

Piano Operativo

Avvio del Procedimento

luglio 2026

Comune di Radicondoli

Piano Operativo

Avvio del Procedimento

Gruppo di lavoro

Roberto Vezzosi

Stefania Rizzotti, Idp studio

ProGeo Engineering srl – Massimiliano Rossi, Fabio Poggi,

Davide Giovannuzzi, Mirko Frasconi, Matteo Frasconi

Maria Rita Cecchini

Idp progetti gis s.r.l.

Sindaco con delega all'Urbanistica: Francesco Guarguaglini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Francesco Parri

Responsabile del procedimento: Laura Galmacci

Comune di Radicondoli

Sommario

Premessa.....	7
Introduzione.....	9
Il Piano Operativo nel quadro legislativo toscano.....	11
Indirizzi programmatici del PO.....	14
Gli strumenti di pianificazione vigenti.....	19
Il Regolamento Urbanistico.....	19
Il Piano Strutturale Intercomunale.....	25
Attività di informazione e partecipazione.....	34
Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento.....	36

Premessa

Il Comune di Radicondoli si è dotato di un Piano Strutturale Intercomunale (PSI) insieme al Comune di Casole d'Elsa, dopo che in data 26 luglio 2018 i due comuni avevano sottoscritto la convenzione per esercitare in forma associata le funzioni della pianificazione territoriale finalizzate proprio alla definizione di un unico piano che recepisce le importanti novità introdotte con la L.R. 65/2014 sul governo del territorio e dalla disciplina del PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

Il Comune di Radicondoli ha approvato il PSI con D.C.C. n. 6 del 24/01/2024 e proseguendo il percorso intrapreso per l'aggiornamento generale dei propri atti di governo del territorio, con il presente documento **avvia il procedimento** per la redazione del primo Piano Operativo (PO) comunale, che andrà a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico (RU).

L'atto di avvio rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del conseguente procedimento amministrativo finalizzato alla formazione del nuovo piano. Il suo principale ruolo è quello di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione, un confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, nonché di partecipazione e comunicazione che si intende adottare.

Il nuovo piano urbanistico dovrà confrontarsi con lo scenario "stabile" e di lungo termine definito dal PSI, costruendo in un orizzonte di breve termine il quadro strategico quinquennale – riferito alle trasformazioni selezionate come prioritarie derivate dallo stesso PSI – e sviluppando nel contempo le discipline per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi legati alle attività agricole nel territorio rurale, queste valide a tempo indeterminato.

Inoltre, sempre nell'orizzonte quinquennale, dovrà comprendere se e quali ipotesi di trasformazione – non residenziali – esterne al perimetro del TU devono trovare luogo all'interno delle sue previsioni. Saranno così da valutare anche quali, tra le previsioni che hanno trovato già un parere positivo nella conferenza di copianificazione svolta per il PSI, debbano trovare conferma con il primo PO.

Va evidenziato che il principale riferimento per la determinazione dei contenuti e per la definizione delle previsioni urbanistiche del PO è ancora il PSI, con specifico riferimento a:

- la perimetrazione e definizione del territorio urbanizzato e degli altri elementi costitutivi del Patrimonio territoriale;
- le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti;
- le condizioni alle trasformazioni;
- le dotazioni e i servizi territoriali, nonché agli standard urbanistici.

Il passaggio dal Piano Strutturale Intercomunale, con caratteri statutari e strategici, ma comunque non conformativi dell'uso del suolo, ad uno strumento di tipo regolativo, che sancisce il diritto a edificare, presenta alcuni aspetti legati dunque non solo al passaggio di scala, ma anche ai diversi e specifici contenuti richiesti dalle disposizioni regionali, come vedremo nel successivo capitolo.

Questi, in estrema sintesi, le più rilevanti questioni tecniche, ma il Piano Operativo deve anche "mettere a terra", rendere operative, assumendo il criterio di una propedeuticità regolata, le strategie delineate per il territorio comunale di Radicondoli dal PSI (il rapporto tra strategia e regolazione – in generale – è forse il più difficile nodo che dovrà sciogliere il PO).

Il nuovo PO – ancor più di quanto avesse già fatto il RU – deve favorire azioni e strategie che privilegino la "riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti", anche attraverso il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a scapito della crescita urbana e del conseguente consumo di suolo. Deve per questo recepire gli obiettivi internazionali che vedono come prioritaria la sfida posta dal

cambiamento climatico, in particolare quelli della UE, che vedono nella tutela del suolo e dei servizi ecosistemici ad esso correlati le più importanti risorse per contrastarlo. Deve tenere in considerazione anche la recente “Nature Restoration Law”, approvata dal Consiglio dell’Unione Europea, a cui tutti gli stati membri devono attenersi e con essi anche la Regione Toscana.

Questi e gli obiettivi nella Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, definita dal Ministero dell’Ambiente in recepimento dell’Agenda 2030 dell’ONU, verranno confrontati con quelli del nuovo piano attraverso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Mediante il filtro degli obiettivi di sostenibilità assunti ai diversi livelli di governo, è in quell’ambito che si struttura il sistema di indicatori definito e approfondito a livello locale, dando una lettura del quadro ambientale attuale, delle tendenze in atto, delle politiche già operative e degli effetti delle azioni previste dal piano. Il procedimento di VAS inizia contestualmente all’Avvio del Procedimento attraverso il Documento Preliminare integrato alla presente relazione.

È nel Documento Preliminare di Valutazione Ambientale strategica (VAS), che viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali emerse ed evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti, oltre che definiti gli ambiti delle indagini necessarie per la stesura del Rapporto Ambientale e per la valutazione.

Introduzione

Con il presente documento, nella cornice stabile fornita dal nuovo PSI, approvato nel 2024, si formulano quindi gli indirizzi che dovranno guidare le scelte del nuovo piano urbanistico ed i criteri che devono essere intesi come una prima indicazione sul modo in cui verranno affrontate alcune questioni principali, attorno alle quali già da ora è possibile misurare una diffusa consapevolezza e che dovrebbero trovare la massima condivisione lungo il processo che porterà prima all'adozione e poi all'approvazione del piano.

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni della legge regionale in materia e dei relativi regolamenti di attuazione il compito del presente documento è anche quello di chiarire quale sarà l'impostazione del Piano Operativo, rendendo conto degli studi finora condotti e di quelli in itinere.

Questa fase di Avvio costituisce quindi un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi (definiti dalle disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate) entro cui saranno elaborate le scelte progettuali per il territorio comunale.

Importante ricordare gli strumenti che con il nuovo PO verranno definitivamente superati. Il previgente Piano Strutturale di Radicondoli, ora superato dal PSI, è stato adottato nel 2008 ed approvato nel 2009, mentre il Regolamento Urbanistico, adottato nel 2013, è stato approvato definitivamente nel 2014, poco prima dell'entrata in vigore della nuova legge toscana sul governo del territorio, ma comunque avendo a riferimento la vecchia L.R. n. 1 del 2005.

Da allora sono cambiati significativamente i riferimenti normativi per le attività di pianificazione.

A seguito dell'approvazione della nuova legge n. 65 sul governo del territorio, avvenuta nel novembre del 2014, la Regione Toscana ha precisato importanti dispositivi legislativi e regolamentari che hanno diretta incidenza sul nuovo strumento. Dopo il regolamento di attuazione per il territorio rurale – il 63/R/2016 – particolarmente significativo per il territorio di Radicondoli, il processo di rinnovamento della L.R. 65/2014 è proseguito con il regolamento di attuazione del Titolo V (il 32/R, che abbiamo visto modificato dalla L.R. 10/24). Nel 2018 poi si è aggiunto il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013, con quelli del Regolamento Edilizio Tipo nazionale. Altre disposizioni regolamentari sono state emanate per gli studi geologici di supporto alla pianificazione, come vedremo più avanti, per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo

Il Piano Operativo deve declinare le strategie di sviluppo sostenibile del PSI in regole che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (il PIT-PPR, il PTC della Provincia di Siena, in corso di adeguamento) ed il rispetto dei valori riconosciuti, ovvero quelli costituenti il **Patrimonio territoriale** locale.

Si ricorda qui, rimandando nello specifico al PSI, che il patrimonio territoriale è costituito da struttura idro-geomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa e struttura agro-forestale. Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio. Pertanto, ai fini dell'adeguamento al PIT-PPR, per facilitare la valutazione in seno alla conferenza paesaggistica, specifiche elaborazioni si riferiranno:

- ai **beni paesaggistici** di cui alle Schede di vincolo e agli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, alle direttive da attuare e alle prescrizioni d'uso da rispettare contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR;
- alle **invarianti strutturali** e le disposizioni a livello di ambito, alla Disciplina del Piano e alla **Scheda d'Ambito n. 13 – Val di Cecina** del PIT-PPR.

Il PO persegue gli obiettivi del PSI e pertanto si pone in rapporto di necessaria coerenza e conformità con quello. Come il PSI, anche il PO deve essere redatto in conformità al PIT-PPR, con particolare riferimento per le disposizioni concernenti i beni paesaggistici e come tale sottoposto anch'esso all'esame della **Conferenza di Paesaggio** di cui all'art. 21 delle Discipline di piano del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano Operativo nel quadro legislativo toscano

La L.R. 65/2014 ha cambiato la denominazione dello strumento di pianificazione urbanistica comunale: il "Regolamento Urbanistico" (RU), disciplinato dalla previgente L.R. 1/2005 viene ora sostituito dal "Piano Operativo" (PO). Come il RU, il PO è lo strumento conformativo del regime dei suoli di carattere generale, esteso all'intero territorio comunale.

Il Piano Operativo, redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, si compone da due parti distinte (come del resto già il RU, anche se con qualche significativa differenza:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Per la prima parte, la disciplina e gestione degli insediamenti esistenti, il Piano Operativo individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'art. 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla L.R. 65/2014);
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'art. 86;
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.

Nel caso di Radicondoli le lettere e) ed f) non hanno ovviamente corrispondenza o rilievo.

Per la seconda parte, la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il Piano Operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125;
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);

- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli artt. 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'art. 100, la compensazione urbanistica di cui all'art. 101, la perequazione territoriale di cui all'art. 102, il piano comunale di protezione civile di cui all'art. 104, comma 4, e le relative discipline.

Il procedimento di formazione del PO prevede le seguenti fasi di elaborazione, cui corrispondono conseguenti atti e provvedimenti di natura amministrativa:

- l'avvio del procedimento del PO, secondo quanto indicato all'articolo 17 della L.R. 65/2014;
- la redazione delle elaborazioni di quadro conoscitivo del PO e la eventuale convocazione della Conferenza di copianificazione, nel caso vi siano previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'articolo 25 della L.R. 65/2014;
- l'adozione e la pubblicazione del PO, ai fini della presentazione delle osservazioni e dei contributi e del recepimento di pareri e nulla osta previsti dalla legge, secondo quanto indicato all'articolo 19, commi da 1, a 4 della L.R. 65/2014. L'adozione del PO è preceduta dal deposito delle Indagini idrogeologiche e sismiche, ai sensi dell'articolo 114 della L.R. 65/2014;
- l'approvazione delle controdeduzioni che, secondo quanto indicato all'articolo 19, commi da 5, a 6, contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate;
- la convocazione della Conferenza Paesaggistica regionale, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 21 del PIT-PPR, ai fini della verifica di conformità del PO allo stesso PIT-PPR;
- l'approvazione del Piano Operativo da parte del Consiglio Comunale, corretto ed emendato eventualmente dalla Conferenza Paesaggistica regionale.
- Infine il piano viene nuovamente inviato all'esame della stessa Conferenza per la verifica e nel caso in cui tutto quanto richiesto sia stato recepito correttamente, la stessa autorizza il RUP alla pubblicazione del BURT, a seguito della quale il piano diverrà efficace dopo 30 giorni.

