

COMUNE DI RADICONDOLI

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 55 L.R.T. N.1 03/01/2005

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DATI SINTETICI DI PIANO STRUTTURALE ALLEGATO 1 - VAS

Coordinamento VAS:	Dott. Leonardo Moretti - Geologo Dott.ssa Silvia Cipriani – Ingegnere per l’Ambiente e il Territorio
Esperti di settore:	Dott. Antonio Gabellini – Dottore Forestale Dott. Lorenzo Mini – Dottore Forestale

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.

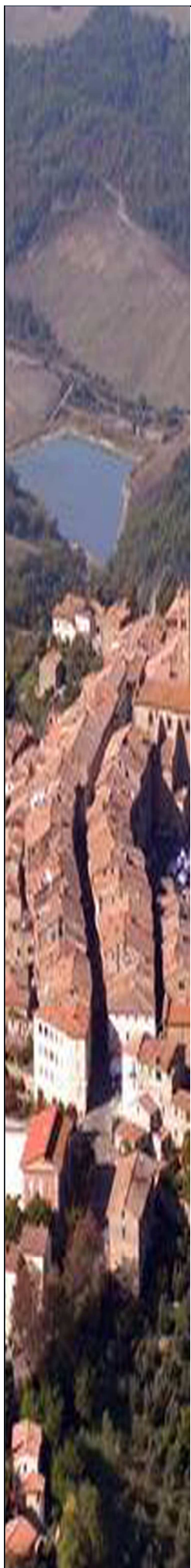


AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV
= UNI EN ISO 9001:2008 =

Progetto:	Arch. Giovanni Parlanti - Coordinatore Urb. Raffaele Gerometta (Veneto Progetti S.C.r.l.) Arch. Danilo Grifoni
Supporto alla pianificazione:	Arch. Alessandro Melis Arch. Gabriele Banchetti Arch. Giulia Gori D.R.E.Am. Italia Soc. Coop
Studi geologici e idraulici:	Dott. Geol. Mauro Cartocci Dott. Geol. Alessandro Ciali
Il Responsabile del Procedimento:	Geom. Antonio Bassi
Il Garante della comunicazione:	Dott. Avvocato Leonardo Brogi
L'Assessore all'Urbanistica:	Dott. Flavio Lippi
Il Sindaco:	Dott. Emiliano Bravi

Adottato con Delibera di C.C. nr. del

GIUGNO 2013



Codice:	Emesso: Leonardo Moretti	D.R.E. Am. Italia AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV = UNI EN ISO 9001:2008 =
Rev.: 00	Controllato: Silvia Cipriani	
Data: Giugno 2013	Approvato D.T.: Marcello Miozzo	

SOMMARIO

1. DATI DI PIANO STRUTTURALE.....	1
1.1. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE	1
1.2. ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. SISTEMI E SUBSISTEMI	2
1.3. DATI DIMENSIONALI DI PIANO STRUTTURALE 2009.....	4
2. OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE 2009.....	6
2.1. CONSIDERAZIONE GENERALI	6
2.2. LE PREVISIONI E AZIONI RIGUARDANTI IL SETTORE TURISTICO.....	6
2.3. LE PREVISIONI RIGUARDANTI IL SETTORE PRODUTTIVO.....	7
2.4. LE PREVISIONI RIGUARDANTI LE INFRASTRUTTURE.....	7
2.5. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI E STRUTTURALI	8

1. DATI DI PIANO STRUTTURALE

Gli elaborati del quadro conoscitivo del PS vanno a costituire il quadro di riferimento del RU.

1.1. Elaborati del Piano Strutturale

Relazione illustrativa

- Vol.1 - Il quadro territoriale e le risorse naturali, 2003.
- Vol.2 - Paesaggio e insediamenti, obiettivi del Piano Strutturale, 2003.
- Vol.3.- Relazioni Integrative, 2009.
- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con estratto delle norme variate.

