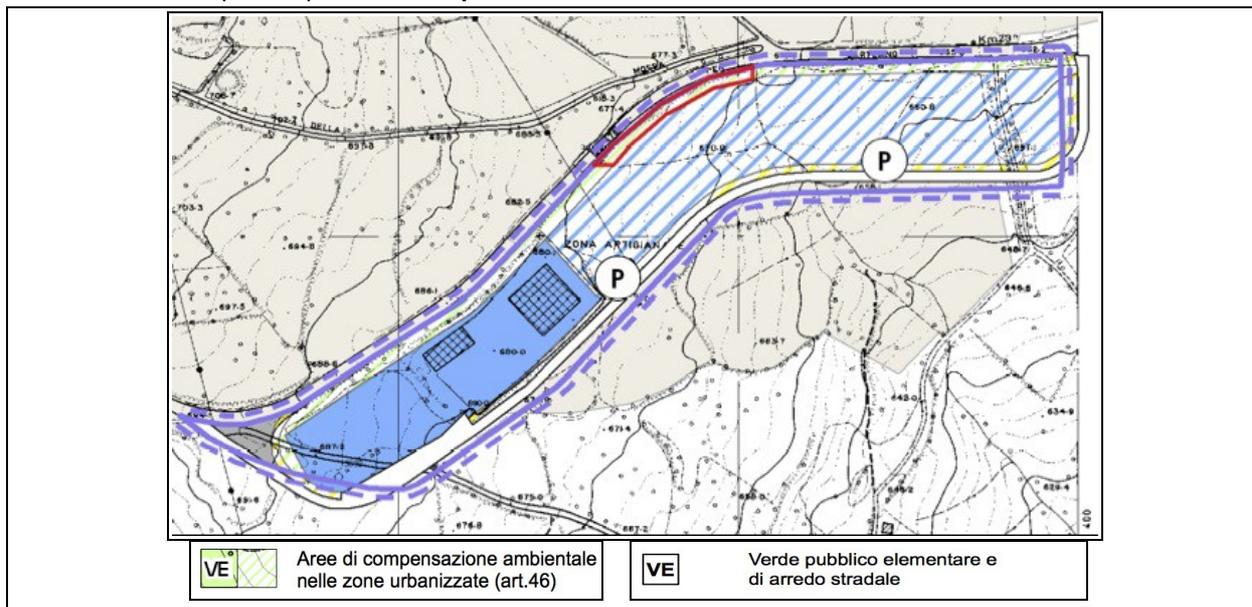
- due aree sono poste lungo la Strada provinciale n. 478 per Sarteano e risultano soggette ad esproprio in quanto destinate ad attrezzature pubbliche dal previgente RU:
 - 1) l'area distinta dalle sigle “FP – Attrezzature per la pubblica sicurezza e la protezione civile” e “FC - Attrezzature sociali, culturali, ricreative” ha superficie pari a circa mq 4.200;
 - 2) l'area destinata a verde pubblico (VE) lungo la strada statale, prevista in continuità con quella già esaminata compresa entro la AT 2, con superficie pari a circa mq 1.095;



Capoluogo: Aree per attrezzature e servizi pubblici previste lungo la Strada provinciale 478 di Sarteano – scala di origine 1:2.000.

3) l'ultima area reiterata si trova lungo il margine settentrionale della zona produttiva del Capoluogo ed è compresa all'interno della lunga fascia di verde pubblico prevista dal previgente RU sul contorno degli impianti produttivi (le restanti aree sono tutte già di proprietà pubblica).

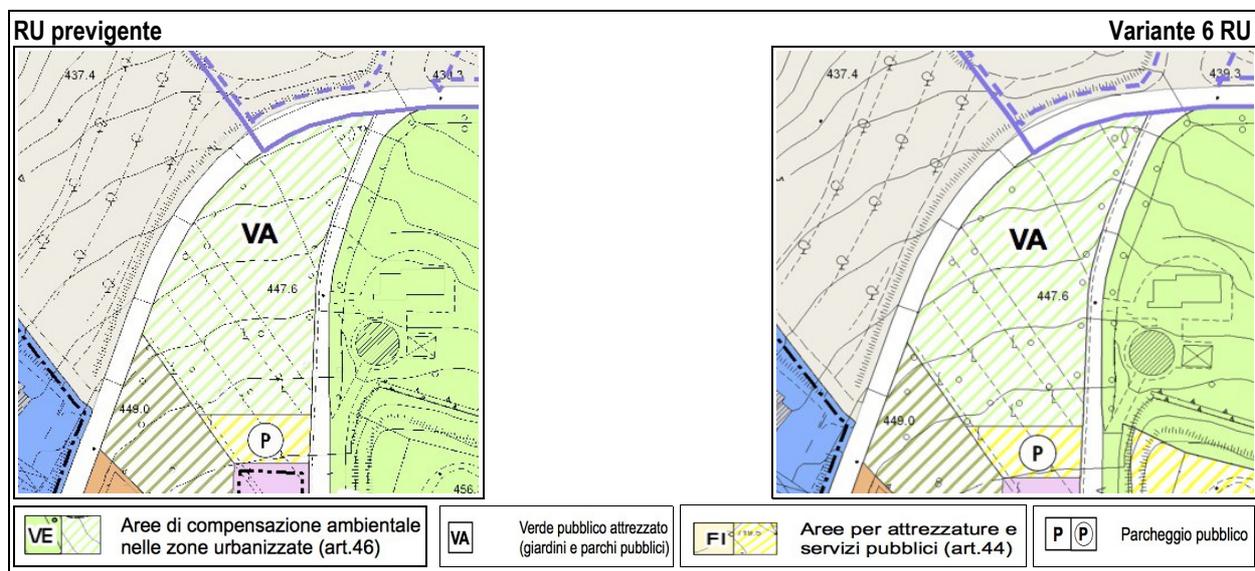
Si tratta pertanto di una piccola area residua da espropriare, di seguito evidenziata in rosso nell'elaborato di Variante, avente superficie pari a circa mq 757.



Capoluogo: Area per verde pubblico prevista sul contorno dell'area produttiva – scala di origine 1:2.000. Stato di Variante (estratto)

Le aree per attrezzature e servizi pubblici confermate nell'Utoe di Contignano, per un totale di sei casi, sono di seguito elencate:

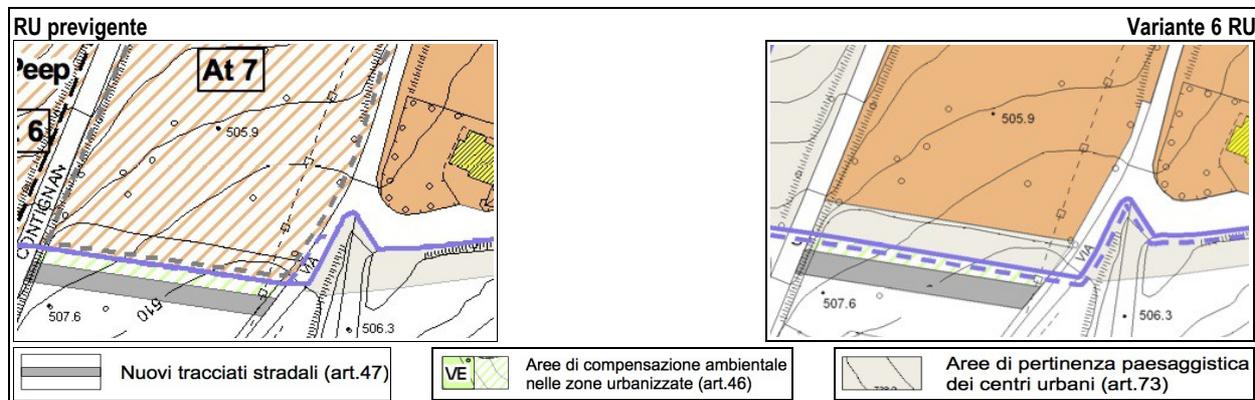
- due aree sono poste lungo Via dei Giardini sul margine settentrionale dell'abitato:
 - 1) l'area distinta dalla sigla "P – Parcheggi pubblici di previsione" ha superficie pari a circa mq 433;
 - 2) l'area destinata a verde pubblico (VA) fino a lambire la strada provinciale, ha superficie pari a circa mq 3.713.



Contignano: Aree per attrezzature e servizi pubblici previste tra la Strada provinciale e Via dei Giardini – scala di origine 1:2.000.

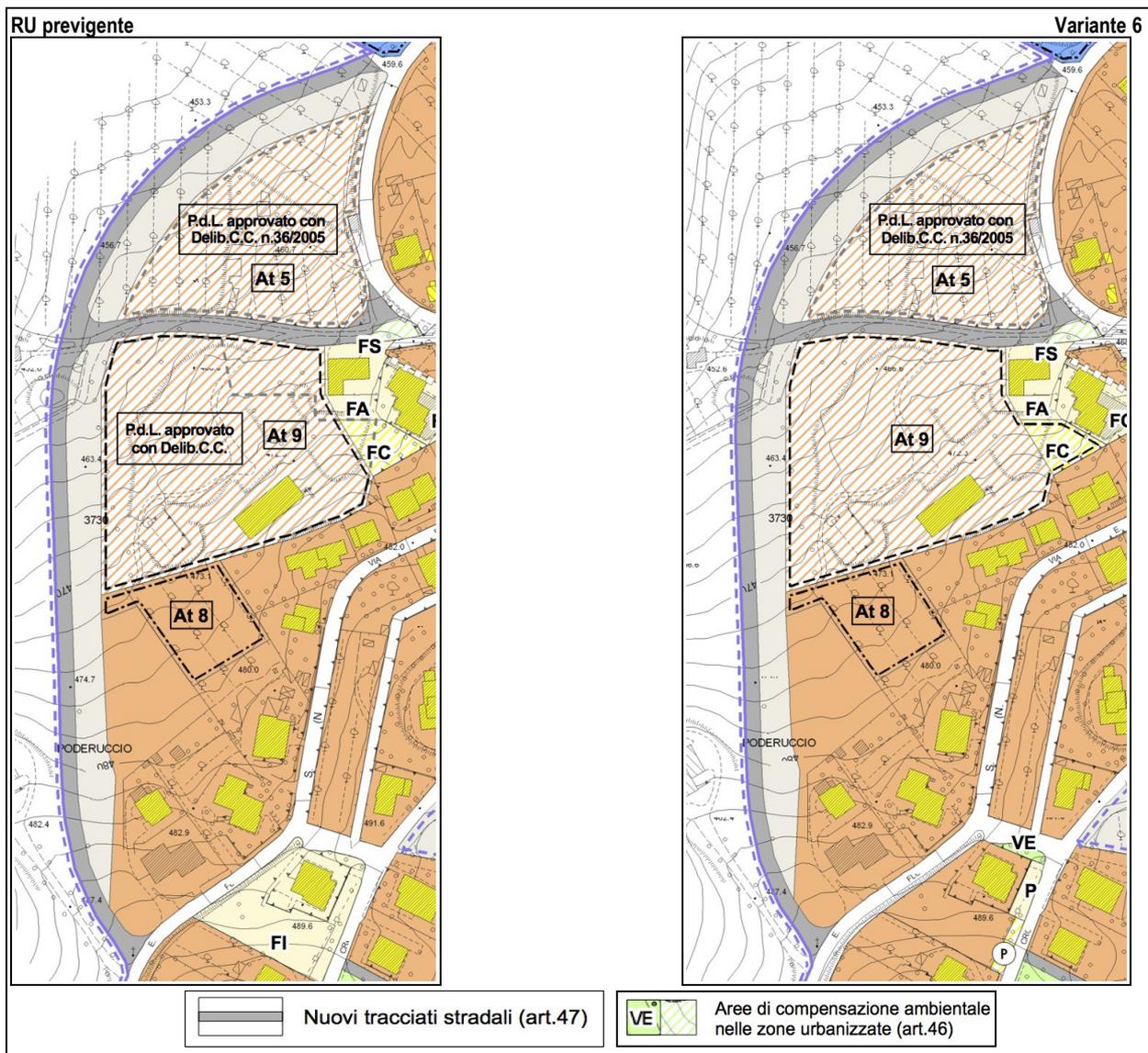
- sul margine meridionale dell'abitato di Contignano, a delimitazione dello stesso, la presente Variante 6 RU conferma la previsione di:
 - 3) un nuovo tratto di viabilità di connessione tra Via della Croce e la strada provinciale; la superficie impegnata è pari a circa 462 mq;
 - 4) una striscia di verde pubblico, pari a circa mq 316, lungo il lato della strada in prossimità della zona interessata da recente edificazione a fini residenziali (AT 7), completamente attuata.