Per quanto riguarda la **Conferenza di copianificazione**, da svolgere per le previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, è utile richiamare le importanti novità introdotte prima con la L.R. 18 marzo 2024, n. 10 (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione e adeguamento alle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001. Modifiche alla L.R. 65/2014) e poi con il D.P.G.R. 3 marzo 2025, n. 14/R (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della L.R. 10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il D.P.G.R. 32/R/2017).

La novità più rilevanti, ai fini del presente documento, introdotte con la modifica della L.R. 65/2014 sono due: la prima è che non sono soggette alla conferenza le nuove opere pubbliche e l'ampliamento di quelle esistenti (art. 25, comma 2, lett. d); la seconda è che la conferenza si deve tenere esclusivamente in relazione alla formazione del Piano Operativo e la sua richiesta deve essere fatta prima dell'adozione del piano e non più all'atto di Avvio del Procedimento (art. 25, comma 3bis).

Con le modifiche e integrazioni al regolamento 32/R, all'art. 5, comma 7bis, si precisa la documentazione da produrre in sede di conferenza, ed in particolare:

- a) *analisi delle motivazioni che inducono l'esigenza di intervenire al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le specifiche strategie definite nel piano strutturale;*
- b) *analisi che evidenzia:*

- 1) la non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione di insediamenti esistenti in base al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente e alla relativa disciplina di cui all'articolo 95 della l.r. 65/2014;*
 - 2) la sintesi delle motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;*
- c) specifica disciplina relativa alle singole previsioni di trasformazione di nuovo impegno di suolo, comprensiva delle misure di mitigazione e di compensazione conseguenti alla valutazione degli effetti di cui al punto d);*
- d) valutazione degli effetti delle previsioni di trasformazione;*
- e) verifica della previsione rispetto ai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico.*

Indirizzi programmatici del PO

Il Piano Strutturale Intercomunale ora vigente è supportato da ricche indagini conoscitive e con un elevato grado di approfondimento che rappresentano il quadro generale delle conoscenze entro cui si strutturerà il Piano Operativo. Anche gli stessi elaborati del PIT-PPR, a livello regionale gli Abachi delle Invarianti con relativa cartografia e, più nello specifico, la Scheda d'ambito Scheda d'Ambito n. 13 – Val di Cecina, rappresentano un bacino di informazioni e di dati utili alla redazione del nuovo PO, così come gli elaborati costitutivi del PTCP di Siena, che contribuiscono a integrare il quadro conoscitivo.

Molti dati di base del Quadro Conoscitivo e parte dei dati inerenti il Patrimonio territoriale sono messi a disposizione attraverso la Base Informativa Territoriale regionale e dunque tali dati saranno integrati, ove opportuno, con ulteriori specifiche rilevazioni e con approfondimenti conseguenti alla scala di osservazione di maggiore dettaglio.

Verrà svolta un'analisi approfondita della documentazione della pianificazione urbanistica-territoriale vigente, che costituisce essa stessa un'importante fonte di conoscenza disponibile.

In un'ottica di costruzione incrementale della conoscenza, i contenuti del QC dei precedenti piani costituiscono un importante riferimento per comprendere l'evoluzione del territorio e i diversi approcci che ne hanno guidato la trasformazione (fondamentale dunque, specialmente per il progetto del PO, lo stato di attuazione del RU e l'analisi delle pratiche edilizie che ne hanno applicato i dispositivi).

Di notevole interesse la schedatura del "Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente", che nel RU ha anche un valore normativo.

L'approccio metodologico proposto prevede in tutti i casi l'acquisizione dei dati esistenti attraverso banche dati open source, aggiornate ed ufficiali (ad esempio Regione Toscana, Istat, ARTEA...), e il reperimento di informazioni di tipo geografico, quantitativo e qualitativo (fonti storiche, documenti, interviste ad attori privilegiati, schedature originali, rapporti di enti di ricerca...).

Molti dei riferimenti che guidano il lavoro di redazione del Piano Operativo attengono – come abbiamo visto – agli specifici contenuti del Piano Strutturale Intercomunale e agli approfondimenti svolti per quello, primo fra tutti il perimetro del territorio urbanizzato, definito secondo le indicazioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI il Piano Operativo dovrà disciplinare gli insediamenti esistenti in conformità alle indicazioni dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/2014 ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSI, approfondendo gli specifici temi che il territorio comunale presenta. L'articolazione dei morfotipi insediativi del PSI può costituire senz'altro un primo riferimento per le strategie che il PO dovrà mettere in campo e per guidare gli adeguamenti compatibili del patrimonio edilizio esistente. Il processo di costruzione del Piano Operativo si deve però sviluppare con un cambio di scala di osservazione rispetto a quello del PSI; dai morfotipi si passerà quindi a riconoscere ambiti più specifici da trattare puntualmente nel nuovo disposto norme-tavole, che dev'essere tenuto più strettamente relazionato.

Sulla base della classificazione degli edifici, in relazione al loro valore architettonico o testimoniale, il nuovo piano dovrà contribuire al miglioramento complessivo dell'abitabilità, favorendo gli interventi di recupero, di riqualificazione e di efficientamento energetico. La classificazione degli edifici sarà il principale riferimento per stabilire il limite che dovrà essere osservato nell'intervento edilizio, cercando di definire cosa deve essere conservato, cosa può essere modificato adeguandolo alle nuove esigenze e cosa invece deve essere eventualmente completamente trasformato in relazione alle prestazioni (funzionali, energetiche, paesaggistiche, contestuali, ecc.) che si intendono raggiungere. Si arrivano così a definire tre atteggiamenti

differenziati: quello corrispondente a ciò che non necessita di modifiche o trasformazioni per continuare a fornire adeguate prestazioni, quello che, sempre guardando alla dimensione fisica, porta a considerare ciò che necessita di essere adeguato attraverso una gamma estesa di possibili azioni e quello corrispondente a ciò che, per le stesse ragioni, deve essere modificato affinché si raggiunga una condizione di stato completamente differente da quella iniziale.

Conservazione e adeguamento sono operazioni inscindibilmente connesse se considerate all'interno di una politica ambientale ispirata ai principi della sostenibilità intesa nel suo senso più ampio, come del resto lo stesso concetto dell'abitare, se si considera che gran parte delle emergenze ambientali sono alimentate e talvolta determinate da modi di abitare, che ignorano o entrano in contrasto con lo spazio fisico.

Il piano dovrà tutelare l'insediamento storico e il grande valore paesaggistico degli assetti rurali tradizionali, cercando di trovare il difficile equilibrio tra conservazione e adeguamento, tra rispetto dei caratteri architettonici e materiali degli edifici e la necessità di rafforzare la residenzialità e il recupero degli insediamenti diffusi di maggior valore.

Sempre all'interno del perimetro del territorio urbanizzato il PO dovrà definire quali e quante dovranno essere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie – ovvero gli interventi che costituiscono nuovo consumo di suolo – che formeranno il quadro strategico quinquennale del piano.

Si pone quindi la necessità di scegliere e selezionare gli interventi che andranno a costituire le “previsioni” del PO in relazione alla loro rilevanza strategica (ad esempio la necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica) e alla stessa propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri. Va detto anche che con la nuova legge, in modo più chiaro, si è definito che tra le trasformazioni di durata quinquennale sono comprese tutte quelle che comportano il consumo di suolo e tra queste figurano anche i completamenti edilizi da realizzarsi per intervento diretto.

Il tema della selezione delle trasformazioni che dovranno entrare a far parte del quadro previsionale strategico quinquennale del piano è di particolare rilevanza. Il Comune inviterà i soggetti interessati alla presentazione di proposte e istanze da intendersi quali contributi per la redazione del PO attraverso una manifestazione di interesse (Avviso Pubblico), ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014. I contributi potranno riguardare i molteplici aspetti che possono interessare il piano, dalle discipline sul patrimonio edilizio esistente, alle questioni ambientali e a quelle più generali, fino alle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia, che devono essere coerenti con il PSI e la pianificazione sovraordinata, oltre che con i specifici assunti dal nuovo PO. Tali contributi potranno orientare le scelte del piano verso ipotesi di trasformazione di effettiva concretezza e fattibilità. Anche gli interventi che prevedono nuova occupazione di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che hanno già avuto conferma dalla conferenza di copianificazione svolta nell'ambito del PSI verranno ulteriormente vagliati e valutati.

Il PO approfondirà le norme finalizzate all'integrazione delle attività agricole con gli aspetti paesaggistici e ambientali del territorio, per arrestare i fenomeni di degrado, anche ai fini della difesa e della tutela idrogeologica del territorio, in coerenza con un ordinato riassetto del paesaggio costruito e degli spazi aperti, che hanno una importanza fondamentale per il mantenimento della qualità territoriale.

La ruralità in Toscana ha naturalmente un significato più ampio di quello legato solamente alla produttività o al reddito. Ad essa si associano l'insieme dei valori e delle tradizioni che hanno modellato l'ambiente ed il paesaggio, tali da renderlo un elemento peculiare e riconosciuto come bene da tutelare. In questo l'agricoltura, intesa come insieme di attività legate alla coltivazione, all'allevamento, ai boschi e ai loro sottoprodotti, all'ospitalità, è da guardare come base su cui fondare uno sviluppo più equilibrato.

Per il territorio rurale il PO deve gestire gli interventi sugli edifici esistenti mediante opportune discipline orientate alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale ma che ne consentano anche il recupero – viste talvolta anche le condizioni strutturali – e un più radicale rinnovo di quello che non presenta caratteri peculiari. Per modulare la disciplina degli interventi in modo adeguato allo stato dei luoghi, al valore dei manufatti e degli ambiti di pertinenza è essenziale disporre di una conoscenza dettagliata che, nel caso di Radicondoli, trova valido riferimento nelle schede di rilievo del RU.

Non si può non rimarcare che negli ambiti rurali il presidio degli abitanti è fondamentale per la conservazione del ricco patrimonio territoriale presente, dagli edifici e nuclei alle sistemazioni agrarie: territori senza abitanti perdono i loro caratteri e degradano.

Sarà dunque necessario prevedere tipi di intervento differenziati, per gli edifici nel territorio rurale, che siano mirati al mantenimento e rafforzamento della residenza e delle attività compatibili con l'agricoltura e che possano riordinare il paesaggio. Si dovranno sviluppare inoltre attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata qualità ambientale e paesaggistica, per contrastare le minacce derivanti dal degrado o dall'abbandono delle attività tradizionali.

Il PO dovrà predisporre una disciplina di chiara e di semplice attuazione, conforme alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti (in special modo a quelle relative alle categorie di intervento edilizio), cercando di introdurre anche specifiche disposizioni tecniche che consentano oltre che la conservazione dei caratteri storici o tradizionali, anche il miglioramento delle prestazioni dell'edificio, intendendo queste in modo complesso.