Documenti del quadro conoscitivo

- Censimento degli edifici urbani 1994,
- Censimento degli edifici rurali 1982,
- Uso del suolo comparato 1955/1986,
- Studio di impatto ambientale ENEL centrale Sesta,
- Costanza Cucini "Storia e archeologia di un Comune Senese".

Cartografie del Quadro Conoscitivo

- Tav. 1 - Tipi di vegetazione
 - Tav. 2 - Serie vegetazionale
 - Tav. 3 - Tipi di paesaggio
 - Tav. 4 - Carta altimetrica
 - Tav. 5 - Emergenze del paesaggio agrario e storico-architettoniche
 - Tav. 6 - Stratificazioni storiche
 - Tav. 7 - Vincoli paesaggistici, aree protette e pianificazione di settore
 - Tav. 8 - Individuazione dei sistemi
 - Tav. 9 - Sistemi territoriali e forme del rilievo
 - Tav.10 - Uso del suolo (provincia di Siena 2005)
 - Tav.11 - Qualità ambientale
 - Tav.12 - Uso del suolo, scala 1:10000
 - Tav.13 - Dimensioni delle proprietà agrarie e offerta agrituristica
 - Tav.14 - Insediamenti residenziali e reti tecnologiche
 - Tav.15 - Insediamenti produttivi
 - Tav.16 - Stato di attuazione dei servizi pubblici
-
- Analisi del paesaggio agrario e individuazione delle risorse
 - Analisi del paesaggio agrario, U.T.O.E. Sesta, Belforte e Elci
 - Censimento del patrimonio edilizio rurale collegato alle U.T.O.E. ST.

Norme di Piano Strutturale

Documenti di valutazione e conformità

- Relazione di sintesi sulla valutazione integrata ex articolo 11 L.R. 1/2005 già ex art. 32 L.R. 5/1995
- Relazione di valutazione Integrata relativa all'U.T.O.E. STa2
- Allegati al piano
- Verifica comparata delle pertinenze visuali degli edifici storici
- Verifica comparata delle pertinenze visuali degli edifici storici
- Relazioni di coerenza al P.I.T. Regionale e al PTC Provinciale vigenti
- Relazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e D.G.R. 644/2004
- schede normative relative alle pertinenze comprese nelle U.T.O.E. STa1, STa3
- Schede normative U.T.O.E. STa4 Elci

Tavole di Piano Strutturale

- Tav. 1 Sistemi e Unità Territoriali, scala 1:25.000 e fogli a,b,c,d, scala 1:10.000
- Tav. 2 Statuto del territorio
- Tav. 3 Disciplina delle aree agricole
- Tav. 4 Sistema funzionale PG

- Relazione illustrativa
- Relazione Integrazione alle indagini geologiche tecniche
- Tav. 1 - Carta geologica
- Tav. 2 - Carta geomorfologica
- Tav. 3 - Carta litotecnica
- Tav. 4 - Carta della permeabilità
- Tav. 5 - Carta degli ambiti e della pericolosità idraulica
- Tav. 6 - Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche
- Tav. 7 - Carta dell'acclività
- Tav. 9 – Carta della instabilità potenziale dei versanti
- Tav.10 - Carta della pericolosità
- Tav.11 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi
- Tav.12 - Carta di adeguamento al PAI Toscana Costa

1.2. Elementi del Piano Strutturale. Sistemi e subsistemi

SISTEMI E SUB SISTEMI TERRITORIALI

1. Sistema territoriale delle colline agricole
 - 1a. Subsistema territoriale del Cecina
 - 1b. Subsistema territoriale del Feccia
2. Sistema territoriale delle ville e delle fattorie storiche
 - 2a. Subsistema territoriale di Poggio Scapernata
 - 2b. Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e San Lorenzo
3. Sistema territoriale di Poggio Casalone
4. Sistema territoriale delle Colline Metallifere
 - 4a. Subsistema territoriale di Montegabbro
 - 4b. Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline

RISERVE NATURALI U.T.O.E.

U.T.O.E. RN Riserve naturali nazionali - U.T.O.E. RNP Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini

SISTEMI FUNZIONALI

IN. Sistema insediativo U.T.O.E.