La trasposizione del RU su base cartografica aggiornata ha consentito di precisare la posizione della zona edificata a seguito dell'avvenuto completamento dell'area di trasformazione AT 7 e di rappresentare correttamente una piccola porzione adiacente mai interessata dagli interventi, con superficie pari a circa mq 696, compresa dalla presente Variante tra le "Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani" (art. 73 NA), come di seguito evidenziato:



Contignano: Nuova viabilità e verde pubblico tra Via della Croce e la strada provinciale. A sinistra la previsione del RU previgente; a destra, la previsione confermata dalla Variante 6 RU con la rappresentazione corretta dell'area AT7 già edificata e completata a seguito di piano attuativo – scala di origine 1:2.000.

- la presente Variante 6 RU conferma altresì la previsione:
 - 5) della nuova viabilità prevista ad ovest dell'abitato di Contignano, con un tratto di penetrazione previsto all'interno del tessuto recente di margine;
 - 6) di un'area destinata a verde pubblico pari a circa **180 mq** prevista all'innesto della nuova viabilità con quella esistente, in prossimità di attrezzature pubbliche esistenti:



Contignano: nuova viabilità ad ovest dell'abitato e verde pubblico di previsione – scala di origine 1:2.000.

5.2 Le previsioni del previgente RU non confermate dalla Variante

Di seguito, per ciascuna delle due UTOE considerate (Capoluogo e Contignano), sono illustrate:

- le previsioni relative ad aree di trasformazione di nuovo impianto non confermate dalla Variante, con le nuove classificazioni delle aree interessate;
- le previsioni in ordine ad ulteriori interventi attuabili mediante piano di recupero non confermati dalla Variante.

Per una migliore comprensione della qualità del patrimonio edilizio presente all'interno delle aree considerate, si riporta, in estratto, la legenda che illustra la relativa classificazione, come operata dal RU vigente.

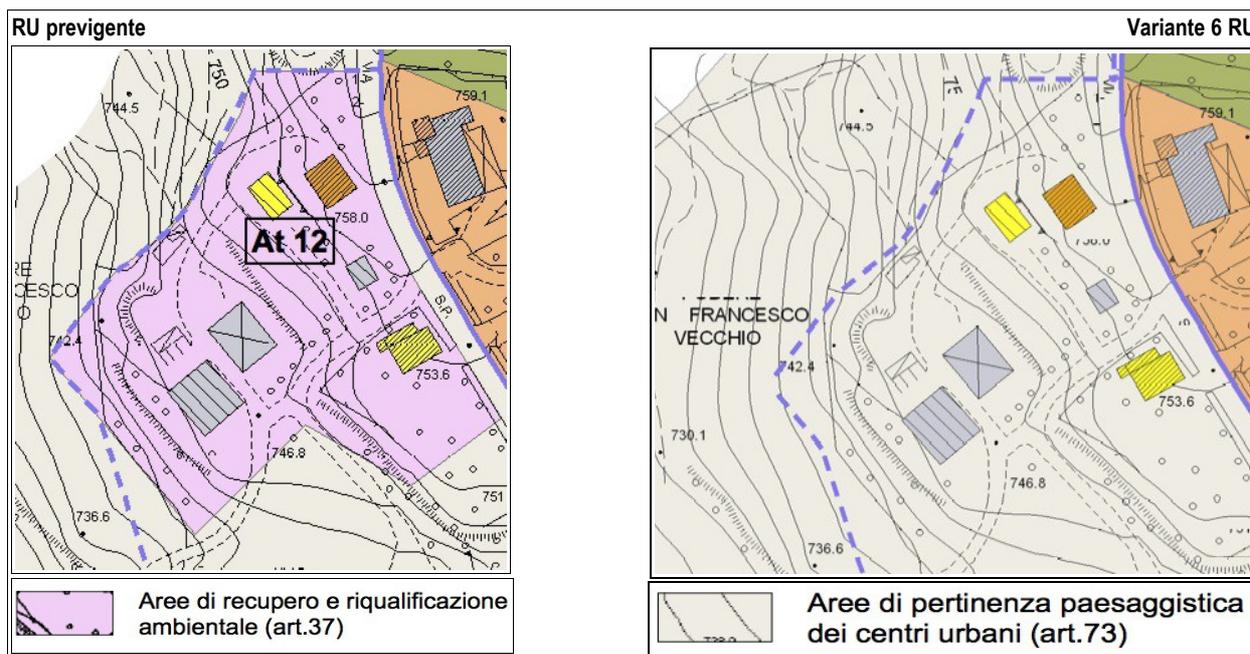
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	
	Edifici di Classe I Vincolati (art.1 D.Lgs. 490/99) ed equiparati da R.U.
	Edifici di Classe II Interesse storico - architettonico
	Edifici di Classe III Interesse morfologico e tipologico
	Edifici di Classe IV Scarso interesse architettonico compatibili con il contesto insediativo
	Edifici di Classe V Nullo interesse architettonico non compatibili con il contesto insediativo

1) UTOE 1 – Capoluogo: area AT 12 di riqualificazione ambientale mediante piano di recupero. Nuova classificazione.

L'area di trasformazione **AT 12** (con superficie pari a circa 8.000 mq) è compresa dal RU previgente tra le “Aree di recupero e riqualificazione ambientale” (art. 37 NA), con interventi regolati in disciplina mediante il generico rinvio ad un piano di recupero contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. Non risultano stabilite le quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti in quanto manca nella disciplina del RU vigente la scheda descrittiva dell'AT 12.

La presente Variante **non conferma** l'area d'intervento – con presenza di superfici e manufatti attualmente utilizzati per attività agricole - e comprende la stessa tra le “Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani” (art. 73 NA). In dette aree risultano consentiti gli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente, regolati dal RU vigente sulla base del valore storico-architettonico attribuito per ciascun edificio, essendo esclusa la nuova edificazione salvo i casi puntualmente definiti dalla suddetta disciplina dell'art. 73 NA.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



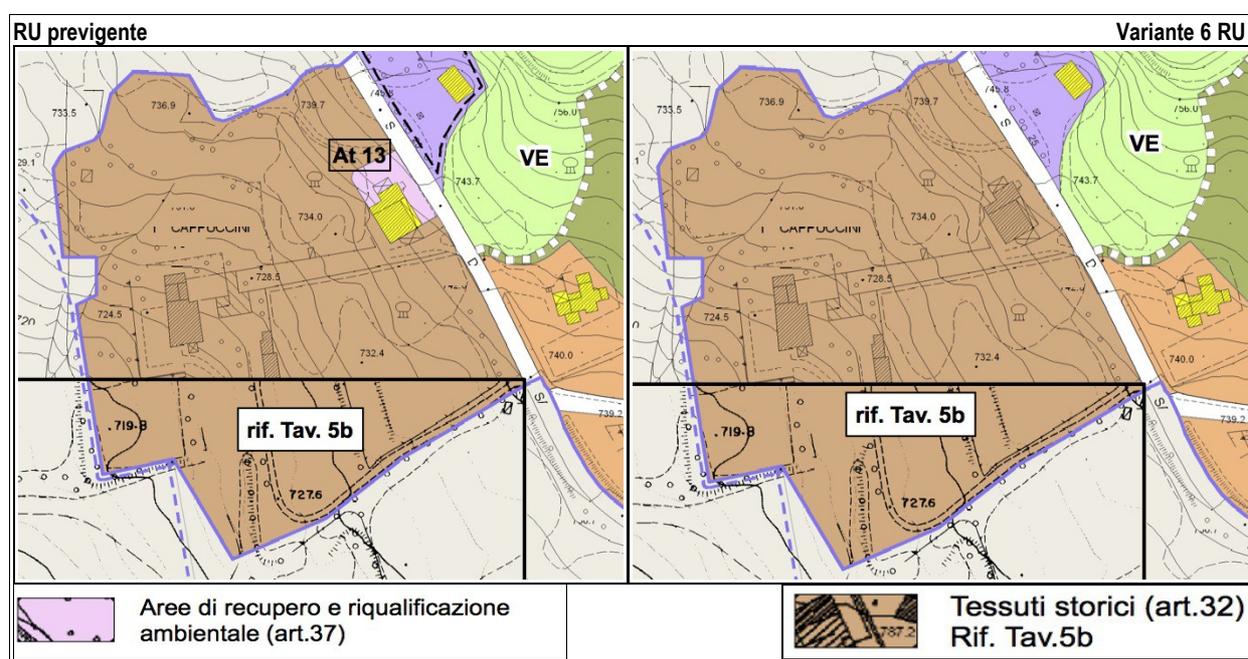
UTOE 1 Capoluogo: area di trasformazione urbanistica AT 12. A destra la nuova definizione operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

2) UTOE 1 – Capoluogo: area AT 13 di riqualificazione ambientale mediante piano di recupero. Nuova classificazione.

L'area di trasformazione **AT 13** (con superficie pari a circa 641 mq) è compresa dal RU previgente tra le "Aree di recupero e riqualificazione ambientale" (art. 37 NA), con interventi regolati in disciplina mediante il generico rinvio ad un piano di recupero contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. Non risultano stabilite le quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti in quanto manca nella disciplina del RU vigente la scheda descrittiva dell'AT 13.

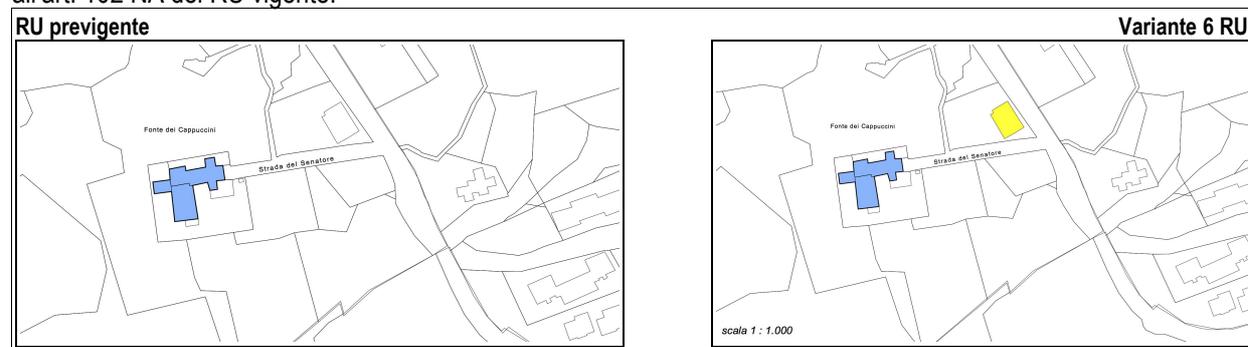
La presente Variante **non conferma** l'area di trasformazione e comprende la stessa tra le aree ricadenti entro i "Tessuti storici" (art. 32 NA). In dette aree sono consentiti gli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente, regolati dal RU vigente sulla base del valore storico-architettonico attribuito per ciascun edificio.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



UTOE 1 Capoluogo: area di trasformazione urbanistica AT 13. A sinistra la previsione del RU previgente, a destra la nuova definizione operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

La classificazione degli edifici compresi nei tessuti storici è evidenziata nella Tav. 5b - *Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio* di scala 1:500/1.000. Nel caso in esame si tratta di un edificio di Classe IV (scarso interesse architettonico compatibile con il contesto). Per tali edifici vale la disciplina contenuta nell'art. 23 (Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente) come specificato nel Quadro sinottico contenuto nell'Allegato A di cui all'art. 102 NA del RU vigente.