Infine, nella definizione delle strategie e degli obiettivi da attribuire al PO intorno al tema dell'ospitalità devono trovare composizione gli obiettivi di sviluppo complessivo del territorio, senza perdere le identità dei singoli luoghi anche differenziando l'offerta. Per questo si devono anche moltiplicare i fattori di attrattività ampliando i prodotti turistici, valorizzando le tante risorse presenti.

Gli stessi approfondimenti degli aspetti paesaggistici richiesti per la conformazione al PIT-PPR possono rivelarsi molto interessanti anche per migliorare da una parte la consapevolezza dei valori e dall'altra per individuare più specificamente i criteri per la tutela dei luoghi – ad esempio per quanto concerne gli elementi della percezione, sui quali il PIT-PPR introduce una rinnovata attenzione, non sempre riscontrabile negli strumenti urbanistici –, superando un'impostazione di generica ed indiscriminata conservazione.

Una considerazione particolare del nuovo PO sarà volta al tema ambientale, centrale in un territorio come quello in esame, dove la rete ecologica regionale trova una delle sue espressioni più significative grazie alla presenza di estesi complessi boscati, aree agricole a bassa intensità d'uso e ambienti naturali che si inseriscono nel più ampio sistema delle Colline Metallifere. Tali elementi costituiscono un'importante infrastruttura verde in grado di garantire la connessione tra habitat diversi e di sostenere la presenza di numerose specie di interesse conservazionistico.

La stessa presenza della risorsa geotermica richiede un approccio integrato che sappia coniugare le esigenze di valorizzazione energetica con la tutela delle componenti ambientali, paesaggistiche e insediative.

Per Radicondoli l'ambiente ha rappresentato e rappresenta una risorsa sulla quale impostare una più generale strategia di sviluppo. Le politiche per l'ambiente possono essere politiche per lo sviluppo e la diversificazione economica: turismo, produzioni agricole, cultura e innovazione possono essere alimentate dalle qualità ambientali e paesaggistiche, rafforzando anche la residenzialità.

A partire dalle considerazioni svolte sin qui e valutando gli approfondimenti che si renderanno necessari, la proposta di PO che si avvia con questo documento intende esplorare le possibilità e le condizioni evolutive del contesto locale e valutare criticità e punti di forza riguardandoli con una serie di obiettivi dichiarati. Con la premessa del recepimento degli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale, si compone in coerenza il quadro degli obiettivi del Piano Operativo, traducendo in intenti gli elementi che derivano dall'analisi del territorio e delle sue peculiarità.

Obiettivo 1:

Tutelare il territorio rurale ed il patrimonio paesaggistico ed ambientale

1.1 – Rafforzare la qualità ambientale, potenziando le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori naturalistici e di biodiversità degli ecosistemi naturali e degli agroecosistemi, tutelando gli habitat prioritari e i "giacimenti di naturalità" costituiti dalle aree di elevato valore naturalistico.

1.2 – Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale – associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica le attività didattiche o fruibili connesse ai valori paesaggistici e naturalistici del territorio.

1.3 – Promuovere la riqualificazione dei tracciati storici nel territorio rurale e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente, puntando a realizzare un sistema continuo ed integrato di itinerari per la fruizione turistica del territorio e delle sue emergenze culturali e paesaggistiche.

1.4 – Integrare le attività agricole con gli aspetti paesaggistici e ambientali del territorio, anche ai fini della difesa e tutela idrogeologica del territorio, favorendo le attività integrative alla produzione agricola, oltre che l'agricoltura amatoriale, anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti all'evoluzione a bosco.

1.5 – Favorire le filiere agro-silvo-pastorali legate alla presenza dei prodotti del bosco e la gestione della fauna selvatica, in coerenza con le vocazioni turistiche del territorio e l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio forestale.

Obiettivo 2:

Riqualificare il sistema insediativo e preservarne il carattere policentrico

2.1 – Riconoscere i differenti caratteri del sistema insediativo, distinguendo i ruoli delle diverse parti e rafforzando e qualificando le polarità urbane e la centralità della città antica di Radicondoli (lo spazio pubblico).

2.2 – Favorire la permanenza della popolazione insediata e quindi la custodia ed il presidio del territorio, anche valorizzando le risorse culturali e simboliche diffuse e il loro rapporto specifico con il paesaggio e il territorio rurale e con le strategie di sviluppo turistico.

2.3 – Valorizzare i centri e i nuclei storici minori, diffondendo la conoscenza delle identità locali e dei patrimoni culturali e naturali del territorio comunale e salvaguardare i caratteri dell'edilizia storica, favorendone il riuso appropriato.

2.4 – Migliorare l'accessibilità del capoluogo, con interventi puntuali sulla viabilità, tenendo conto delle caratteristiche della stessa e delle fragilità idrogeologiche, anche mediante l'inserimento di idonei parcheggi a supporto.

2.5 – Potenziare e qualificare la dotazione dei servizi qualificati ai residenti ed ai visitatori, prevedendo nuovi servizi con riferimento all'area vasta, qualificando Radicondoli quale polo culturale e dei servizi per il tempo libero.

Obiettivo 3:**Arricchire e diversificare la base economica**

3.1 – Consolidare e diversificare i profili di sviluppo per dotare il sistema produttivo locale di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani.

3.2 – Tutelare e rafforzare la rete di esercizi e di servizi commerciali per la popolazione residente, al fine di garantire la qualità e la vitalità dei centri antichi di Radicondoli e Belforte e il supporto al sistema turistico-ricettivo, anche attraverso adeguate discipline sulle destinazioni d'uso e interventi sull'arredo urbano e sulle aree di sosta.

3.3 – Sostenere lo sviluppo e la qualificazione delle attività agricole in relazione ai nuovi scenari di mercato ed alle varie forme di evoluzione dell'agricoltura (filiera corta, biologico, ospitalità, ecc.).

3.4 – Sostenere il ruolo di presidio ambientale svolto dall'ospitalità turistica diffusa, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività agricola.

3.5 – Consolidare, ampliare e sostenere il tessuto delle attività produttive locali, anche con il potenziamento delle aree specializzate.

Gli strumenti di pianificazione vigenti

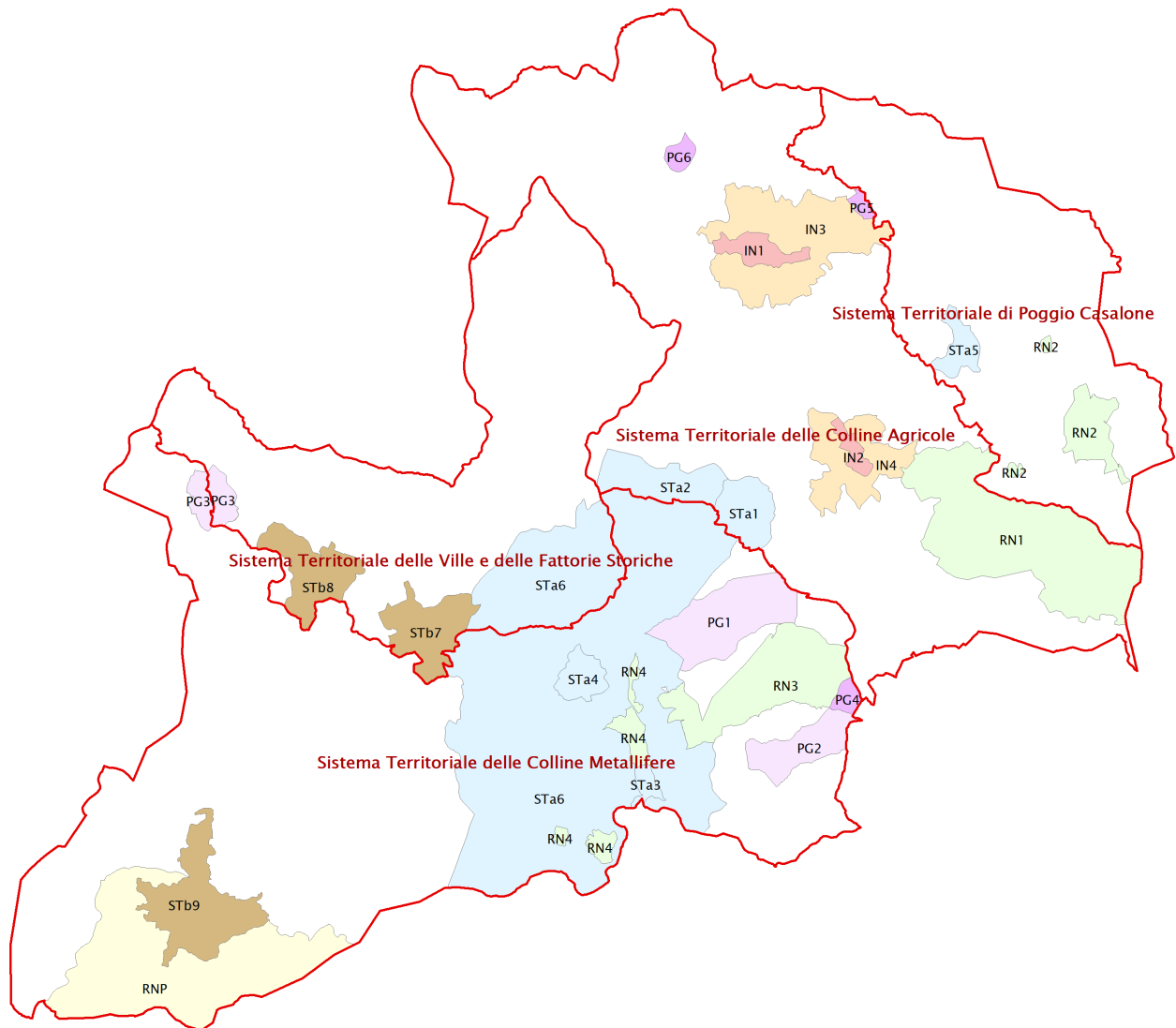
Il Regolamento Urbanistico

L'incarico di redazione del Regolamento Urbanistico ora vigente è stato affidato nel 2010, dopo l'approvazione del primo Piano Strutturale, avvenuta nel 2009. Il piano, elaborato ai sensi della L.R. 1/2005, è stato adottato a luglio 2013 ed approvato definitivamente ad aprile 2014.

Il RU riprende dal Piano Strutturale la suddivisione in Sistemi territoriali:

- Sistema territoriale delle Colline Agricole
- Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche
- Sistema territoriale di Poggio Casalone
- Sistema territoriale delle Colline Metallifere.

Gli interventi ammessi nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola sono principalmente regolamentati attraverso i Sistemi territoriali.



I Sistemi Territoriali, le UTOE e i Sistemi funzionali

All'interno di questa partizione il RU riprende anche l'individuazione di ambiti specifici qualificati come UTOE, che sono di quattro tipi.

Il primo tipo corrisponde alle aree appartenenti alle Riserve naturali, cioè le quattro Riserve statali – Riserva Nazionale di Cornocchia–Valle del Feccia (RN1), Riserva Nazionale di Cornocchia–Poggio Casalone (RN2), Riserva Nazionale di Palazzo–Area di Poggio alla Fiera (RN3) e Riserva Nazionale di Palazzo–Area di Fondovalle (RN4) – e la Riserva Naturale interprovinciale Cornate e Fosini (RNP).