U.T.O.E. IN1 Radicondoli

U.T.O.E. IN3 Poggio di Radicondoli

U.T.O.E. IN2 Belforte

U.T.O.E. IN3 Poggio di Belforte

ST. Sistema funzionale dei servizi turistici U.T.O.E.

STa. Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo

U.T.O.E. STa1 Montingegnoli

U.T.O.E. STa2 Attrezzature per il gioco del golf

U.T.O.E. STa3 Terme Galleraie

U.T.O.E. STa4 Elci

U.T.O.E. STa5 Falsini

U.T.O.E. STa6 Area di rispetto paesaggistico

STb. Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo locale

U.T.O.E. STb7 Anqua

U.T.O.E. STb8 Solaio

U.T.O.E. STb9 Fosini

PG. Sistema delle attività produttive e della geotermia

U.T.O.E. PG1 Rancia e Pianacce

U.T.O.E. PG2 Canonica

U.T.O.E. PG3 Sesta

U.T.O.E. PG4 Fiumarello

U.T.O.E. PG5 Il Casone

U.T.O.E. PG6 Cava di San Pierino

Sistema funzionale della viabilità

1.3. Dati dimensionali di Piano Strutturale 2009

Nelle tabelle seguenti si descrivono i dati dimensionali di Piano Strutturale rielaborando le tabelle allegare agli elaborati di piano operando semplificazioni e correzioni per errori materiali o di approssimazione. I dati essenziali sui quali porre l'attenzione consistono in quantità quali mq. di nuova edificazione, numero di abitanti insediabili e numero di posti letto nel sistema dei servizi per il turismo da utilizzarsi nell'ambito della valutazione come indicatori di consumo di suolo, di risorse e impatti sulle diverse componenti ambientali.

Tabella 1. Dati dimensionali del PS. Nuove costruzioni. Sistema Insediativo.

U.T.O.E.	Nuove Edificazioni Slp		Servizi totali	
	In itinere	Nuove previsioni	Esistenti	Nuove previsioni
	mq.	mq.	mq.	mq.
IN1 Radicondoli	3.300	7.000	69.500	28.800
IN2 Belforte	1.200	2.200	15.500	8.500
Totali:	4.500	9.200	85.000	37.300

* Attività ricettive e per il turismo: max 20% dei nuovi volumi o fino al 20% di ampliamento delle attrezzature ricettive esistenti.

Tabella 2. Dati dimensionali del PS. Nuove costruzioni. Sistema funzionale dei servizi turistici.

U.T.O.E.	Nuove costruzioni	
	in superficie	interrate
	mq.	Mq.
STa1 Montingegnoli	2.000	4.800
STa2 Att. Golf	1.500	1.800
STa3 Terme Galleraie	2.000	500
STa4 Elci	4.000	
STa5 Falsini		
STa6 Area rispetto paesaggistico		
Totali:	9.500	7.100

Nella tabella della pagina seguente i dati a considerarsi essenziali ai fini del dimensionamento del PS sono quelli descritti nella colonna 10 relativi alle superfici di nuova edificazione nelle aree residenziali. Nelle colonne da 19 a 22 relative agli standard si descrivono superfici di servizi che pur attribuibili alle U.T.O.E. Turistiche ST vengono trasferiti alle aree residenziali principali (vedi art. 39 delle NTA del PS).

Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli
VAS – ALLEGATO 1 – Dati sintetici di Piano Strutturale