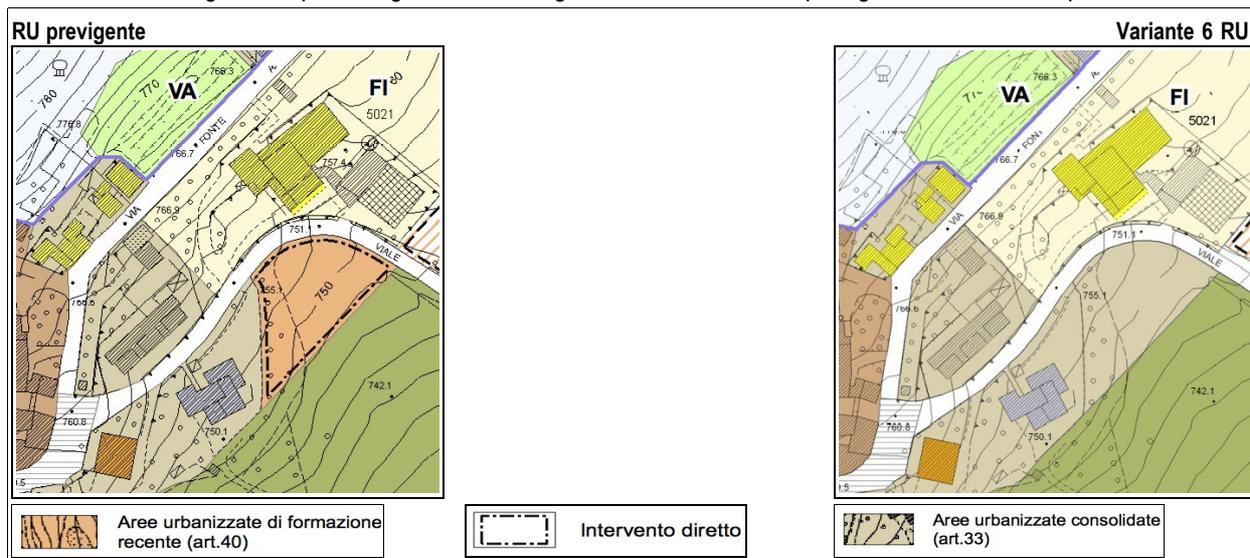


La classificazione dell'edificio è evidenziata dalla Variante nella Tav. 5b - *Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio*.

3) UTOE 1 – Capoluogo: area ineditata di Viale Matteotti. Nuova classificazione.

L'area è posta oltre strada rispetto alle scuole elementari e medie inferiori del Capoluogo ed è compresa dal RU previgente tra le "Aree urbanizzate di formazione recente" (art. 40 NA). La superficie è pari a circa mq 1.960. Gli interventi sono regolati in disciplina mediante parametri urbanistico-edilizi generali che stabiliscono le quantità massime volumetriche ottenibili con gli interventi secondo un indice di fabbricabilità fondiaria (If) stabilito pari a 0,7 mc/mq (1 mc/mq per le aree inferiori a 1.000 mq).

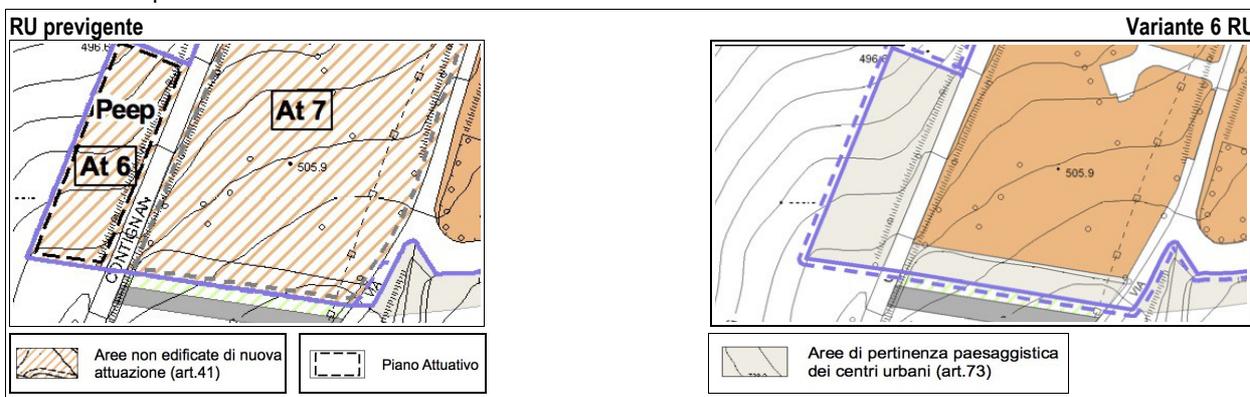
Si tratta di un'ambito territoriale molto delicato dal punto di vista della pericolosità per frana, che ha già comportato la necessità, per l'Amministrazione comunale, di dover spostare in altro luogo le attuali scuole, come più avanti descritto nel paragrafo relativo all'individuazione di una nuova area dove trasferire la funzione scolastica. Per tali motivi, la presente Variante comprende l'area tra le "Aree urbanizzate consolidate" (art. 33 NA), dove è esclusa la nuova edificazione. Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



UTOE 1 Capoluogo: area di Viale Matteotti. A sinistra la previsione del RU previgente, a destra la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

4) UTOE 2 – Contignano: area di trasformazione AT 6 (area Peep). Nuova classificazione.

L'area di trasformazione AT 6, di superficie pari a circa mq 1.782, è compresa dal RU previgente tra le "Aree non edificate di nuova attuazione" (art. 41 NA), soggetta a piano attuativo per la realizzazione di una zona Peep. La presente Variante 6 RU, tuttavia, rivede tale originaria definizione al fine di **non reiterarne la validità**. Questo sia in ragione dell'effettiva necessità - essendo prevista e riconfermata un'analoga area Peep nel Capoluogo sufficiente alle esigenze della comunità locale - sia, soprattutto, della volontà di non interessare da trasformazioni urbanistico-edilizie un'area a contatto con il territorio aperto rurale, che sarebbe oltretutto risultata isolata dal resto dell'edificato trovandosi lungo il lato ovest della strada provinciale. Pertanto l'area risulta ora compresa dalla Variante soltanto tra le "Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani" (art. 73 NA) e non anche tra quelle trasformabili da interventi urbanistico-edilizi, come nel previgente RU. Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



UTOE 2 Contignano: area di trasformazione urbanistica AT 6. A destra la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

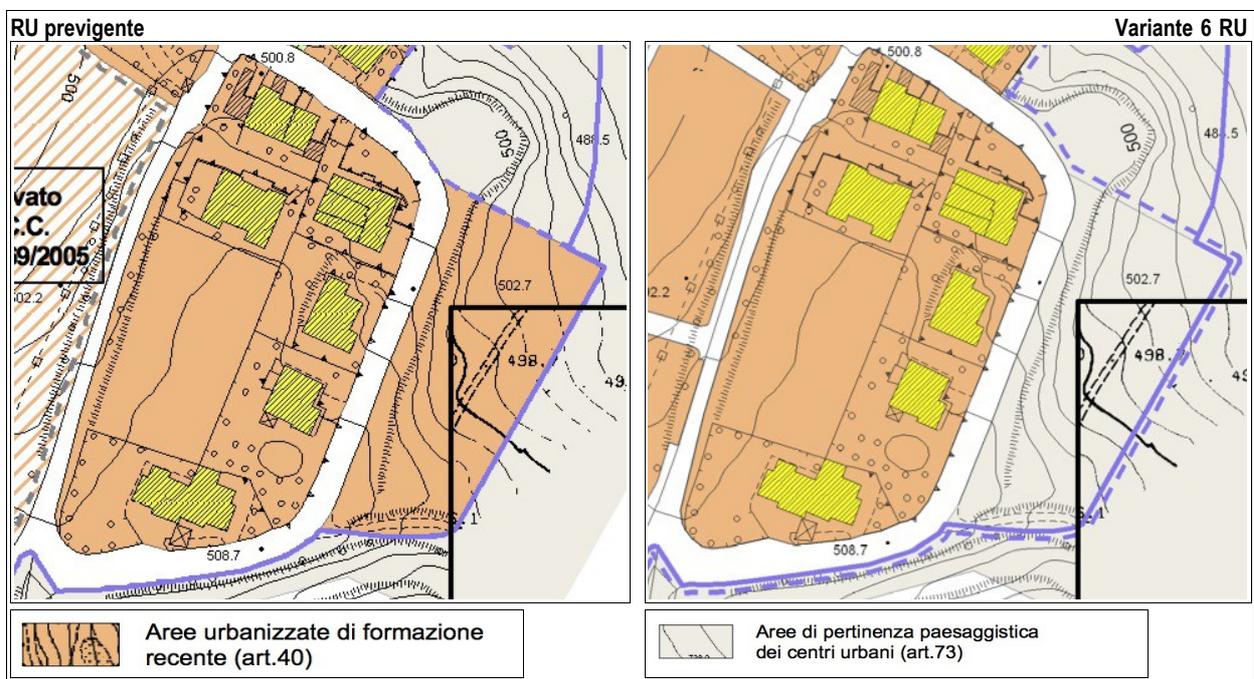
5) UTOE 2 – Contignano: area ineditata di Via della Croce. Nuova classificazione.

L'area presenta superficie pari a circa **mq 3.535** ed è posta lungo il margine orientale ineditato di Via della Croce. E' compresa dal RU previgente tra le "Aree urbanizzate di formazione recente" (art. 40 NA). Gli interventi sono regolati in disciplina mediante parametri urbanistico-edilizi generali che stabiliscono le quantità massime volumetriche ottenibili con gli interventi secondo un indice di fabbricabilità fondiaria (If) stabilito pari a 0,7 mc/mq (1 mc/mq per le aree inferiori a 1.000 mq).

Si tratta di un'ambito territoriale molto delicato dal punto di vista della pericolosità per frana. Inoltre, le considerazioni sopra esposte che hanno portato a stralciare l'area di trasformazione AT 6 hanno comportato un'analogia decisione per un'area di trasformazione posta nel medesimo contesto ma sul lato opposto dell'abitato.

Pertanto, la presente Variante rivede l'iniziale previsione del RU vigente, al fine di non consentire alcuna edificazione in un'area del versante orientale di Contignano connotata, in questo punto, da forte pendenza. L'area risulta ora compresa dalla Variante 6 RU tra le "Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani" (art. 73 NA) e non tra quelle interessate da interventi di trasformazione urbanistico-edilizi, come nel previgente RU.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



UTOE 2 Contignano: area di trasformazione urbanistica. A sinistra la previsione del RU previgente, a destra la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

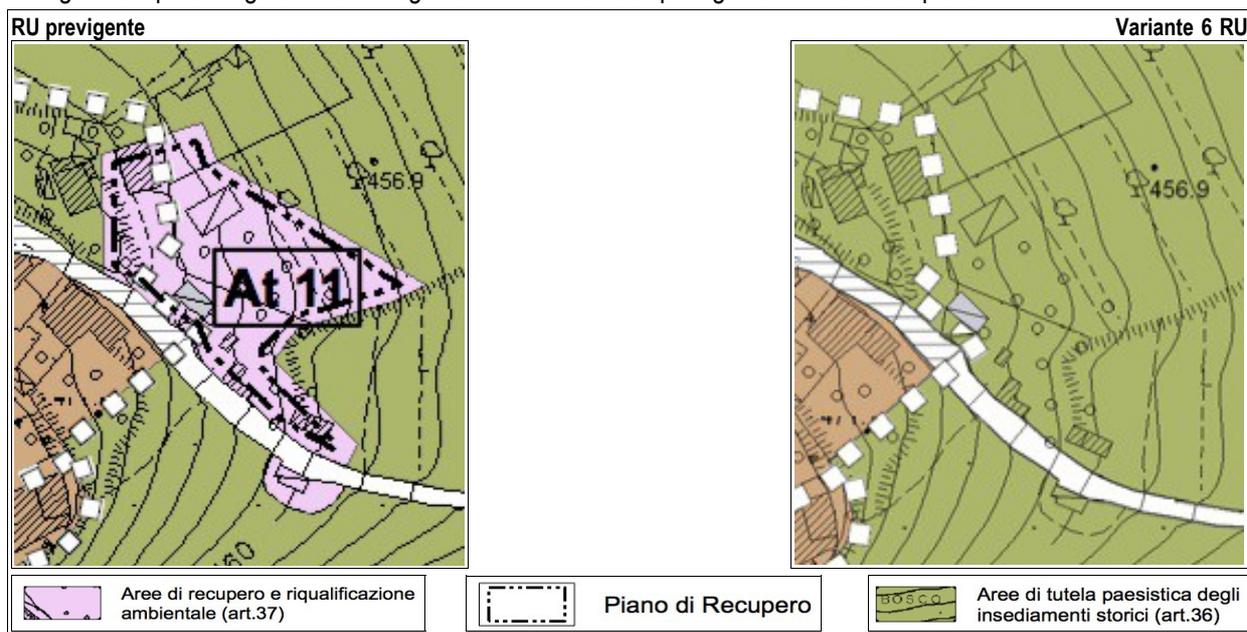
6) UTOE 2 – Contignano: area di riqualificazione AT 11. Nuova classificazione.