Il secondo tipo individua il Sistema insediativo, formato dai centri urbani di Radicondoli (INS1) e di Belforte (INS2) e dalle aree circostanti – Poggio di Radicondoli (INS3) e Poggio di Belforte (INS4) –, queste ultime di fatto disciplinate come zone agricole.

C'è poi il Sistema funzionale dei servizi turistici, che comprende il gruppo delle aree dedicate ai servizi per il turismo, lo sport e il termalismo – Montingegnoli (STa1), attrezzature per il gioco del golf (STa2), Terme Galleraie (STa3), Elci (STa4), Falsini (STa5) e l'area di rispetto paesaggistico (STa6) – e le aree dedicate ai servizi per il turismo rurale – Anqua (STb7), Fosini (STb8) e Solaio (STb9) –.

Infine sono individuate le UTOE del Sistema delle attività produttive e della geotermia, cioè i siti della geotermia – Rancia e Pianacce (PG1), Canonica (PG2) e Sesta (PG3) –, le zone produttive di Fiumarello (PG4) e il Casone (PG5) e la cava di San Pierino (PG6).

Le riserve naturali sono gestite attraverso i Piani di gestione e i Regolamenti attuativi definiti dagli enti gestori e le norme del RU disciplinano gli interventi edilizi ammissibili in coerenza con tali piani, mentre le altre UTOE sono disciplinate attraverso specifiche zonizzazioni urbanistiche.

Per il Sistema insediativo (IN1 e IN2) le zone sono:

- Centri storici – A1
- Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – B
- Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale – AT.

Oltre alle aree di trasformazione sono previsti anche interventi di completamento da attuare con intervento diretto (ID) o con intervento convenzionato (IDC). Nel caso del capoluogo il RU ha individuato alcune aree di nuova edificazione residenziale a sud del centro storico, oltre a piccole aree di saturazione; l'intervento più importante è quello denominato Ragnana, da attuare con piano di lottizzazione. Non ci sono nuove previsioni a Belforte.

Per il Sistema dei servizi turistici le zone sono:

- Castelli, Borghi Storici e Ville – A2
- Zone per insediamenti esistenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo – T1
- Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche – T2
- Aree turistiche termali esistenti – T3
- Aree per attrezzature sportive all'aperto – T4.

Il Regolamento Urbanistico prevede solo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistico ricettivi demandando ad eventuali successive varianti il recepimento delle potenzialità di nuova costruzione consentite dal Piano Strutturale; sono comunque ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti fino ad un massimo di 250 mq. di SUL nelle zone T1.

Per il Sistema delle attività produttive e della geotermia le zone sono:

- Zone produttive di completamento – D1
- Zone produttive soggette a intervento diretto convenzionato – D2
- Zone produttive di nuovo impianto – D3
- Zone per la produzione di energia di completamento – Dg.1

- Zone per la produzione di nuovo impianto – Dg.2
- Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG – Dg.3
- Zone per pozzi geotermici – Dg.4.

Per l'area produttiva di Fiumarello il PS prevedeva l'attuazione della SLP residua del Piano Attuativo (5.000 mq), di quella residua derivante dal Piano di Fabbricazione allora vigente (12.700 mq) e di quella introdotta dal Piano Strutturale stesso (8.300 mq); il RU prevede il completamento dell'area utilizzando tutto il dimensionamento del PS detratto delle superfici utilizzate con permesso di costruire rilasciato in conformità al Piano Attuativo; sono definiti tre comparti, uno da attuare tramite Piano di Lottizzazione e gli altri due con permessi di costruire convenzionati. Per l'area produttiva del Casone non sono previsti ampliamenti; l'espansione inserita in adozione, in coerenza con gli obiettivi e con il dimensionamento del PS, fu stralciata a seguito di osservazione da parte della Provincia di Siena.

Il RU individua infine le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale, secondo le seguenti zone:

- Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo – F1
- Zone a verde pubblico e per impianti sportivi – F2
- Zone per servizi di interesse comune e generale – F3
- Zone per impianti tecnologici – F4;

a questo si aggiungono le norme per la mobilità, riferite alla viabilità veicolare (strade, parcheggi, distributori di carburante), ai percorsi di interesse storico-naturalistico e ciclopeditoni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati attraverso la classificazione derivante dalla schedatura effettuata sia in ambito urbano che rurale, anche tenendo conto dei precedenti censimenti risalenti al 1994 per i centri abitati e al 1982 per il territorio aperto. Le classi individuate sono:

- Edifici Vincolati (E.V.), a sensi de Codice dei Beni Culturali;
- Edifici di rilevante valore architettonico (E.R.V.) – come definiti dal PS, cioè che hanno caratteristiche di valore per la presenza di manufatti di origine medievale e rinascimentale, per le caratteristiche tipologiche e le proporzioni distintive rispetto a quelli di epoca posteriore, per l'applicazione di materiali e dettagli con finalità ornamentali, per lo stato di conservazione di tali dettagli o per la memoria di eventi e personaggi storici;
- Edifici di valore paesistico di tipo A (E.V.P.A.) – come definiti dal PS, cioè che hanno caratteristiche architettoniche omogenee, che derivano dall'uso misurato dei materiali della tradizione locale e dall'essenzialità delle tecniche di costruzione; la loro presenza e la loro posizione contribuiscono in modo rilevante alla composizione dell'immagine del territorio e la diffusione capillare li rende capisaldi essenziali del recupero del paesaggio agrario;
- Edifici di valore paesistico di tipo B (E.V.P.B.) – fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo A), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell'immagine del territorio;
- Edifici di valore paesistico di tipo C (E.V.P.C.) – fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo B), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell'immagine del territorio;
- Edifici di valore (E.Va.) – edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;

- Edifici con elementi di valore (E.E.V.) – edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare nelle parti significative;
- Edifici senza valore (E.S.V.) – edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Il RU definisce in dettaglio gli interventi ammissibili, articolati in molteplici livelli (o gradi) per quanto riguarda il recupero e la ristrutturazione edilizia, che sono assegnati alle classi in funzione del valore e dunque della necessità di tutela.

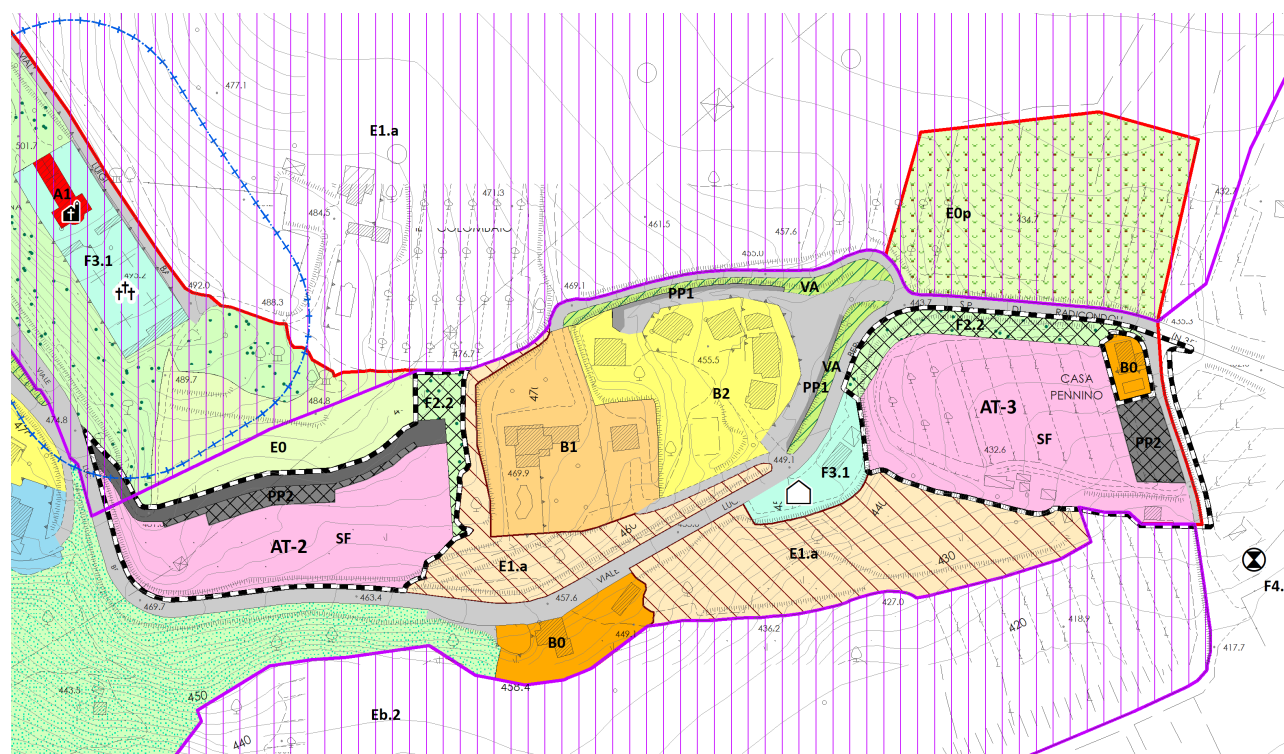
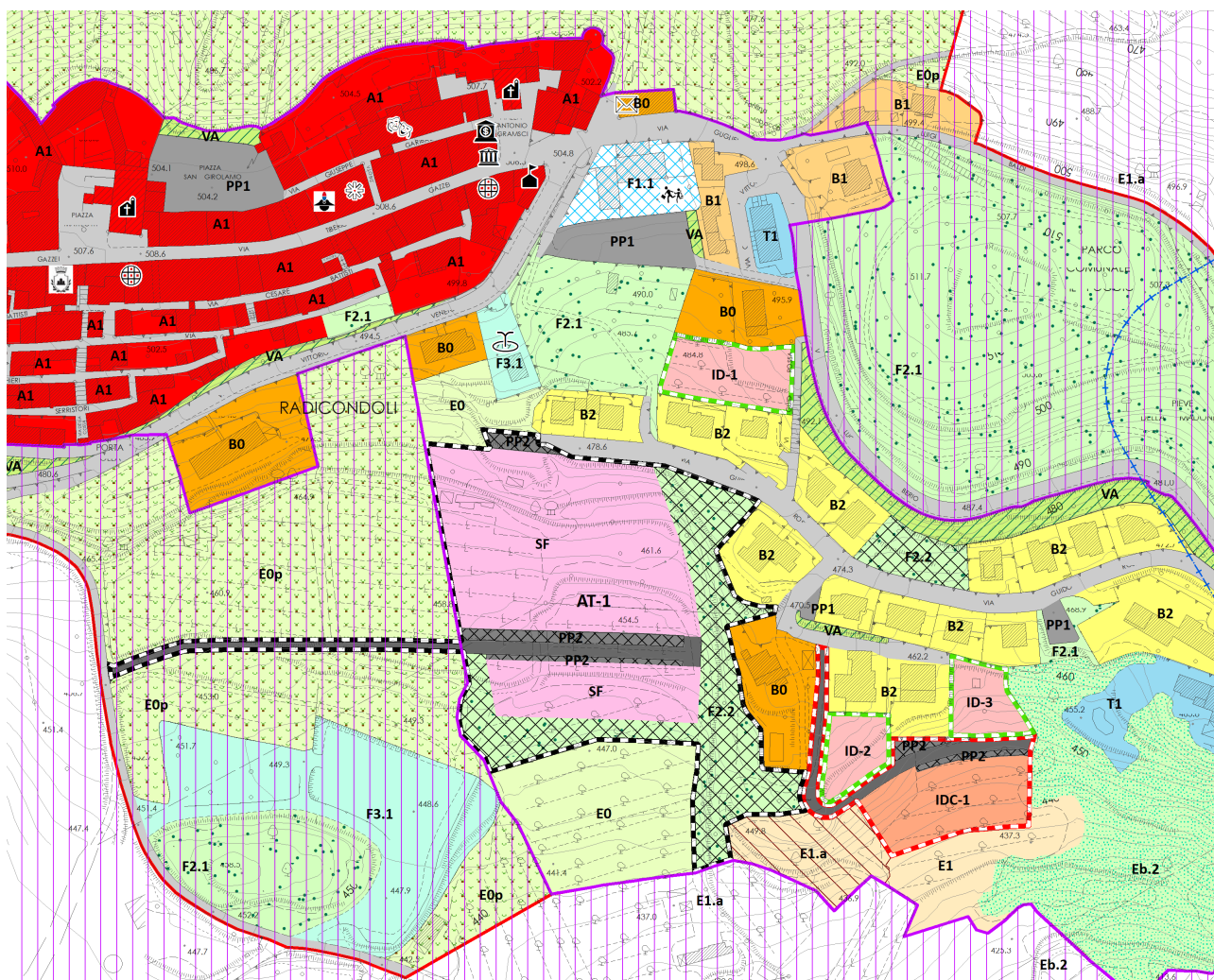
La normativa del RU include naturalmente anche le discipline per i nuovi edifici e manufatti a servizio delle attività agricole – anche in conseguenza delle integrazioni apportate con la variante approvata nel 2019 –, che però non sono del tutto aggiornate ed allineate alle attuali disposizioni della L.R. 65/2014 e del Regolamento di attuazione in materia.