Tabella 3. Dati dimensionali del PS. Tabella generale allegata alle NTA PS 2009 rielaborata e corretta.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
DESTINAZIONI	aree agricole e residenza extraurbana		aree residenziali						destinazioni turistiche					aree produttive		servizi pubblici						
	Sistemi Territoriali e UTOE	abitanti	vani non utilizzati	abitanti	vani utilizzati per vacanza	vani non utilizzati	vani recuperabili	vani nuova costruzione	Slp nuova costruzione	posti letto esistenti	posti letto recupero	posti letto nuova costruzione	Slp recupero	Slp nuova costruzione	Slp nuova costruzione interrata	Slp esistenti	Slp nuova costruzione recupero	sf esistente	sf prevista	sf trasf.	sf totale	
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	mq.	N.	N.	N.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
1A Totale		32	37		75		33				20	62	672	2.060				69.500	12.870	15.930	98.300	
IN1				532	208	70		312	10.300	67												
IN3		60	10		52			30	4.770	22	29	11	945	363						9.493	-8.504	989
STa1			43		40						335	61	11.053	2.000	4.800					1.527		1.527
STa2			12								64		2.100	1.500	1.800							
PG5			3													630	5.500			10.000		
1A Totale		92	105	532	375	70	-2	342	15.070	89	448	134	14.770	5.923	6.600	630	5.500	69.500	33.890	7.426	100.816	
1B		43	36		15		32				10		336									
IN2				210	126	59		103	3.400			21		680				15.500	3.720	4.780	24.000	
IN4		16	3				3	8	1.260													
RN1		4	14		7																	
1B Totale		63	52	210	148	59	35	111	4.660		10	21	336	680				15.500	3.720	4.780	24.000	
1 TOTALE		155	157	742	523	129	33	453	19.730	89	458	155	15.106	6.603	6.600	630	5.500	85.000	37.610	12.206	124.816	
2A		4	28		35		25				15		504									
2B		20	50		42		45				28		912									
STb7		12	7		60		-60				209		6.890						5.011	-4.489	522	
STb8		23			37		-20				57		1.890						1.663	-1.489	173	
PG3			19																			
2B Totale		55	76		139		-35				294		9.692							6.674	-5.978	695
2 Totale		59	104		174		-10				309		10.196						6.674	-5.978	695	
3			38		15		34				21		693									
STa5		5	13								69		2.280									2.240
RN2		12			22																	
RN2		4	3		7																	
3 Totale		21	54		44		34				90		2.973							1.658		2.240
4A		8	10				9				6		189									
PG1 PG2																						
PG4																						
RN3		19														7.500	26.000			28.200		28.200
4A Totale		27	10				9				6		189			7.500	26.000			28.200		28.200
4B		12	113		30		81				48		1.592									
STa4		4	7		15		7				61		2.000	4.000						9.360		9.360
STa3													66	2.000	500					2.400		2.400
STb9			9								187		6.160							4.480	-4.013	467
STb9/RNP		6	41				21				103		3.400							2.473	-2.215	258
RNP			7																			
4B Totale		22	177		45		109			34	399	187	13.152	6.000	500					18.713	-6.228	12.485
4 Totale		49	187		45		118			34	405	187	13.341	6.000	500	7.500	26.000		46.913	-6.228	40.685	
Totale	Tot. PAD	284	502	742	786	129	175	453	19.730	123	1.262	342	41.616	12.603	7.100	8.130	31.500	85.000	92.855	0	168.436	
Tot x SF	IN	75	14	742	386	129	8	453	19.730	89	29	94	945	3.103				85.000	16.590	20.710	122.300	
	ST	50	119		152		-92			34	1.020	248	33.673	9.500	7.100				36.537	-20.710	16.408	
	PG		22													8.130	31.500		38.200			
Totale	UTOE	125	155	742	538	129	-84	453	19.730	123	1.049	342	34.618	12.603	7.100	8.130	31.500	85.000	91.327	0	138.708	

2. OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE 2009

2.1. Considerazione generali

Il Piano Strutturale, di norma, è strutturato attraverso la definizione di:

Obiettivi ⇒ Indirizzi ⇒ Prescrizioni ⇒ Salvaguardie

Il PS individua già una serie di obiettivi e di indirizzi che vengono “assegnati” al Regolamento Urbanistico e che quest’ultimo dovrà provvedere a specificare con puntualità, traducendoli in forma operativa.