Una ulteriore previsione non confermata a Contignano riguarda l'area di trasformazione urbanistica AT 11, con superficie complessiva pari a circa **mq 1.324**, posta lungo le propaggini nord orientali dell'edificato storico e soggetta a piano di recupero dal RU vigente. Gli interventi sono regolati in disciplina mediante il generico rinvio ad un piano di recupero contenente la proposta della soluzione migliore rispetto al contesto. Non risultano stabilite le quantità massime volumetriche o di superficie utile lorda ottenibili con gli interventi di recupero assentiti in quanto manca nella disciplina del RU vigente la scheda descrittiva dell'AT 11.

Tuttavia, le attuali condizioni di degrado, dovute alla presenza, in particolare, di manufatti di vario tipo realizzati con materiali eterogenei e di qualità scadente, possano essere migliorate con le modalità ordinarie che regolano gli interventi diretti sul patrimonio edilizio legittimo esistente.

Pertanto, in considerazione della rilevanza paesaggistica ed ambientale di tale contesto, la Variante 6 RU comprende l'ambito tra le "Aree di tutela paesistica degli insediamenti storici" (art. 36 NA), all'interno delle quali è vietata la nuova edificazione .

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



UTOE 2 Contignano: AT 11 soggetta a piano di recupero dal RU previgente. A destra la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

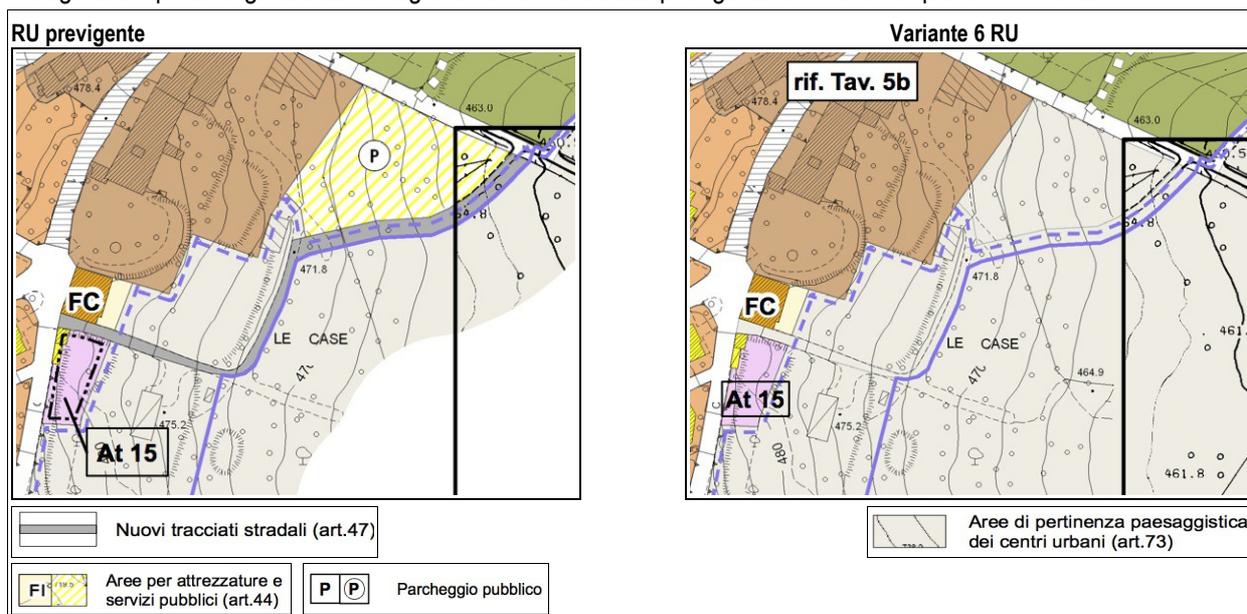
7-8) UTOE 2 – Contignano: area per parcheggio pubblico e nuova viabilità. Nuova classificazione delle aree.

Le aree interessate sono poste sul margine orientale dell'abitato e risultano soggette ad esproprio in quanto destinate ad attrezzature pubbliche e a viabilità dal previgente RU:

- l'area distinta dalla sigla "P – Parcheggi pubblici di previsione" ha superficie pari a **mq 2.263**;
- l'area destinata a nuovi tracciati stradali ha superficie pari a **mq 886**.

Anche in questo caso, si tratta di un'ambito territoriale molto delicato dal punto di vista della pericolosità per frana. Pertanto, la presente Variante rivede l'iniziale previsione del RU vigente, al fine di non consentire trasformazioni in un'area del versante orientale di Contignano connotata da morfologia non stabile. L'area risulta ora compresa dalla Variante 6 RU tra le "Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani" (art. 73 NA).

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



Contignano: Aree per attrezzature e servizi pubblici sul margine orientale dell'abitato. A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

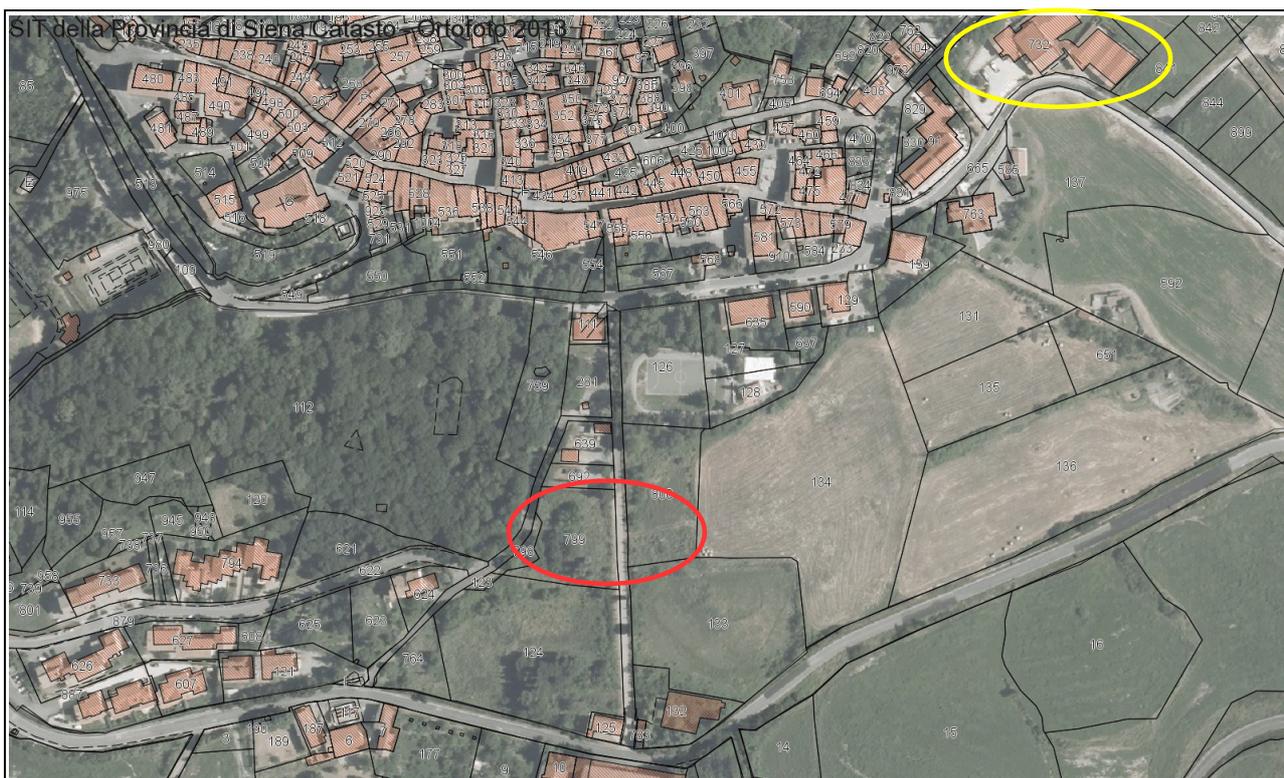
5.3 Modifiche puntuali operate dalla Variante 6 RU

La *Variante 6 RU* propone le seguenti modifiche al Regolamento urbanistico vigente:

- 1) nel Capoluogo, individuazione di una nuova area dove trasferire la funzione scolastica ed ampliamento del vicino parcheggio pubblico;
- 2) riorganizzazione della zona per attrezzature sportive di Contignano, con diversa collocazione di un'area di sosta per camper;
- 3) modifica della destinazione dell'ex lavatoio di Contignano, ai fini della sua alienazione dal patrimonio comunale;
- 4) modifica della destinazione dell'ex scuola materna di Contignano, per le stesse finalità;
- 5) allargamento di un tratto di viabilità esistente all'interno dell'abitato di Contignano e riorganizzazione delle zone adiacenti;
- 6) possibilità di rialzamento del sottotetto di un edificio di Classe III a Contignano;
- 7) piano di recupero dell'ex Santuario Madonna delle Vigne, in territorio aperto.

1) UTOE 1 – Capoluogo: area per nuove attrezzature scolastiche ed ampliamento del parcheggio pubblico di Via della Posta.

L'area proposta per nuove attrezzature scolastiche è censita catastalmente al foglio 90 part.lla 798 e 799. E' posta a confine diretto con la strada pubblica, ad est con Via della Posta, a nord e ad ovest con Via della Fonte, viabilità di raccordo con la SS 478. L'Amministrazione comunale intende procedere alla modifica dell'attuale destinazione per potervi trasferire la funzione scolastica dal plesso di via G. Matteotti nel Capoluogo. Per l'ampliamento del parcheggio, sul lato opposto di Via della Posta, la Variante prevede di interessare la porzione residua della part.lla 800, già in parte così destinata dal RU vigente.

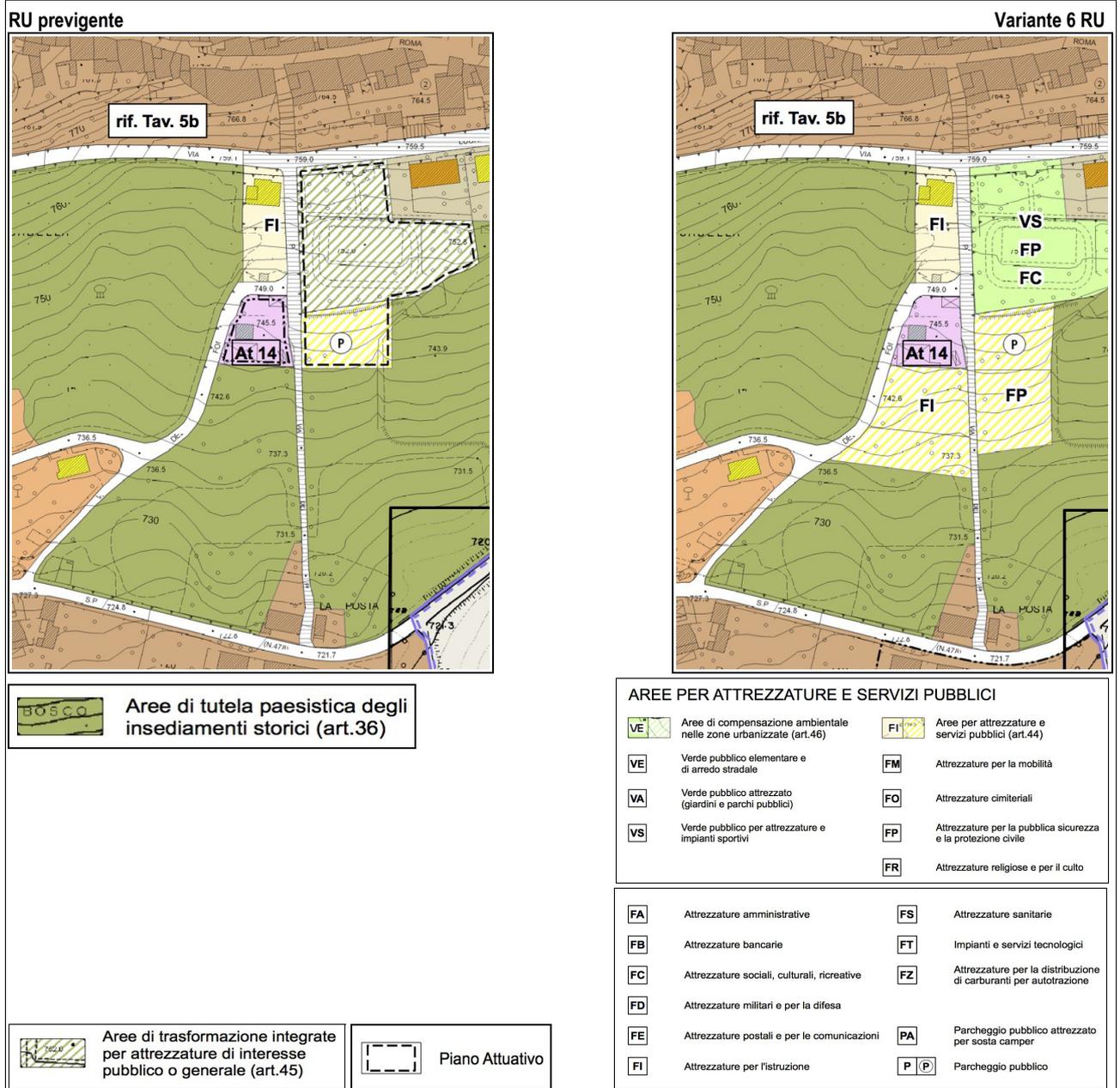


Fonte: SIT della Provincia di Siena. Catasto-Ortofoto 2013. Le evidenziazioni mostrano il plesso scolastico esistente in Via G. Matteotti (in giallo) e la nuova posizione prevista per la scuola e per l'ampliamento di un parcheggio pubblico (in rosso).