Il dimensionamento complessivo del Regolamento Urbanistico corrisponde ad un incremento di 437 abitanti teorici e di 1.829 abitanti equivalenti teorici, portando il totale degli abitanti a 3.292 (rispetto ai 1.026 residenti alla data di approvazione del PS). Gli abitanti equivalenti sono riferiti alle nuove previsioni di attività turistico ricettive per le quali sono stimati complessivamente 1.277 posti letto aggiuntivi, quasi interamente derivanti da interventi di recupero.

Anche per quanto riguarda la residenza il dimensionamento comprende il recupero, che in questo caso è riferito esclusivamente al recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola; la potenzialità edificatoria da nuova costruzione per l'intero comune è pari a 5.965 mq. di SUL (previsto all'interno del Sistema insediativo), mentre il dimensionamento per il recupero è pari a 15.841 mq. di SUL.

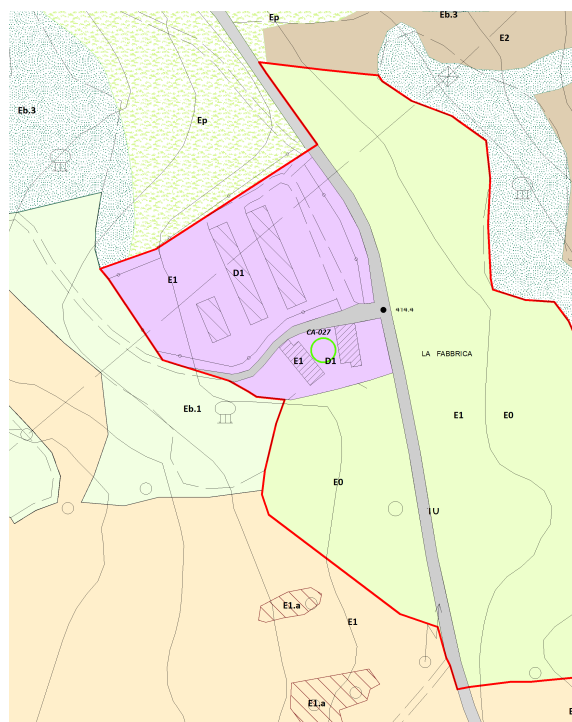
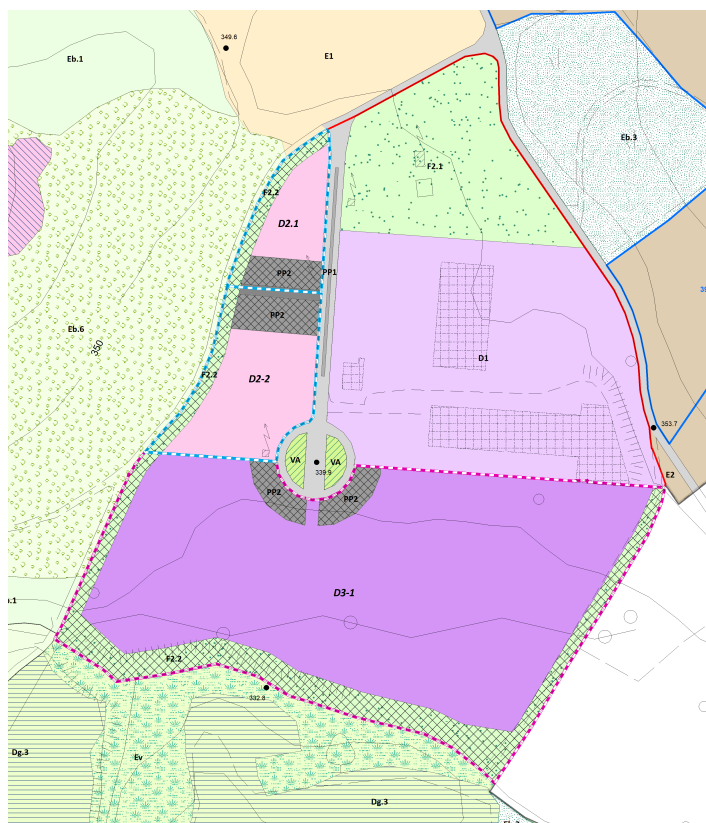
Per la destinazione produttiva il dimensionamento del RU è di 22.000 mq. di SUL.

Previsioni per insediamenti residenziali (nuova edificazione)				
denominazione	ID mq SUL	IDC mq SUL	AT mq SUL	attuazione
Via Luciano Berio · ID1.1	230			non attuato
Ragnana 1 · ID1.2	230			non attuato
Ragnana 2 · ID1.3	230			non attuato
Ragnana · IDC1.1		575		non attuato
Ragnana · AT.1			2.200	non attuato
Parco della Rimembranza · AT.2			900	non attuato
Casa Pennino · AT.3			1.600	non attuato



estratti dalle tavole di progetto del RU con le principali aree di trasformazione

Previsioni per insediamenti produttivi (nuova edificazione)				
denominazione	D2 mq SUL	D3 mq SUL	D1 mq SUL	attuazione
Fiumarello 3 · D3.1		14.100		non attuato
Fiumarello 1 · D2-1	2.400			non attuato
Fiumarello 2 · D2-2	3.600			non attuato
residuo lotti edificati			1.900	non attuato a Fiumarello; attuato al Casone



estratti dalle tavole di progetto del RU con le zone produttive di Fiumarello e il Casone

I procedimenti di variante al RU conclusi o in corso sono i seguenti:

- variante semplificata per l'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta e conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE (con contestuale variante al PS) – approvata con D.C.C. n. 34 del 30/07/2018;
la variante introduce a Sesta una nuova zona F6 “Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale” (Sesta Lab);
- variante di manutenzione generale della normativa ed alcune modifiche cartografiche (con contestuale variante al PS) – approvata con D.C.C. n. 33 del 15/07/2019;
per quanto riguarda la normativa la variante è finalizzata a recepire gli aggiornamenti sulla definizione delle categorie di intervento e la definizione unificata dei parametri urbanistici ed edilizi;
relativamente alle previsioni puntuali viene ridimensionata l'area dell'UTOE PG5 il Casone, escludendo le aree agricole circostanti la zona produttiva esistente, e viene invece estesa l'area di pertinenza di

un impianto serricolo per consentirne l'ampliamento; inoltre viene introdotta la possibilità di ampliamento per le attrezzature classificate F6 a Sesta;
infine viene individuato il perimetro del Territorio Urbanizzato, in applicazione dell'art. 224 (discipline transitorie) della L.R. 65/2014:

- variante per la modifica dell'UTOE Sta4–Elci (con contestuale variante al PS) – approvata con D.C.C. n. 35 del 29/07/2019;
la variante elimina la previsione di nuova edificazione a destinazione turistico ricettiva e consente il recupero a fini residenziali delle volumetrie esistenti, con interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati dismessi;
- correzione errore materiale ai sensi dell'art.21 L.R. 65/2014 – modifica cartografica "zona F6 – loc. Sesta" – approvata con D.C.C. n. 47 del 25/09/2019;
- variante contestuale all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica "S.P. 35/C di Radicondoli, in località Celle – lavori di sistemazione del movimento franoso" – adottata con D.C.C. n. 34 del 30/07/2021, efficace dal 03/11/2021 (pubblicazione sul BURT);
- variante per approvazione PAUR ex D.lgs 152/2006 art. 27-bis e L.R. 10/2010 art. 73-bis, "Progetto di realizzazione di tre nuove postazioni di coltivazione campo geotermico (Montieri_7, Radicondoli_35, Radicondoli_36) e opere a corredo nell'ambito della Concessione di Coltivazione Travale" nei Comuni di Radicondoli (SI) e Montieri (GR);
- variante contestuale all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica "Lotto 02 – costruzione impianto di depurazione Radicondoli capoluogo" – progetto approvato con Decreto dell'Autorità Idrica Toscana n. 148 del 10/12/2025.

Il Piano Strutturale Intercomunale

Il PO persegue gli obiettivi (generali e specifici) del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) e ne attua le disposizioni applicative. Il PO si deve porre in rapporto di necessaria coerenza e conformità con lo strumento di pianificazione territoriale rappresentato dal PSI già conformato al PIT-PPR.

"Il piano strutturale, è lo strumento della pianificazione territoriale comunale. In coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale, regionale e provinciale, il piano individua e definisce le risorse territoriali divise in sistemi e sottosistemi, le invarianti strutturali, i principi di governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse con riferimento ai sistemi territoriali individuati, la disciplina del paesaggio, la tutela dell'ambiente e dei beni culturali, compreso il patrimonio storico insediativo. Il piano strutturale, sulla base degli elementi sopra evidenziati, delinea la strategia dello sviluppo territoriale, con la definizione di obiettivi ed indirizzi per la programmazione del governo del territorio. A tal fine individua le unità territoriali organiche elementari, necessarie a mantenere un'equilibrata distribuzione delle dotazioni richieste, finalizzate ad uno sviluppo sostenibile. Stabilisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi" (Relazione generale del PSI).