Il Piano Strutturale di Radicondoli si compone di un significativo volume di documenti prodotti nelle varie fasi, sin dall’avvio del procedimento, con riferimento alla LRT 5/95, alla sua adozione e approvazione nell’ambito della LRT 1/2005; molti di questi documenti sono stati di volta in volta aggiornati e integrati adeguandoli al procedere della normativa regionale in materia urbanistica. Lo schema sopraesposto si ritrova, nei vari documenti di settore e nelle norme tecniche di attuazione; nei documenti di PS non si ritrova una Relazione di Piano, che sarebbe stata utile per esplicitare meglio le finalità della pianificazione e gli strumenti operativi per conseguire i risultati. La sintesi della pianificazione è comunque descritta nelle schede normative e nelle tabelle della “Relazione sulle valutazioni” settembre 2007.

I contenuti degli elaborati prodotti e il dettaglio delle norme, conferiscono, a nostro parere, al PS vigente più che i connotati di Piano di Indirizzo quelli di Piano Operativo; di queste condizioni si avvarrà certamente il Progettista del Regolamento Urbanistico oggetto di questa valutazione.

Sulla base dei documenti acquisiti e delle Relazioni Illustrative di PS datate luglio 2003, dicembre 2007 e marzo 2009 si rielabora comunque il seguente schema.

L’Amministrazione individua nel turismo il principale strumento di sviluppo economico del territorio, nell’ambito della pianificazione si prevede un moderato sviluppo delle aree residenziali, uno sviluppo del settore produttivo orientato verso attività artigianali piuttosto che prettamente industriali, l’utilizzo della risorsa geotermica a fini domestici oltre che produttivi, la valorizzazione del territorio rurale attraverso forme di incentivazione alla permanenza e al recupero degli immobili, la tutela del paesaggio e delle risorse naturali e ambientali del territorio; in particolare, per quanto riguarda quest’ultimo aspetto, il PS detta specifiche prescrizioni nei diversi settori della pianificazione, che il Regolamento Urbanistico dovrà sviluppare ed esplicitare nel contesto normativo in via di definizione.

2.2. Le previsioni e azioni riguardanti il settore turistico

L’incentivazione dello sviluppo turistico avverrà, nelle intenzioni del pianificatore, attraverso la qualificazione dell’offerta turistica, la valorizzazione del grande patrimonio immobiliare inutilizzato, il recupero e riqualificazione degli edifici storici e del patrimonio edilizio rurale.

Obiettivi

Incentivare la crescita del numero e della capienza dei servizi turistici, prevedendo tipologie alberghiere diverse e servizi sportivi e per il benessere qualificati, tra cui la riqualificazione delle strutture termali e la realizzazione del campo da Golf. Le previsioni dovranno essere attuate in modo selettivo, sia rispetto alle localizzazioni, sia rispetto alle garanzie di corretta attuazione delle proposte.

Strumenti

Il recupero del patrimonio immobiliare a fini turistici deve essere incentivato, sia attraverso il reperimento di risorse, sia attraverso previsioni urbanistiche di tipo premiale.

Rispetto ad una precedente ipotesi del 2003, anche in conseguenza degli indirizzi P.I.T. regionale 2007, le previsioni turistiche sono state ulteriormente concentrate nella parte orientale del territorio comunale, per formare un polo turistico integrato (Sottosistema Funzionale STa) comprendente il castello di Montingegnoli (STa1), l'impianto per il gioco del Golf (STa2) e le Terme Galleraie (STa3) da rilanciare. Il Piano prevede anche una riduzione della volumetria già assentita per l'U.T.O.E. STa4 Elci. Nella zona occidentale del comune è stato individuato il Sottosistema STb, indirizzato al recupero per attrezzature ricettive dei volumi esistenti.

2.3. Le previsioni riguardanti il settore produttivo

Nel territorio non ci sono le condizioni geografiche ed economiche per l'insediamento di nuovi settori produttivi, mentre c'è una domanda non risolta di attività artigianali di servizio ai residenti.

Obiettivi

Lo sviluppo del settore produttivo dimensionato e commisurato alle esigenze locali nel rispetto delle peculiarità del territorio.