Nel 2013 era stata predisposta dall'Amministrazione comunale una specifica Variante al *Regolamento urbanistico* (*Variante n. 5 RU* adottata con Delib. CC. n.7 del 21.02.2014), finalizzata ad individuare, in Via Fonte Antese, una nuova area da destinare ad attrezzature scolastiche (elementare e media inferiore). L'*iter* di detta Variante 5 è stato successivamente interrotto, in quanto l'Amministrazione ha ritenuto di rivedere la precedente decisione e di individuare per la nuova struttura scolastica un diverso sito nel Capoluogo, ritenuto maggiormente idoneo.

Per quanto riguarda il complesso scolastico preesistente in Via G. Matteotti, a seguito dell'evento sismico verificatosi nel 2000, il Comune di Radicofani aveva inizialmente ottenuto i finanziamenti per riparare i danni ed adeguare gli edifici pubblici. Ma, per la scuola in esame, le spese necessarie risultarono ben più elevate del contributo, a causa di un movimento franoso che coinvolge l'area sulla quale insiste la struttura esistente⁷.

Per tale motivo l'Amministrazione comunale ha concordato con la Regione di utilizzare solo una quota dei fondi stanziati per finanziare la messa in sicurezza di una porzione dell'edificio scolastico (circa 1/3), i cui lavori sono già stati eseguiti e i cui ambienti sono stati intanto occupati dalla scuola elementare e media. Il resto del finanziamento sarà utilizzato per la realizzazione di una **nuova struttura scolastica** nell'area di Via della Posta individuata allo scopo con la proposta di Variante n. 6 RU in esame.



Capoluogo: individuazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici (attrezzature scolastiche – FI; parcheggi pubblici – P; sicurezza e protezione civile - FP). A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

⁷ L'area del complesso scolastico esistente di via G. Matteotti è stata studiata dal punto di vista geomorfologico, con indagini aerofotogrammetriche, per il Programma VEL 2003-2004; le indagini hanno portato alla realizzazione di una carta geomorfologica a scala 1:2.000, già in possesso del Servizio Sismico Regionale (Programma VEL" - Valutazione vulnerabilità Edifici Scolastici). Nuove indagini aerofotogrammetriche dell'area sono state successivamente eseguite (2007), su richiesta del Dipartimento di Scienze della Terra dell'Università di Siena. Riguardo ai fenomeni gravitativi che interessano l'area del complesso scolastico, però, non sono emersi nuovi elementi rispetto a quanto già evidenziato in detta carta geomorfologica.

La nuova organizzazione dell'area si completa con la previsione dell'ampliamento di un'area destinata a parcheggio pubblico dal previgente RU lungo Via della Posta. Questo consente di dotare l'intero ambito di sufficienti parcheggi, considerando anche le attrezzature ricreative esistenti (giardini pubblici, struttura polivalente) e la scuola materna statale già presenti tra Via Luchini e Via della Posta; la sosta è così organizzata in un'unica area a servizio del complesso di funzioni pubbliche esistenti e previste.

La nuova organizzazione delle aree consente inoltre di definire chiaramente le diverse funzioni pubbliche assolute, distinguendo le parti suscettibili di nuovi interventi da quelle già realizzate e fruibili.

Pertanto, la presente Variante modifica la previsione di cui all'art. 45 NA (*Aree di trasformazione integrate per attrezzature generali di interesse pubblico*), soggetta a piano attuativo, del previgente RU per quanto riguarda le attrezzature ricreative già esistenti, da comprendersi piuttosto fra le aree a verde pubblico attrezzate, come sopra mostrato nell'estratto della cartografia prescrittiva di Variante.

Di seguito, la disciplina dell'art. 44 NA (*Aree per attrezzature e servizi pubblici*) che regola gli interventi per le aree in esame (nuove attrezzature scolastiche, parcheggi pubblici, protezione civile), come **modificata** dalla *Variante 6 RU* (le modifiche sono evidenziate in grassetto):

Estratto dalle *Norme di attuazione* della Variante 6 RU:

ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

44.01. Sono le aree, di cui all'art. 78 delle norme del Piano Strutturale, destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e d'interesse generale, esistenti e di previsione, ai sensi e per gli effetti del D.l. 02.04.1968 n. 1444; tali aree, insieme a quelle destinate a Verde pubblico e attrezzate, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici, definiti all'art. 68 comma sesto delle norme del Piano Strutturale e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

44.02. Tali aree, destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e d'interesse generale a scala comprensoriale ed urbana, a servizio della residenza, degli insediamenti produttivi e commerciali, si articolano in:

- attrezzature d'interesse generale comprensoriale (amministrative, istruzione superiore, sanitarie e assistenziali, per la difesa, la pubblica sicurezza e la protezione civile, poste e telecomunicazioni, per la distribuzione di carburanti per autotrazione, ecc.);
- attrezzature d'interesse comune a scala urbana (istruzione per l'infanzia e dell'obbligo, culturali, sociali, ricreative, di culto, cimiteriali, ecc.);
- infrastrutture per la mobilità veicolare, parcheggi pubblici, parcheggi attrezzati.

Su tali aree, esistenti o di previsione, con le specifiche funzioni-destinazioni distinte da apposita sigla in cartografia nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi, d'iniziativa pubblica o privata, di nuova realizzazione e di conservazione, per la dotazione dei seguenti servizi:

[omissis]

FC - Attrezzature sociali, culturali e ricreative: centri sociali e per l'assistenza sociale, sedi sociali di organizzazioni politiche, sindacali, di categoria, locali per assemblee e riunioni, centri culturali, centri di studi e biblioteche, centri per convegni ed esposizioni, aree per allestimenti temporanei, centri ricreativi, edifici per lo spettacolo cinematografico e teatrale, sale da ballo, discoteche, aree per spettacoli viaggianti, aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto, uffici e sedi di gruppi sportivi, mense

[omissis]

FI - Attrezzature per l'istruzione: asili, scuole materne e dell'obbligo (elementari e medie)

FI* - Attrezzature per l'istruzione superiore

[omissis]

P - Parcheggi pubblici: aree di parcheggio e di manovra

[omissis]

FP - Attrezzature per la pubblica sicurezza e la protezione civile: caserme e residenza per la polizia, vigili del fuoco, aree e locali specifici per la protezione civile

[omissis]

Le sigle sovrapposte a ciascuna area, in riferimento alle funzioni compatibili, hanno carattere vincolativo; sono comunque ammissibili, previa Deliberazione del Consiglio Comunale soggetta a controllo di legittimità, spostamenti di funzioni compatibili nell'ambito delle zone urbanistiche di cui al presente articolo.

44.03. Nelle aree destinate a *servizi ed attrezzature pubbliche* gli interventi previsti, d'iniziativa pubblica, sono realizzati sulla base di progetti approvati ai sensi della L. 03.01.1978 n. 1, con le modalità previste dalla L. 11.02.1994 n. 109 e successive modificazioni; nelle aree destinate a *servizi ed attrezzature d'interesse pubblico*, d'iniziativa privata, gli interventi sono realizzati su richiesta di concessione edilizia ed approvazione di Piano attuativo quando previsto.

In tali aree il Piano si attua generalmente per intervento diretto, con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dal presente Regolamento Urbanistico alle specifiche attrezzature. La concessione edilizia viene rilasciata sulla scorta di un Progetto unitario che, estendendosi all'intera area, deve dar conto delle scelte morfologiche, dei rapporti con il contesto, del rispetto degli standards urbanistici. Ove indicato espressamente negli elaborati grafici di Piano, questo si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano attuativo).

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima un'unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle di pubblico interesse, la concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione da trascriversi, che garantisca la destinazione conforme al pubblico interesse.

Gli interventi di cui al presente comma, oltre a garantire l'adeguata dotazione di attrezzature per il rispetto degli standards, sono considerati un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

44.04. Con riferimento all'art. 78 comma secondo delle norme del Piano Strutturale, per le nuove edificazioni, vengono predisposte norme generali che mirano ad ottenere dagli elaborati di progetto le regole morfologiche e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente, senza fissare limiti e parametri qualitativi e quantitativi, ad esclusione di quanto previsto per le specifiche funzioni-destinazioni di cui al comma quinto successivo:

- i volumi edili, previsti per la realizzazione di nuove attrezzature specifiche o per l'adeguamento di quelle esistenti, saranno commisurati alle effettive esigenze, così come risulteranno documentate dai progetti, e dovranno tenere conto delle leggi dello Stato in materia;
- il progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente;
- il progetto dovrà riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e comprendere in dettaglio anche tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le recinzioni, le aree destinate alla mobilità veicolare (viabilità e sosta);
- il progetto dovrà contenere gli schemi delle reti impiantistiche (approvvigionamento idrico, rete fognante, elettrica, di illuminazione pubblica, telefonica e del gas);
- le sistemazioni esterne dovranno essere progettate in osservanza ai disposti dell'art. 4 punto 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230 in fatto di permeabilità dei terreni;
- per il recupero di edifici esistenti la progettazione dovrà prevedere l'esatto rilievo e la sufficiente documentazione fotografica del luogo e/o del manufatto;
- la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere, rispetto alla superficie dell'area individuata dal Piano, pari al 20% per centri sociali, culturali e ricreativi, pari al 15% per delegazioni comunali e per attrezzature sanitarie, comunque non inferiore al 10% per tutti gli altri servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse generale.

Negli edifici esistenti in dette aree, difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal Piano, possono essere realizzati solo interventi corrispondenti alle categorie a, b, e di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Per le aree a verde privato destinate ad attività sociali, ricreative e di interesse pubblico sono consentite strutture temporanee e amovibile da richiedere alla Amministrazione Comunale con autorizzazione a tempo definito.

Nell'ambito delle infrastrutture per la mobilità, per gli interventi di realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane, la progettazione dovrà prevedere il tracciato planimetrico dei percorsi, le sezioni tipo, le opere di protezione, gli impianti di illuminazione e la descrizione dei materiali e delle soluzioni particolari.

44.05. Per le aree destinate ad attrezzature e servizi di cui al presente comma valgono le seguenti specificazioni normative, ad integrazione di quelle di cui al comma quarto precedente:

Aree per attrezzature e servizi cimiteriali e di rispetto cimiteriale (FO).

[omissis]

Aree per attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione (FZ).

[omissis]

Aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto e per spettacoli viaggianti (FC) ed aree per parcheggi attrezzati per la sosta dei camper (PA)

[omissis]

Area per attrezzature per l'istruzione (FI) tra Via della Fonte e Via della Posta nel Capoluogo.

Il nuovo intervento, anche se di modeste dimensioni, dovrà contribuire alla riqualificazione dell'intera area, salvaguardando il cono visuale che mette in relazione l'ex Posta medicea con la Rocca di Radicofani.

In particolare, il nuovo edificio scolastico, dovrà svilupparsi su un unico livello e adeguarsi il più possibile all'orografia esistente, in accordo con la modalità insediativa prevalente del centro abitato.

Il linguaggio e i materiali da utilizzare per la progettazione del nuovo edificio scolastico e degli spazi esterni, pur facendo riferimento ad un repertorio contemporaneo, dovranno armonizzarsi, anche dal punto di vista cromatico, con i caratteri architettonici prevalenti nel centro abitato di Radicofani. L'impianto di illuminazione esterna non dovrà interferire con il cono visuale che collega la ex Posta medicea con la Rocca di Radicofani. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). Il nuovo intervento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Deve altresì prevedere, al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava.

Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante.