Il PSI dei comuni di Casole d'Elsa e di Radicondoli, al di là delle necessarie novità introdotte dalla L.R. 65/2014, cerca la massima continuità con gli strumenti previgenti dei due comuni, a partire dai contenuti dei quadri conoscitivi, che sono integrati nei documenti del piano.

Più in particolare, per Radicondoli, costituiscono elaborati del PSI i seguenti elaborati di Quadro Conoscitivo (QC) del PS previgente:

- Tav.QC B1 – Radicondoli – Tipi di vegetazione

- Tav.QC B2 – Radicondoli – Serie vegetazionale
- Tav.QC B3 – Radicondoli – Emergenze del paesaggio agrario e storico architettoniche
- Tav.QC B4 – Radicondoli – Analisi del paesaggio e particolare dello statuto dei luoghi nelle Unità Territoriali.

Il PSI riprende e riporta gli Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT-PPR (art. 7), così come definiti dalla Scheda d'Ambito n. 13 – Val di Cecina e articola lo Statuto del Territorio – all'art. 9, comma 2 – come segue:

- *il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;*
- *l'individuazione dei sottosistemi territoriali;*
- *il perimetro del territorio urbanizzato;*
- *il perimetro dei centri storici;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del PTC delle Province di Siena e del PIT;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT;*
- *i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;*
- *l'individuazione delle aree idonee e delle aree non idonee (ANI) all'attività geotermoelettrica;*
- *le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.*

Al comma 3, dello stesso art. 9, inoltre si ribadisce che *“Con riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Schede d'Ambito n. 09 e n.13 –Val d'Elsa– Val di Cecina”.*

Per le quattro invarianti valgono le azioni indicate nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR, che vengono riportate per le diverse componenti (idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agro-forestale), mentre a conferma della continuità con il previgente PS si conferma la suddivisione del territorio in Sistemi e sottosistemi territoriali. Al comma 4 dell'art. 9: *“Lo Statuto del Territorio individua inoltre sottosistemi territoriali locali come articolazioni del territorio comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio”.*

Nel PSI vengono così recepiti i **Sistemi Territoriali**, ambiti territoriali propri della pianificazione conseguente alle precedenti leggi (la 5 del 1995 e la 1 del 2001). La loro perimetrazione coincide con quella effettuata dal previgente PS (pur se suddivisi in sottosistemi). Sono questi gli ambiti che servono ad articolare il territorio rurale (pur comprendendo ovviamente anche il sistema degli insediamenti) ed i piani operativi potranno, se del caso, ulteriormente precisarli. Al comma 3 dell'art. 22 della Disciplina del PSI (Sistemi e Sottosistemi territoriali), si specifica che:

3. I PO, operando ad una scala di maggior dettaglio potranno perfezionare i perimetri dei Sottosistemi territoriali, come rappresentati nella Tav.ST07– Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali e potranno definire sub-ambiti in ragione di ulteriori differenziazioni e peculiarità dei Sottosistemi stessi.

Le UTOE ricalcano i Sistemi e Sottosistemi territoriali, per ambiti che però cambiano nome e finalità, riferendosi in questo caso alle aree urbanizzate (che per la L.R. 65/2014 sono le sole a dover essere dimensionate).

Il **sistema degli obiettivi** del PSI che deriva da questa articolazione territoriale e con riferimento agli elementi introdotti con la nuova legge 65/2014 è qui brevemente riassunta, per elementi, ambiti e sistemi, questi ultimi non solo territoriali.

Ai sistemi territoriali vengono associati indirizzi nella parte statutaria del piano (all'art. 22) e obiettivi comuni nella parte strategica (all'art. 36).

La parte strategica è infatti quella più propria per la definizione degli obiettivi del piano, a partire da quelli generali, che sono espressi all'art. 32, comma 6 come segue:

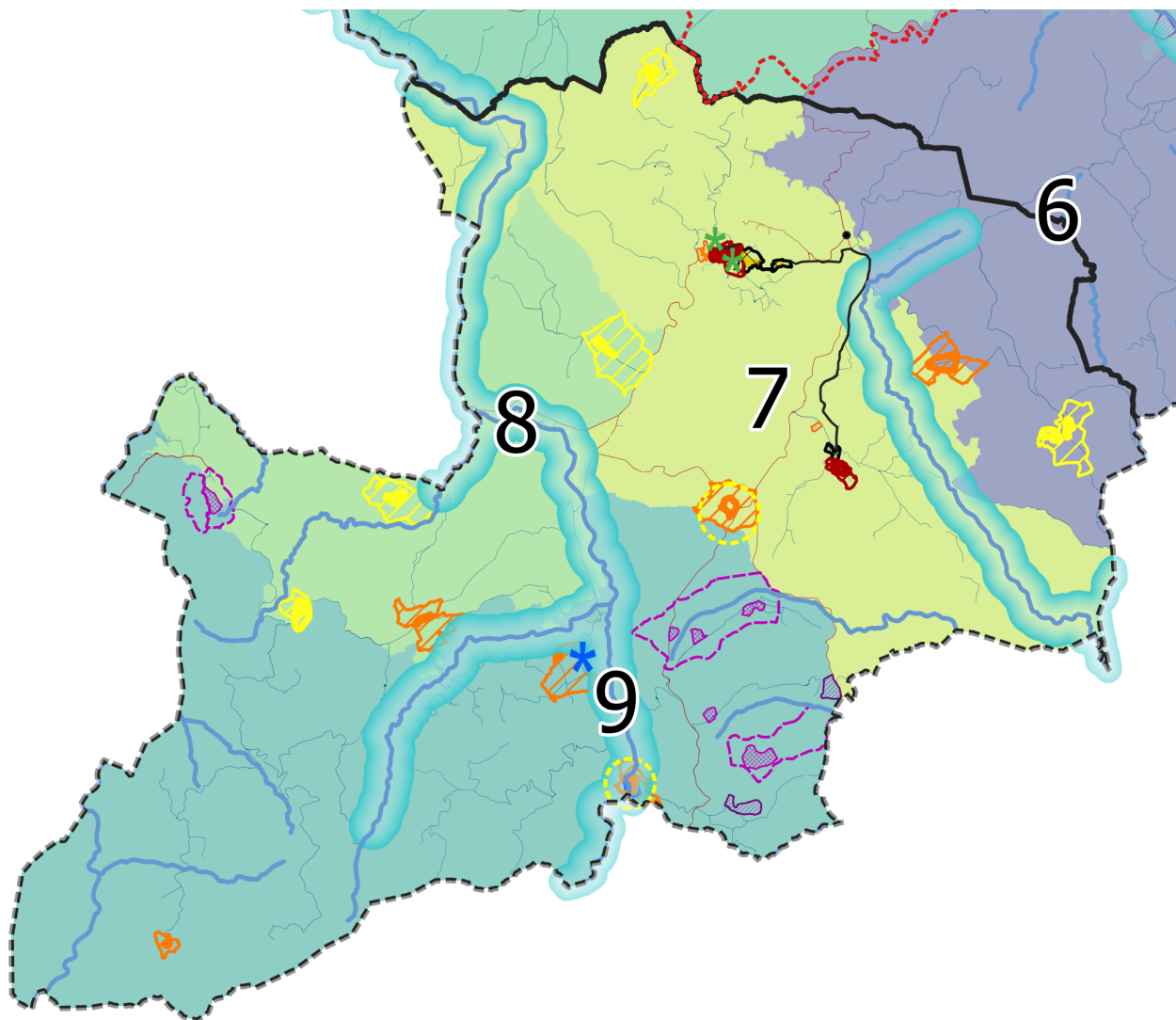
- la sostenibilità ambientale delle trasformazioni che comporta una riduzione delle previsioni insediative dei precedenti PS e la costruzione di un piano misurato ed attuabile, fondato su criteri di sostenibilità che coniugano la verifica degli effetti paesaggistici ed ambientali con la valutazione degli aspetti economici e sociali;
- la tutela del paesaggio da perseguire in coerenza con la disciplina statutaria del presente Piano e mediante l'attivazione di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica;
- la riqualificazione della campagna abitata ed urbanizzata, con la finalità di predisporre degli assetti ordinati agli insediamenti diffusi del territorio aperto ed al loro rapporto con il paesaggio agrario;
- la rifunzionalizzazione del tessuto edilizio con un'azione prioritaria di rigenerazione urbana per dare risposta efficace alla riconversione del patrimonio edilizio esistente con significative situazioni di degrado urbanistico;
- il rafforzamento e riordino della città pubblica, tramite tecniche urbanistiche innovative che permettano la rifunzionalizzazione di aree pubbliche con conseguente innovazione della struttura urbana e qualificazione degli spazi pubblici;
- il rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, finalizzato all'efficientamento energetico e dall'uso di materiali eco-compatibili;
- la domanda di edilizia sociale alla quale rispondere con azioni articolate e coerenti sulla base degli indirizzi contenuti nell'art. 63 della L.R. 65/2014;
- il riconoscimento del territorio rurale come asse portante dello sviluppo territoriale, promuovendo l'agricoltura biologica e i sistemi di coltivazione capaci di valorizzare il paesaggio agricolo comunale e ne determinino un attrattore economico e turistico attraverso anche l'istituzione di un parco agricolo.

Il piano poi declina specifici obiettivi anche per sistemi "tematici", che sono più o meno definibili spazialmente. Si definiscono così obiettivi strategici per i seguenti quattro sistemi, tra i quali, come visto prima, è ricompreso anche il sistema territoriale (l'unico definibile come areale). I quattro sistemi individuati dal PSI sono:

- il sistema ambientale
- il sistema insediativo
- il sistema territoriale (come visto prima)
- il sistema socio-economico.

Inoltre il PSI attraverso ciascuna UTOE definisce specifici obiettivi e indirizzi per il PO, suddivisi tra quelli riferiti al territorio rurale e quelli riferiti al territorio urbanizzato.