Strumenti

Il completamento dell'area produttiva di Fiumarello (PG4).

L'attuazione dell'area produttiva artigianale de Il Casone (PG5), presso il centro capoluogo.

Il potenziamento e qualificazione degli impianti geotermici posti dal Piano energetico Regionale e Provinciale.

L'incentivazione dell'uso del calore nelle filiere produttive tipiche del territorio (agroalimentare, industria del legno).

La realizzazione dell'insediamento di produzione geotermica di Sesta, subsistema 4 Montegabbro.

L'insediamento di attività agroalimentari con utilizzo del calore nel sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia.

2.4. Le previsioni riguardanti le infrastrutture

Obiettivi

Il miglioramento della accessibilità esterna (dalle città d'arte e dalle grandi infrastrutture) e interna (tra i centri abitati e gli insediamenti sparsi), con riduzione dei tempi di accesso.

La depurazione delle acque.

Il miglioramento del sistema di approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica.

La risoluzione dei problemi gestionali dei servizi pubblici.

Strumenti

Le norme di PS prescrivono che i centri abitati e gli insediamenti turistici debbano essere dotati di impianti di depurazione idonei. Il piano di settore dell'AATO 5 prevede la realizzazione degli impianti di depurazione dei due centri abitati principali.

Devono essere garantiti i servizi pubblici e commerciali essenziali per la popolazione residente, e adeguati come quantità e qualità, alle presenze turistiche.

Interventi di rettifica di tratti della viabilità provinciale, già in corso di progettazione e previsti dal PTC, per ridurre i tempi di percorrenza.

La riqualificazione delle reti idriche, come da piano di settore dell'AATO 5.

Il completamento e l'apertura al pubblico e di una rete di viabilità vicinale interconnessa.

Il riordino dei servizi pubblici e culturali, anche in funzione dei flussi turistici, con il contributo delle imprese del settore.

2.5. Condizionamenti ambientali e strutturali

Il PS individua e descrive nei suoi elaborati limiti e condizionamenti all'attuazione delle previsioni per i quali, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, dovranno essere indicati gli strumenti utili al loro superamento. In particolare:

- L'insediamento di nuove attività artigianali nell'abitato di Radicondoli non è possibile, in quanto gli spazi disponibili nel centro storico non hanno le caratteristiche adeguate e non risultano conformi alle norme sulla sicurezza.
- Il sistema di depurazione dei reflui di origine urbana presso i due centri abitati principali è insufficiente e può creare un vincolo all'attuazione delle previsioni urbanistiche.
- Il sistema di approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica è insufficiente e può creare un vincolo all'attuazione delle previsioni urbanistiche.
- Il recupero degli edifici poderali per usi turistici e agrituristici è stato avviato, ma in molte parti del territorio è economicamente difficile per le pessime condizioni dei fabbricati e la difficile percorribilità delle strade poderali.
- Rispetto a precedenti fasi della pianificazione la perimetrazione definitiva del SIC e gli esiti della valutazione di incidenza redatta a supporto del PS hanno condizionano il recupero di parte degli edifici rurali e la localizzazione eventuale di volumi di nuova costruzione, queste condizioni si sono verificate in particolare nell'U.T.O.E. STb9 Fosini.
- Inoltre gli articoli 8 c. 2, 3 e 4 delle Norme di Piano Strutturale e i richiami a tale articolo riportati nella normativa relativa ad ogni U.T.O.E. turistica specificano le condizioni di trasformazione relative all'impiego della risorsa idrica nelle attrezzature turistiche e la metodologia di verifica dei fabbisogni da utilizzare nel Regolamento Urbanistico e nella pianificazione attuativa, in conformità al parere espresso dall'Autorità di Ambito Territoriale Omogeneo. L'art. 38 c. 3 (ora 39 c. 39.3) e l'art.52 (ora 55) definiscono le condizioni di trasformazione relativi all'adeguamento delle infrastrutture viarie. (cfr. successiva parte della tabella relativa alle reti infrastrutturali).