Fattibilità: classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

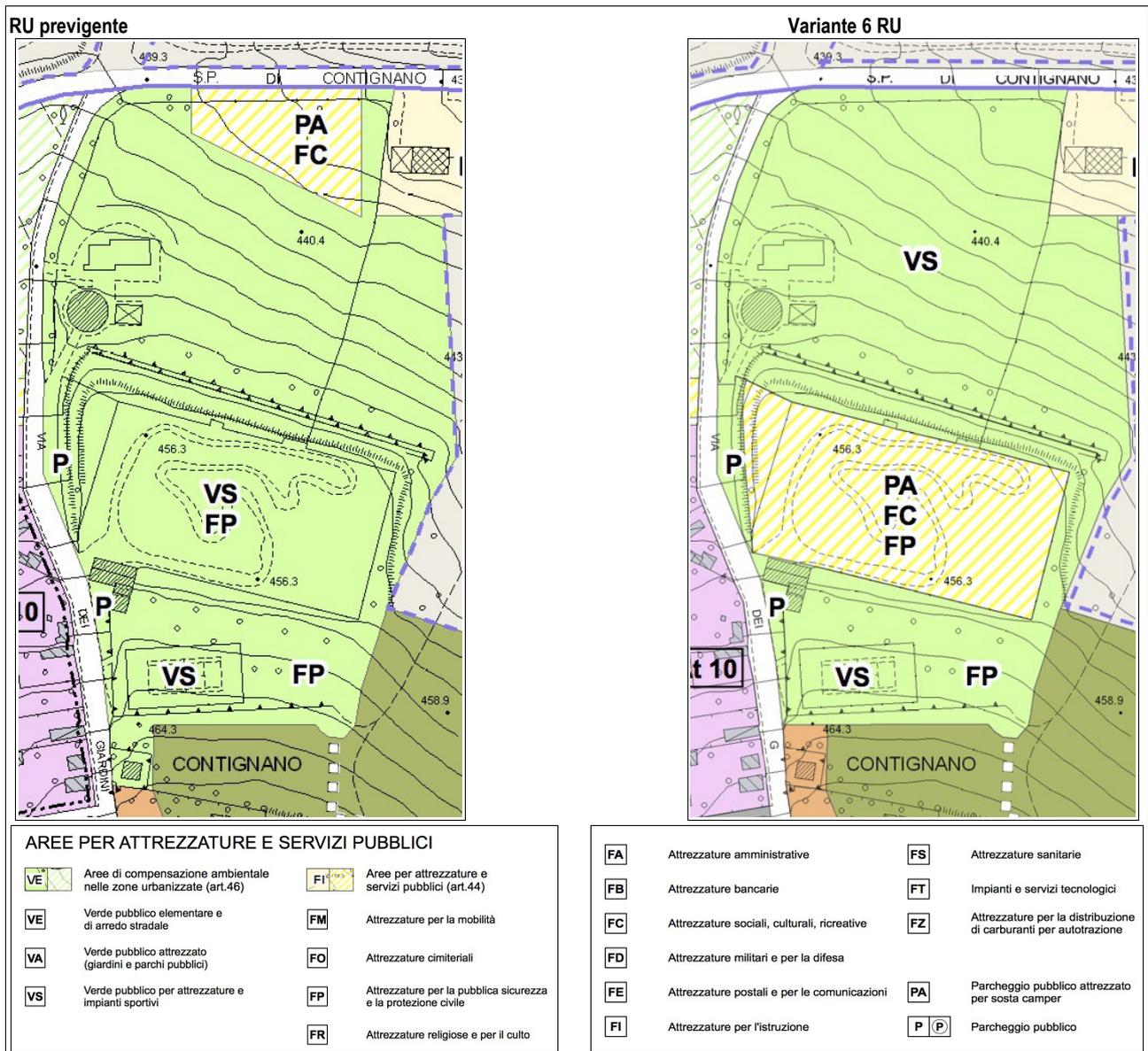
2) UTOE 2 – Contignano: riorganizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato e per la sosta dei camper.

Le aree interessate dalla riorganizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato e per la sosta dei camper, di esclusiva proprietà del Comune di Radicofani, sono poste a confine diretto con la strada pubblica. L'intero ambito gode di buona accessibilità e livello di urbanizzazione, trovandosi al margine nord dell'abitato di Contignano, ben servito dal reticolo viario principale e dalle infrastrutture a rete.

La riorganizzazione delle funzioni già presenti, nella soluzione prevista dalla proposta di Variante in esame, è finalizzata al miglioramento dell'offerta relativa alla sosta dei camper che risulta maggiormente adeguata per dimensioni, ubicazione e conformazione rispetto all'iniziale previsione del RU previgente, lungo la stada provinciale.

Lo spostamento dell'area di sosta per camper nell'ex campo sportivo, sostanzialmente, costituisce l'occasione per riqualificare un'area che attualmente versa in uno stato di parziale abbandono, senza però modificarne significativamente l'impatto visivo. L'area individuata, con superficie pari a circa mq 5.107, ben si presta alla realizzazione di un'area di sosta poiché, sviluppandosi in coincidenza del vecchio campo di calcio, è completamente pianeggiante e perciò già conformata all'uso previsto dalla proposta di Variante.

L'individuazione della nuova area per la sosta dei camper (art. 44 NA) comporta la diversa classificazione dell'area inizialmente individuata dal RU previgente (sup. pari a circa mq 1.564), come di seguito mostrato dagli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



Contignano: riorganizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici sul margine settentrionale dell'abitato. A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU con la nuova localizzazione dell'area per la sosta dei camper – scala di origine 1:2.000.

Risulta necessaria apportare una modifica alla disciplina previgente, in particolare a quella contenuta nel comma 5 dell'art. 44 NA, al fine di consentire tale trasformazione puntuale (dislocazione sosta camper), come di seguito mostrato con le modifiche evidenziate in grassetto:

<p><i>Norme di attuazione del RU – stato variato</i></p> <p>ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI</p> <p>44.01. [omissis]</p> <p>44.02. [omissis]</p> <p>44.03. [omissis]</p> <p>44.04. [omissis]</p> <p>44.05. Per le aree destinate ad attrezzature e servizi di cui al presente comma valgono le seguenti specificazioni normative, ad integrazione di quelle di cui al comma quarto precedente: [omissis] <u>Aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto e per spettacoli viaggianti (FC) ed aree per parcheggi attrezzati per la sosta dei camper (PA)</u> Le aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto corrispondono, di norma, alle aree destinate a parcheggi attrezzati per la sosta dei camper con le quali condividono stesse esigenze connesse alla dotazione di reti impiantistiche, alla sistemazione del suolo ed alla dislocazione degli accessi; sono previste una a Radicofani, presso Piazza 25 Aprile, area di nuova espansione residenziale, ed una a Contignano, in prossimità degli impianti sportivi. Tali aree sono destinate prioritariamente a parcheggio attrezzato per ospitare camper e saltuariamente a manifestazioni ed allestimenti temporanei, ad attività connesse con il tempo libero ed a spettacoli circensi o spettacoli viaggianti in generale; sono attuate per esclusiva iniziativa pubblica e devono rispettare le seguenti prescrizioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli accessi alle aree dovranno risultare adeguati e funzionali; - non sono consentiti manufatti permanenti di nessun tipo; - dovranno essere impiegate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale; - il progetto esecutivo dovrà contenere indicazione precise delle sistemazioni esterne (aree pavimentate, a terra, a prato), delle nuove piantumazioni arboree ed arbustive, delle reti impiantistiche (canalizzazioni, colonnette attrezzate di distribuzione, ecc) per l'approvvigionamento idrico, la fognatura, l'elettricità, l'illuminazione pubblica; - l'innesto di nuove alberature atte a schermare la luce solare nelle aree di sosta dovrà essere previsto in modo tale da rappresentare anche un intervento di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo intervento ed uno strumento di integrazione con il verde circostante esistente. <p>[omissis]</p>

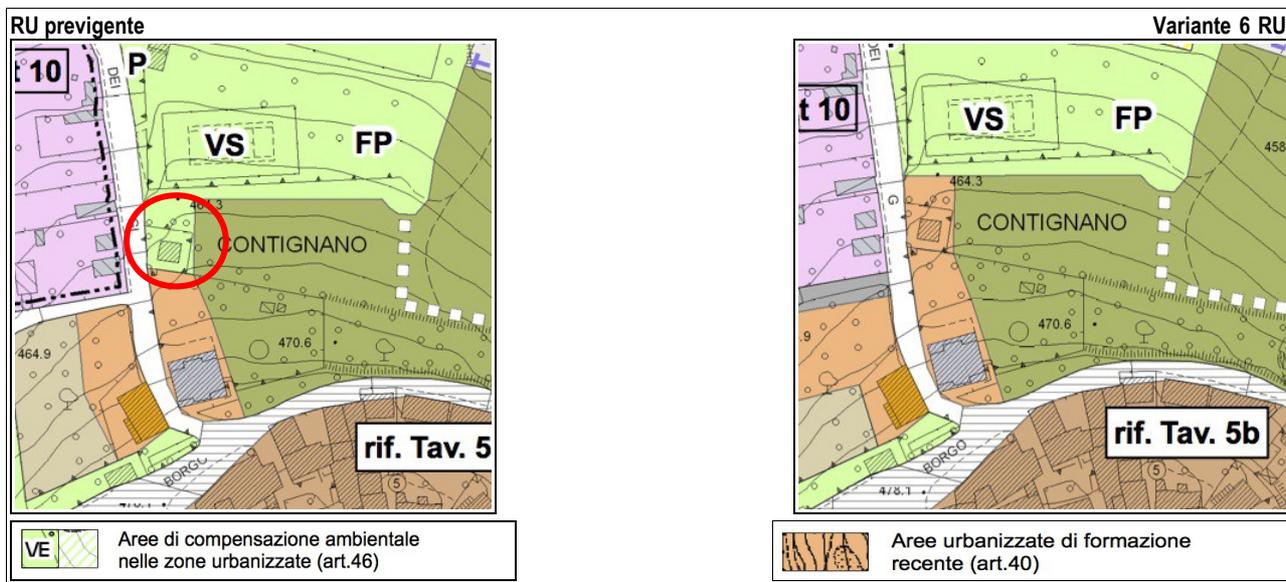
3) UTOE 2 – Contignano: valorizzazione immobiliare dell'ex Lavatoio di via dei Giardini

L'area è censita catastalmente al foglio 9 part.IIa 185; è di esclusiva proprietà del Comune di Radicofani ed è posta a confine diretto con la strada pubblica.



Fonte: SIT della Provincia di Siena. Catasto-Ortofoto 2010

Si tratta dell'ex Lavatoio comunale, costituito da un piccolo edificio e dalla sua pertinenza. L'Amministrazione comunale intende procedere alla valorizzazione ed alienazione dell'area, provvedendo alla modifica dell'attuale destinazione (*Verde di compensazione ambientale nelle zone urbanizzate* - art. 46 NA) in quella di *Aree urbanizzate di formazione recente* (art. 40 NA) con superficie totale pari a circa **mq 280**, prevedendo altresì specifica disciplina al fine di consentire un modesto incremento volumetrico del piccolo fabbricato esistente finalizzato ad assicurare la minima funzione residenziale.



Contignano: area dell'ex Lavatoio. A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

Per l'ex Lavatoio la presente Variante definisce le caratteristiche d'intervento mediante specifiche prescrizioni inserite nell'art. 40 della disciplina RU:

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU</p> <p>ART. 40. AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE [omissis]</p> <p>Per l'area dell'ex Lavatoio di Via dei Giardini, definita nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del presente Regolamento urbanistico, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è ammessa la realizzazione di un edificio monofamiliare, con altezza limitata ad un solo piano; - superficie utile lorda massima pari a mq 80 ed altezza massima pari a mt 4. <p>Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i>. [omissis]</p>
--

4) UTOE 2 – Contignano: valorizzazione immobiliare dell'ex Asilo, nuovo parcheggio e verde di arredo stradale

L'area è censita catastalmente al foglio 14 part. 233, è di esclusiva proprietà del Comune di Radicofani ed è posta a confine diretto con la strada pubblica. Si tratta dell'ex scuola materna comunale, costituito da un piccolo edificio risalente agli anni '80 e della sua pertinenza.