Il territorio dei due comuni è suddiviso in 9 UTOE. L'UTOE 6 – Cornocchia-Poggio Casalone-La Selva interessa sia il comune di Radicondoli che di Casole d'Elsa. Il territorio di Radicondoli comprende poi l'UTOE 7 – Radicondoli-Belforte, l'UTOE 8 – Poggio Scarpenata e i crinali di Anqua e S. Lorenzo e l'UTOE 9 – Monte Gabbro-Cornate-Carline.



estratto dalla tavola S01 – le Unità Territoriali Organiche Elementari

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (art.39)

	UTOE 1 - Casole (art.39.1)
	UTOE 2 - Berignone (art.39.2)
	UTOE 3 - Monteguidi-Mensano (art.39.3)
	UTOE 4 - La valle dell'Elsa (art.39.4)
	UTOE 5 - Montagnola (art.39.5)
	UTOE 6 - Cornacchia-Poggio Casalone -La Selva (art.39.6)
	UTOE 7 - Radicondoli-Belforte (art.39.7)
	UTOE 8 - Poggio Scarnate e i crinali di Anqua e S.Lorenzo (art.39.8)
	UTOE 9 - Monte Gabbro-Cornate-Carline (art.39.9)

Nuclei

	Nucleo rurale (art.17) (ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014)		Pertinenze nucleo rurale (art.17)
	Nuclei storici (art.17)		Pertinenze nuclei storici (art.17)
	Confine del Piano Attuativo del Castello		Elci, intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente (disciplina di salvaguardia)

Localizzazione trasformazioni esterno TU

	Strategie nell'ambito produttivo e commerciale (art.40)
	Strategie nell'ambito turistico-ricettivo (art.40)
	Strategie nell'ambito dei servizi collettivi e di interesse generale (art.40)

Strategie delle infrastrutture

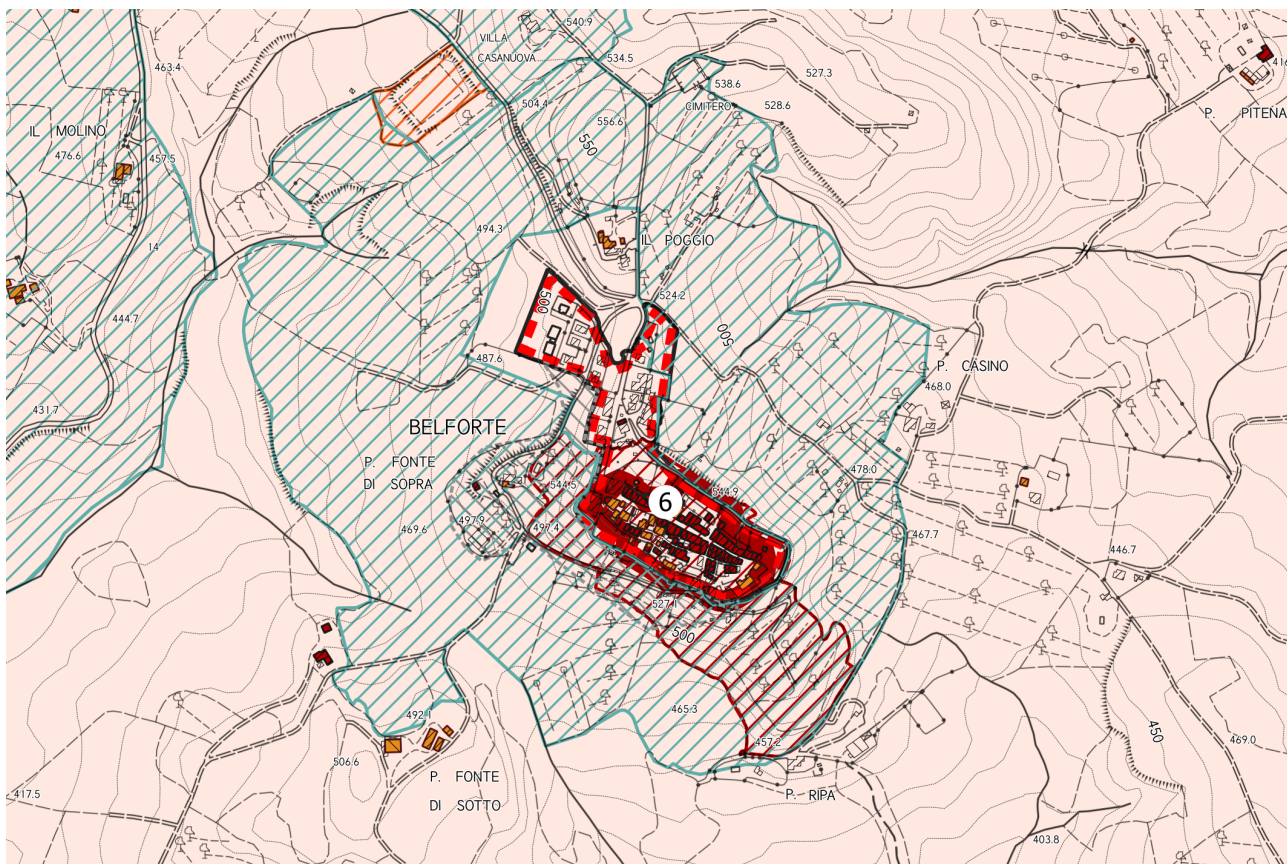
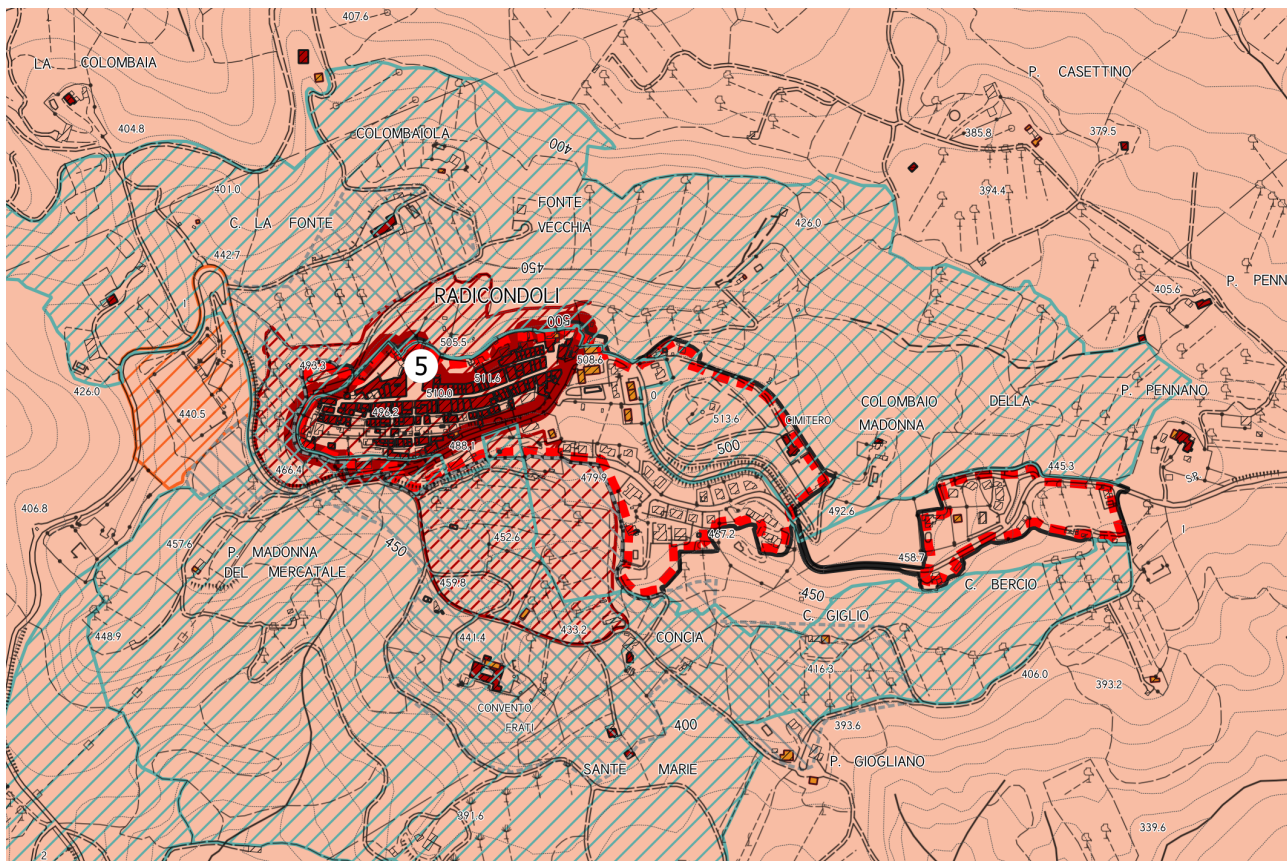
	Viabilità (art.40)
--	--------------------

Sistema della mobilità

	Rete di interesse sovrallocale
	Rete di interesse locale

Le aree ai sensi dell'art.64, comma 1 lettera d), L.R. 65/2014

	Insedimenti produttivi (art.19)		Insedimenti produttivi della geotermia (art.19)
	Insedimenti turistico-ricettivi (art.19)		Aree idonee all'attività geotermoelettrica (art.19)
	Aree e attrezzature di interesse territoriale (art.19)		
Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista			
	Campagna abitata (art.19)		
	Campagna urbanizzata (art.19)		
	Territorio Urbanizzato (art.16) (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)		
	Centri storici (art.17)		
	Pertinenze centri storici (art.17)		
	Strategie di riqualificazione e rafforzamento delle aree pubbliche		



estratto dalla tavola S07 - Individuazione del Territorio Urbanizzato (tratteggio rosso)
Radicondoli e Belforte

Dalla Relazione illustrativa del piano leggiamo:

“In conformità alle disposizioni di cui all’articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all’interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne a detto perimetro concernente la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copiani5cazione, indicate dal PSI, sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO...

Il PSI stabilisce per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche, ai sensi del D.M 1444/68. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile. Inoltre fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante.

Per il dimensionamento dei posti letto del turistico ricettivo il PSI ha individuato il valore di 40 mq di SE per posto letto in struttura turistico ricettiva.

Il PSI ammette il trasferimento di dimensionamento previsto tra UTOE esclusivamente per interventi soggetti a Riuso, mentre sono sempre ammessi trasferimenti dei dimensionamenti tra i sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE.

Il dimensionamento complessivo per il territorio comunale è il seguente:

Categorie funzionali di cui all’art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	5.400*	0	5.400	-----			-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	22.000	0	22.000	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	700	0	700	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	700	0	700	9.300	0	9.300	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	400	2.100	1.000	3.100	500**
f) COMMERCIALE all’ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	29.200	0	29.200	11.400	1.000	12.400	0

* di cui 1.000 mq per E.R.P.

** Superficie destinata alla realizzazione di servizi (locali tecnici e servizi) per il potenziamento del parcheggio pubblico per la sosta camper a Radicondoli

Per Radicondoli si prevedono 135 abitanti teorici aggiuntivi ai 921 residenti esistenti (registrati al 2022), calcolati in base alle potenzialità edificatorie per la categoria funzionale residenziale nel territorio

urbanizzato, cioè ai centri di Radicondoli capoluogo (+100 abitanti rispetto ai 562 esistenti) e Belforte (+35 abitanti rispetto ai 120 esistenti).

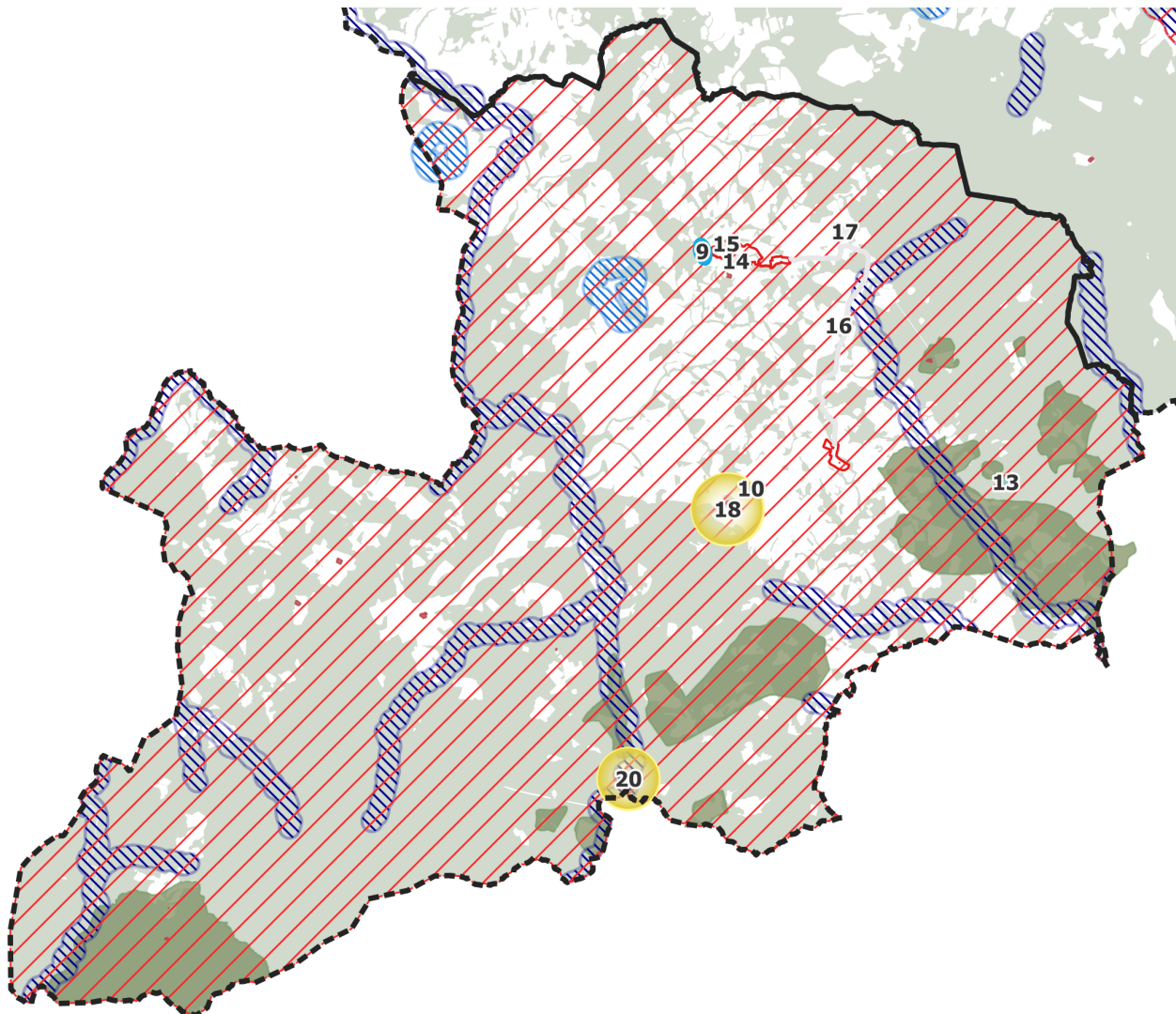
Per la categoria funzionale industriale–artigianale è stabilita una capacità edificatoria tramite nuova edificazione pari a 22.000 mq., che risulta attribuita interamente alla zona produttiva di Fiumarello, parte del sistema insediativo ma non compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Viste le caratteristiche del contesto, il dimensionamento non prevede operazioni di riuso all'interno delle aree urbane, mentre nel territorio rurale nella tipologia del riuso è individuata una quota destinata ad attività direzionali e di servizio, tra gli interventi oggetto di copianificazione nell'UTOE 7 Radicondoli–Belforte (ex Consorzio agrario).

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale è stata richiesta l'attivazione della **Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Per il Comune di Radicondoli la Conferenza si è espressa positivamente per le seguenti aree:

- Nuova area produttiva, in località Bellavista (Verbale del 14/06/2021)
Destinazione d'uso prevista: industriale–artigianale
Nuova Edificazione SE = mq. 2.800
- Riqualificazione e realizzazione di nuovo complesso sportivo, in località Radicondoli (Verbale del 14/06/2021) – n. 9 –
Destinazione d'uso prevista: servizi di interesse generale, polo sportivo
Nuova Edificazione SE = mq. 1.800 (da approfondire con progetto di Opera Pubblica)
- Riqualificazione area consorzio agrario, località Montingegnoli (Verbale del 14/06/2021) – n. 10 –
Destinazione d'uso prevista: servizi di interesse generale, servizio comunale
Riuso SE = mq. 1.000 oltre all'esistente
- Nuova area per depuratore, località Radicondoli (Verbale del 14/06/2021 e del 15/04/2022)
Destinazione d'uso prevista: servizi di interesse generale, depuratore
Nuova Edificazione SE = da approfondire in fase progettuale
- Nuova area per depuratore, località Belforte (Verbale del 14/06/2021)
Destinazione d'uso prevista: servizi di interesse generale, depuratore
Nuova Edificazione SE = da approfondire in fase progettuale
- Nuova area per l'attività di ricerca, località Cornocchia (Verbale del 14/06/2021) – n. 13 –
Destinazione d'uso prevista: servizi di interesse generale
Nuova Edificazione SE = mq. 300
- Nuovo percorso pedonale, loc. Radicondoli (Verbale del 14/06/2021) – n. 14 –
- Nuovo percorso pedonale, loc. Radicondoli (Verbale del 14/06/2021) – n. 15 –
- Sistemazione e ampliamento percorso ciclopedonale, loc. Radicondoli e Belforte (Verbale del 14/06/2021) – n. 16 –
- Nuova rotatoria di previsione incrocio S.P. 30 e S.P. 34 (Verbale del 14/06/2021) – n. 17 –
- Potenziamento e ampliamento dell'attività turistico–ricettivo territoriale, loc. Montingegnoli (Verbale del 15/04/2022) – n. 18 –
Destinazione d'uso prevista: turistico–ricettivo
Nuova Edificazione SE = mq. 2.000
Nuova Edificazione SE interrata = mq. 4.800

- Recupero e potenziamento Terme Galleraie, loc. Bagni delle Galleraie (Verbale del 15/04/2022) - n. 20 -
Destinazione d'uso prevista: turistico-ricettivo
Nuova Edificazione SE = mq. 2.000
Nuova Edificazione SE interrata = mq. 500.



estratto dalla tavola S02 - la Conferenza di copianificazione

Non tutte le aree proposte in sede di copianificazione, ancorché valutate conformi, sono state inserite nella disciplina del PSI come interventi specifici qualificati come “localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato” e compresi nel dimensionamento. Generalmente sono state invece tradotte nelle “ulteriori strategie del PSI da localizzare nei P.O.”, come nel caso dei nuovi depuratori e soprattutto per lo sviluppo delle attività produttive, demandando al Piano Operativo la previsione puntuale e il dimensionamento, come prescritto anche per la già ricordata zona di Fiumarello.

Le politiche e le strategie di area vasta

Infine, in coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie comunali:

- *la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità*
- *la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana*
- *la valorizzazione del sistema turistico e delle aree protette*
- *la valorizzazione del territorio rurale*
- *la previsione di misure perequative di carattere territoriale*
- *il potenziamento del sistema di impianti e attrezzature per la produzione di energia da fonti rinnovabili.*

Per ogni strategia intercomunale sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno ai Piani Operativi futuri attraverso anche misure e obiettivi di carattere territoriale tra diversi territori comunali.

Attività di informazione e partecipazione

L'attività della pianificazione fonda le sue ragioni sulla più diffusa informazione e nella trasparenza dei processi che conducono alla formazione degli strumenti. La stessa L.R. 65/2014 al Titolo II, Capo V disciplina gli Istituti della partecipazione all'interno del procedimento di formazione degli atti di governo del territorio. L'attività di comunicazione che solleciti la partecipazione diffusa dei cittadini e delle associazioni ha lo scopo di favorire la comprensione e allo stesso tempo di consentire l'integrazione dei contenuti della pianificazione. Le iniziative di informazione e partecipazione saranno perciò organizzate in modo da favorire la partecipazione del maggior numero di persone. La normativa regionale (art. 37 L.R. 65/2014) per garantire il processo partecipativo ha previsto la figura del Garante dell'Informazione e Partecipazione: il Comune di Radicondoli, nell'ambito del procedimento oggetto del presente avvio, ha dunque provveduto, con determinazione n. 323 del 06/05/2026, alla nomina del Garante, il quale metterà in campo tutte le misure ritenute necessarie per rendere effettiva e reale la partecipazione dei cittadini e dei portatori di interessi.

È in programma un primo incontro di tipo assembleare da svolgersi nel capoluogo ed eventualmente da replicarsi nella frazione più importante del territorio (Belforte) per la presentazione dei contenuti dell'Avvio del procedimento. In tale occasione verranno illustrati i principali obiettivi del Piano Operativo e la base conoscitiva da cui prendono le mosse gli obiettivi della pianificazione. In tempi successivi, comunque prima dell'adozione, è in programma un altro incontro relativo alla struttura del piano, che evidenzia la coerenza interna con i contenuti di quadro conoscitivo e con l'obiettivo trasversale di sostenibilità ambientale.

L'intenzione è di coinvolgere fin da subito la cittadinanza nella formazione del nuovo strumento. A tale fine saranno invitati i soggetti interessati alla presentazione di proposte e istanze da intendersi quali contributi per la redazione del PO attraverso una manifestazione di interesse (Avviso Pubblico), ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, quale prima fase del processo partecipativo, di cui sarà dato atto anche nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il PO è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica, per cui le attività di informazione e partecipazione dovranno essere coordinate con le attività di partecipazione del pubblico e di consultazione dei soggetti ambientali competenti previste dalla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art. 36 comma 6 della L.R. 65/2014; il Documento di Avvio e il Documento Preliminare di VAS saranno inviati contemporaneamente ai soggetti interessati, sarà data contestuale pubblicità dei contenuti del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale e saranno coordinate le modalità di "osservazione", "controdeduzione" e "approvazione" del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale. Le attività di informazione e partecipazione programmate avranno dunque per oggetto tanto i contenuti del Piano Operativo che quelli della VAS.

Nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio le attività messe in campo dal Garante dovranno dare attuazione al programma relativo a quanto previsto all'art. 17, comma 3, lettera e) della L.R. 65/2014. A conclusione sarà redatto un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative messe in campo per dare attuazione al programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti. Della pubblicazione del rapporto sull'attività svolta sarà data comunicazione al Garante regionale dell'informazione e della partecipazione (art. 39). Dopo l'adozione del Piano Operativo il Garante dell'informazione e della

partecipazione dovrà promuovere ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure relative alla presentazione delle osservazioni e della successiva approvazione dell'atto di governo del territorio.

Il Garante dovrà quindi svolgere il ruolo di assicurare l'informazione sulle scelte e sulle fasi procedurali di formazione ed adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, promuovendone, nelle forme e con le modalità più idonee, la comunicazione verso i cittadini, singoli od associati.

Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della L.R. 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS e li enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del PO, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della L.R. 65/2014:

- Regione Toscana
- Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Provincia di Siena
- Comuni confinanti
 - o Comune di Casole d'Elsa (SI)
 - o Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI)
 - o Comune di Chiusdino (SI)
 - o Comune di Montieri (GR)
 - o Comune di Pomarance (PI)
- Unione dei Comuni della Val di Merse
- Ufficio Regionale del Genio Civile – Valdarno Inferiore e costa
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- ARPAT
- Azienda USL 7 di Siena
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza territoriale 6 Ombrone
- Azienda Servizi Ambientali
- Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani – ATO Toscana Sud
- SEI Toscana
- SienAmbiente
- ENEL distribuzione
- TERNA
- Enel Green Power
- FiberCop
- AGN Energia
- Geo Energy Service.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.