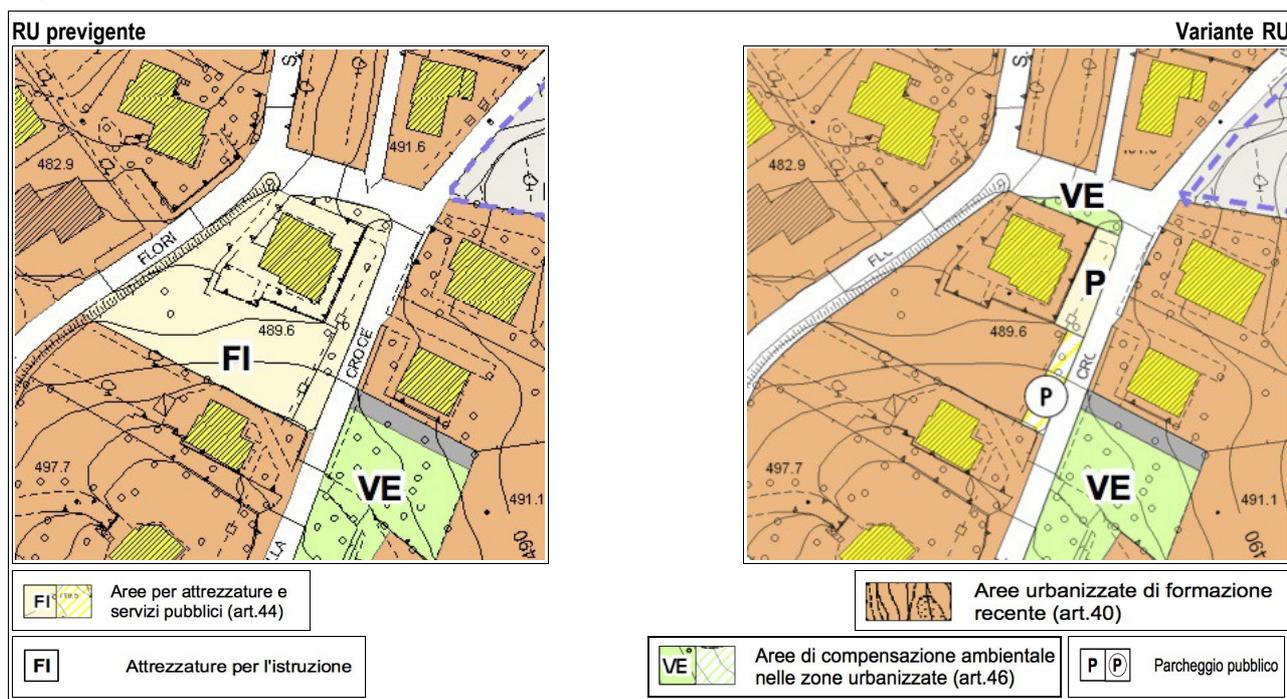
Per quanto riguarda l'ex scuola materna preesistente, si precisa che, a seguito dell'evento sismico verificatosi il 1/4/2000, il Comune di Radicofani aveva commissionato la verifica strutturale dell'edificio per un suo eventuale adeguamento, ma questi risultò avere delle carenze strutturali.

Da qui la necessità di chiudere la scuola e trasferire la funzione scolastica in altro edificio comunale, già ex sede della scuola elementare, ristrutturato e ampliato alla fine del 2000 (verificato ed adeguato per quanto attiene il rischio sismico con interventi finanziati con il "Sisma 2000").



Fonte: SIT della Provincia di Siena. Catasto-Ortofoto 2013

L'Amministrazione comunale intende pertanto procedere alla valorizzazione ed alienazione di gran parte dell'area, mediante la modifica dell'attuale destinazione (attrezzature per l'istruzione - art. 44 NA) in quella di **Aree urbanizzate di formazione recente (art. 40 NA)**, come la restante parte del tessuto edilizio circostante, connotato dalla funzione residenziale. L'area così classificata ha superficie pari a circa **2.087 mq**. Sono altresì definite dalla presente Variante le aree destinate a parcheggi pubblici (**mq 143** circa di nuova previsione e **mq 198** già esistenti) e a verde pubblico (circa **mq 88**), come evidenziato negli estratti cartografici seguenti:



Contignano: area dell'ex scuola materna. A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU - scala di origine 1:2.000.

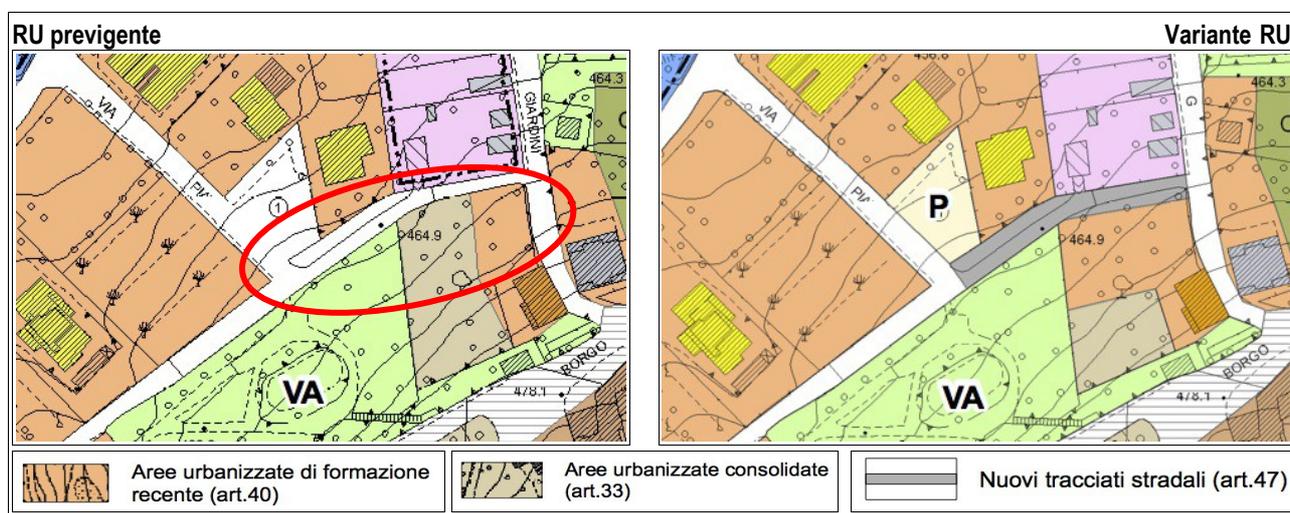
5) UTOE 2 – Contignano: allargamento della sede stradale di un tratto di Via Piave e riorganizzazione delle aree limitrofe

Si tratta dell'allargamento di un tratto della sede stradale di via Piave e della conseguente riorganizzazione delle aree limitrofe interessate.

Tale necessità deriva dall'insufficiente dimensione della strada nel tratto che costeggia il parco pubblico per poi immettersi in via dei Giardini, laddove presenta all'immissione la larghezza di soli 3 metri circa. L'allargamento previsto dalla presente Variante 6 RU consente il miglioramento delle attuali caratteristiche geometriche della strada in modo da realizzare una carreggiata con una corsia ad un senso di marcia ed almeno un marciapiede.

L'allargamento proposto interessa i terreni liberi dalla presenza di edifici sia lungo un iniziale tratto del lato nord della strada, sia lungo il lato opposto, fino all'immissione su Via dei Giardini.

La nuova sistemazione prevista per il tratto di strada, con superficie interessata pari a circa mq 474, comporta la riorganizzazione delle aree contermini (lato di monte) interessate dall'allargamento e destinate dal RU previgente in parte tra le "Aree urbanizzate di formazione recente" (art. 40 NA) e in parte tra le "Aree urbanizzate consolidate" (art. 33 NA). Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi allo stato previgente del RU ed a quello di Variante:



Contignano: Via Piave e aree limitrofe. A destra, la modifica operata dalla Variante 6 RU – scala di origine 1:2.000.

Per l'area di trasformazione così ridefinita la presente Variante definisce le caratteristiche d'intervento mediante specifiche prescrizioni inserite nell'art. 40 della disciplina RU:

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU</p> <p>ART. 40. AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE [omissis]</p> <p>Per l'area posta tra Via dei Giardini e Via Piave a Contignano, come definita nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del presente <i>Regolamento urbanistico</i>, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificio indipendente su lotto in pendio, da realizzare senza formazione di rilevato; - superficie utile lorda massima pari a mq 250; - numero massimo dei piani realizzabili pari a 2 (l'edificio dovrà aderire al dislivello naturale esistente con massimo 2 piani a valle); - altezza massima del punto più emergente a monte pari a mt 4,50 e altezza massima a valle pari a mt 6,50 entrambe misurate rispetto all'andamento naturale del terreno. L'altezza massima dell'edificio non dovrà comunque mai superare l'altezza massima del punto più emergente a monte pari a mt 4,50; - distanze dalle strade (Ds) e dai confini (Dc): mt 5,00. <p>Fattibilità: classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i>. [omissis]</p>
--

Inoltre, al fine di minimizzare i possibili effetti della nuova sistemazione stradale prevista sulle specie del sito Natura 2000, seppur distante, la Variante introduce nella disciplina che regola le attrezzature e i servizi pubblici del territorio comunale, le seguenti specifiche prescrizioni, valide in tutti i casi di nuovi interventi o di adeguamenti previsti:

Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU
ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI [omissis] Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti sulle specie del sito ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone. Nei nuovi tratti di viabilità dovrà essere escluso l'utilizzo di erbicidi per la gestione dei bordi stradali. Misura di conservazione IA_D_01 della DGR 1223/2015: riduzione, nelle nuove opere e nuovi interventi di adeguamento stradale, dell'impatto della viabilità sulla fauna attraverso l'adozione di misure di mitigazione (sottopassi, dissuasori, ecc.) o di altre misure idonee alla riduzione dell'impatto veicolare nei tratti che intersecano corridoi ecologici.

6) UTOE 2 – Contignano: rialzamento del sottotetto di un edificio di Classe III

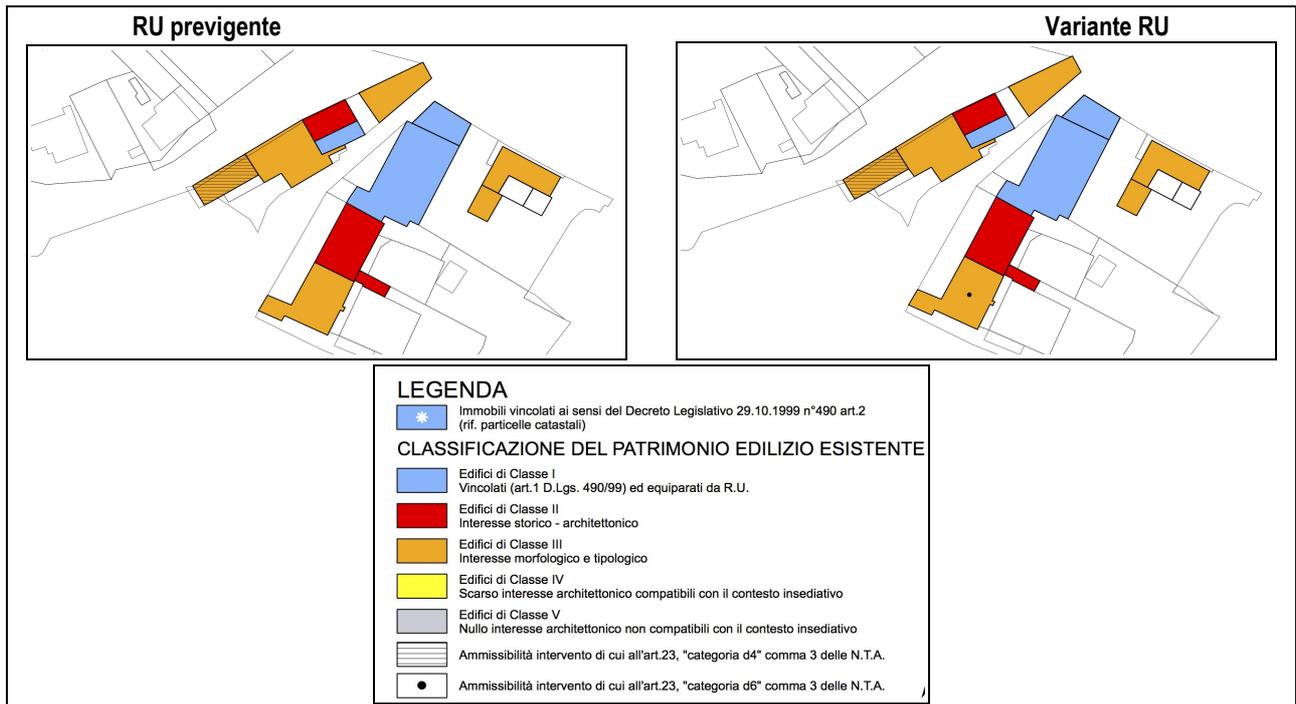
Si tratta di un edificio di proprietà comunale denominato "Fattoria Bellandi", utilizzato sin dagli anni '90 come ristorante. Per detto edificio risulta possibile consentire l'intervento di tipo "d6" (rialzamento del sottotetto) ai sensi dell'art. 23 NA del vigente RU. Il tetto dell'edificio risulta rimaneggiato nel tempo, con presenza di materiali (tavelle in laterizio) incoerenti con il contesto del tessuto storico di Contignano. Il piano sottotetto presenta attualmente ridottissime altezze interne minime.

L'edificio esistente ricade tra gli *Edifici di classe III - Interesse morfologico e tipologico* ai sensi dell'art. 18 NA (La classificazione del patrimonio edilizio esistente): "*Edifici di interesse morfologico e tipologico che, per effetto di più consistenti trasformazioni rispetto a quelli della classe II, presentano minore rilevanza tipologica (Individuati solo all'interno delle aree urbane)*".

Per tali edifici di classe III ricadenti nei *Tessuti storici*, come nel caso in esame, vale la disciplina contenuta nell'art. 23 (Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente) come specificato nel Quadro sinottico contenuto nell'Allegato A di cui all'art. 102 NA del RU vigente.

Estratto dalle Norme di attuazione del RU vigente
ART. 23. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE [omissis] – <u>d6 - rialzamento del sottotetto con o senza modificazione dell'aspetto esteriore:</u> è ammesso il rialzamento del sottotetto nei seguenti casi e alle seguenti condizioni: [omissis] 3. all'interno dei Tessuti storici , di cui all'art. 32 delle presenti Norme: sono interventi considerati ammissibili, secondo un'articolazione normativa che, riferendosi alle singole particelle catastali, in funzione di un incrocio dei diversi valori storico-documentari-tipologici e di correlazione al tessuto edilizio, riferiti alla destinazione d'uso, percettivi, riferiti alla data di ultima ricostruzione o globale ristrutturazione, all'altezza dei fabbricati e al rapporto con le strade principali, ecc., come illustrati nella Tav. 5a in scala 1:1000, individua gli interventi possibili e nel caso definisce i valori diversi a cui attenersi nel rialzamento (di norma cm 30 che possono arrivare a cm 50 in situazioni specifiche indicate dal Piano ed a fronte di uno studio dettagliato del fabbricato interessato e del suo intorno, dal punto di vista dei rapporti visivi, allineamenti di gronda, ecc.); rinviando comunque, in ogni caso, il parere definitivo alle risultanze di un sopralluogo obbligatorio da parte dei Tecnici preposti ad esprimere il parere consultivo. Il riferimento cartografico, ai fini dell'individuazione degli interventi ammissibili è la Tav. 5b in scala 1:500. [omissis]

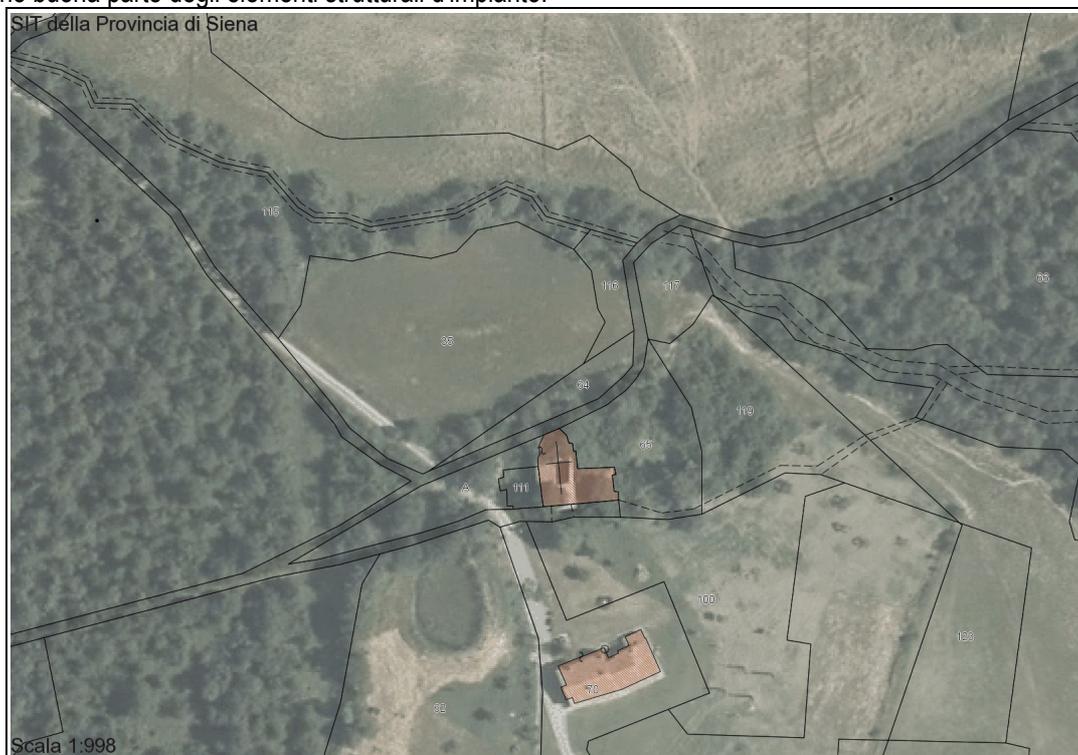
La possibilità di rialzamento del sottotetto è quindi ammessa per gli edifici di Classe III da tale disciplina, purché specificamente individuati nella Tav. 5b - *Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio* di scala 1:500/1.000 del RU. La presente Variante si limita pertanto alla individuazione in cartografia dell'edificio denominato Fattoria Bellandi con specifico simbolo grafico riferito alla possibilità di intervento "d6" - rialzamento del sottotetto, come di seguito evidenziato dal confronto tra gli estratti relativi a detta Tav. 5B (stato previgente e stato di Variante):



Estratti Tav. 5B Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio, scala di origine 1:500/1.000.

7) Piano di recupero dell'ex Santuario di Madonna delle Vigne

Si tratta del recupero a fini residenziali dell'ex Santuario, attualmente composto dall'ex Chiesa della Madonna delle Vigne e dall'ex Casa canonica, ad essa adiacente sul lato orientale; il complesso versa in stato di rovina. Gli edifici conservano buona parte degli elementi strutturali d'impianto.



Fonte: SIT della Provincia di Siena. Catasto-Ortofoto 2013

L'edificio dell'ex Casa canonica mostra, in particolare, porzioni caratterizzate da evidenti rielaborazioni che hanno portato, nel tempo, alla perdita del piano superiore ed al mantenimento del solo piano terreno adibito a locali della

sagrestia: "Questo luogo di culto, sorto per ultimo durante il Settecento in una zona molto popolata della campagna radicofanese, oltre alla Chiesa in stile barocco, disponeva di una spaziosa abitazione e un orto attiguo, come era consuetudine delle case canoniche rurali⁸⁹".

In adiacenza al lato occidentale della ex Chiesa si sviluppava un edificio ad un piano adibito a scuola e a locale per le feste. Di questo rimane l'impronta "catastale" costituita dalla particella 111 del Foglio 93 e quella in altezza costituita dalle linee di falda e dagli alloggiamenti in appoggio delle travi di copertura, tuttora visibili lungo il muro orientale della ex chiesa. Il complesso censito alla p.lla A è tutelato con vincolo architettonico dal 2006. L'Amministrazione comunale intende consentire il recupero a fini residenziali del complesso attualmente in rovina in modo da costituire una unica unità immobiliare. Per tali motivi e per assicurare l'integrità del bene tutelato, la presente Variante consente una modesta addizione da realizzarsi interessando soltanto la suddetta particella 111, non interessata dal suddetto vincolo, limitatamente a mq 65 di superficie utile lorda.

Per il Piano di recupero dell'ex Santuario Madonna delle Vigne la presente Variante **definisce le caratteristiche d'intervento mediante specifiche prescrizioni inserite aggiungendo un ultimo comma all'art. 61** (Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola), con la conseguente modifica dell'art. 74, della disciplina del RU vigente, di seguito evidenziate in grassetto:

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU</p> <p>Art. 61. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola [omissis] 61.08 Piano di recupero dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne. E' consentita la destinazione residenziale dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne, composto dall'ex Chiesa e dall'ex Casa canonica, ora costituita dai soli locali della ex sacrestia al piano terreno, alle seguenti condizioni: - n° max alloggi: 1 (uno); - strumento di attuazione: piano di recupero di iniziativa privata; - tipo di intervento: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di Classe I (ex Chiesa ed ex Casa canonica), identificati catastalmente al Foglio 93 p.lla A, senza modifica della sagoma e mantenendo il carattere compositivo delle facciate. Dovrà comunque essere assicurata la conservazione dei caratteri architettonici originari; gli interventi dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive. Gli ambienti della ex Chiesa, di particolare interesse documentale e tipologico, devono essere mantenuti nella loro integrità. Gli interventi possono comportare la realizzazione di un eventuale ampliamento del complesso edilizio attuale nella misura massima di mq 65 di Superficie utile lorda aggiuntiva. Tale eventuale ampliamento dovrà interessare, esclusivamente, la particella catastale 111 del Foglio 93, corrispondente al sedime dell'ex scuola elementare che si sviluppava su di un unico piano in aderenza al lato occidentale della Chiesa. Questo al fine di escludere l'occupazione di nuovo suolo rispetto all'insediamento considerato nella sua evoluzione storica. La soluzione progettuale d'insieme dovrà essere contraddistinta da una riconoscibile coerenza linguistica e dovrà comunque garantire risultati di elevata qualità dell'architettura e di integrazione nel paesaggio. L'eventuale ampliamento volumetrico (p.lla 111) dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali compatibili con quelli presenti e debitamente rilevati nell'organismo edilizio storico esistente (p.lla A) ed analoga cura dovrà riguardare la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza. La soluzione progettuale dovrà inoltre essere rivolta al conseguimento di standard elevati in relazione al contenimento dell'illuminazione notturna, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004), alle emissioni, al consumo energetico, al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche ed allo smaltimento dei reflui, valutando l'opportunità di realizzazione di sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale. Al fine di escludere effetti sulle specie del sito ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone e in applicazione delle tutele di cui all'art. 79 della LR 30/2015, gli interventi proposti dal piano di recupero, devono essere sottoposti a valutazione di incidenza, con specifico riferimento alla verifica della presenza di rifugi di chiroterri o altra fauna protetta. Fattibilità: la classe di fattibilità e le prescrizioni specifiche sono contenute nell'Elaborato Gv – <i>Relazione geologico-tecnica</i>.</p>

<p>Estratto dalle <i>Norme di attuazione</i> della Variante 6 RU</p> <p>ART. 74. AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (CASTELVECCHIO, MADONNA DELLE VIGNE, FONTE)</p> <p>74.01. Tali aree, individuate in stretto riferimento con quanto previsto dal P.T.C., esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio, presentano configurazioni storicamente consolidate connesse all'attività agricola e perimetrano: - La Fonte (Aggregato di case coloniche e Fonte, ubicati sulla cintura esterna del Capoluogo presso l'organismo della Posta Medicea); - Castelvecchio (Villa-Fattoria con Pieve trasformata; Castello documentato da resti); - Madonna delle Vigne (Chiesa).</p>
--

8 F. M. Magrini (a cura di), *I parroci di Radicofani*, consultabile all'indirizzo web <http://www.valdorciasc.it/pdf/radicofani-personaggi.pdf>

La perimetrazione di tali aree, riportata nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 e nella Tav. 2 in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti in Territorio aperto.

La perimetrazione de La Fonte è ricompresa per intero all'interno dell'Area di pertinenza paesaggistica del centro urbano di Radicofani.

74.02. In dette aree è prescritta la conservazione dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi);
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- i percorsi, gli accessi e relativi allineamenti arborei;

74.03. Non è ammessa la nuova edificazione, l'installazione di manufatti precari e di serre, ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente e **degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente puntualmente specificati dalle presenti Norme e consentiti mediante Piano di Recupero.**

74.04. Non è ammesso:

- la costruzione di piscine ad eccezione dell'eventuale riutilizzo di vasche murate esistenti, senza modifica della dimensione e forma originale;
- la realizzazione di campi da tennis;
- l'installazione di antenne e ripetitori di cui all' art. 50 delle presenti Norme.