

Comune di Radicondoli

Provincia di Siena

**VARIANTE SEMPLIFICATA CONTESTUALE
AL PIANO STRUTTURALE E
AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R. 65/2014)**

Studio Tecnico di Progettazione

Architettonica e Strutturale

Dott. Ing. Cesare Gazzei

Progettista

Pian Jr. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Dott. Emiliano Bravi

Sindaco e

Responsabile Ufficio Tecnico

RELAZIONE GENERALE

Maggio 2018



INDICE

1 – LA PREMESSA	2
2 – IL QUADRO CONOSCITIVO.....	3
2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento	3
2.2. – Il Piano Strutturale vigente.....	4
2.3. – Il Regolamento Urbanistico vigente	6
2.3.1 La disciplina del suolo: le aree agricole	6
2.3.2 La disciplina del suolo: le attività produttive e la geotermia.....	8
2.3.3 La disciplina del suolo: lo zoning urbano e le attrezzature di interesse generale	14
3 – INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO.....	16
3.1. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR.....	16
3.2. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto alle indagini geologiche	17
4 – LA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO	18
4.1. – La variante al Piano Strutturale	18
4.2. – La variante al Regolamento Urbanistico	18
4.2.1. – La modifica cartografica	18
4.2.2. – La modifica alle NTA	19
4.3. – La “non” assoggettabilità alla procedura di VAS	20
5 – ELENCO ELABORATI	21

1 – LA PREMESSA

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Piano Strutturale**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20.04.2009, pubblicato sul B.U.R.T. n. 22 del 04.06.2009, e di **Regolamento Urbanistico**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07.04.2014.

Con istanza protocollata al Comune di Radicondoli in data 12.03.2018, n. 1213, il Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per lo Sviluppo delle Aree Geotermiche – Co.Svi.G. S.c.r.l., ha espresso specifica richiesta all'Amministrazione Comunale, affinché procedesse all'avvio del procedimento per predisporre apposite varianti agli strumenti urbanistici comunali, finalizzate all'esproprio dell'area catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Radicondoli al Foglio 56, particella n. 97, in favore di Co.Svi.g. S.c.r.l., quale soggetto beneficiario/promotore dell'espropriazione, con conseguente recepimento negli strumenti urbanistici comunali della dichiarazione di interesse pubblico strategico come sancita dall'art. 70 della L.R. n. 77/2013 e dunque all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità così come previsto dal sopracitato articolo 13, comma 8, del D.P.R. n. 327/2001, nonché alla successiva emissione del decreto di esproprio.

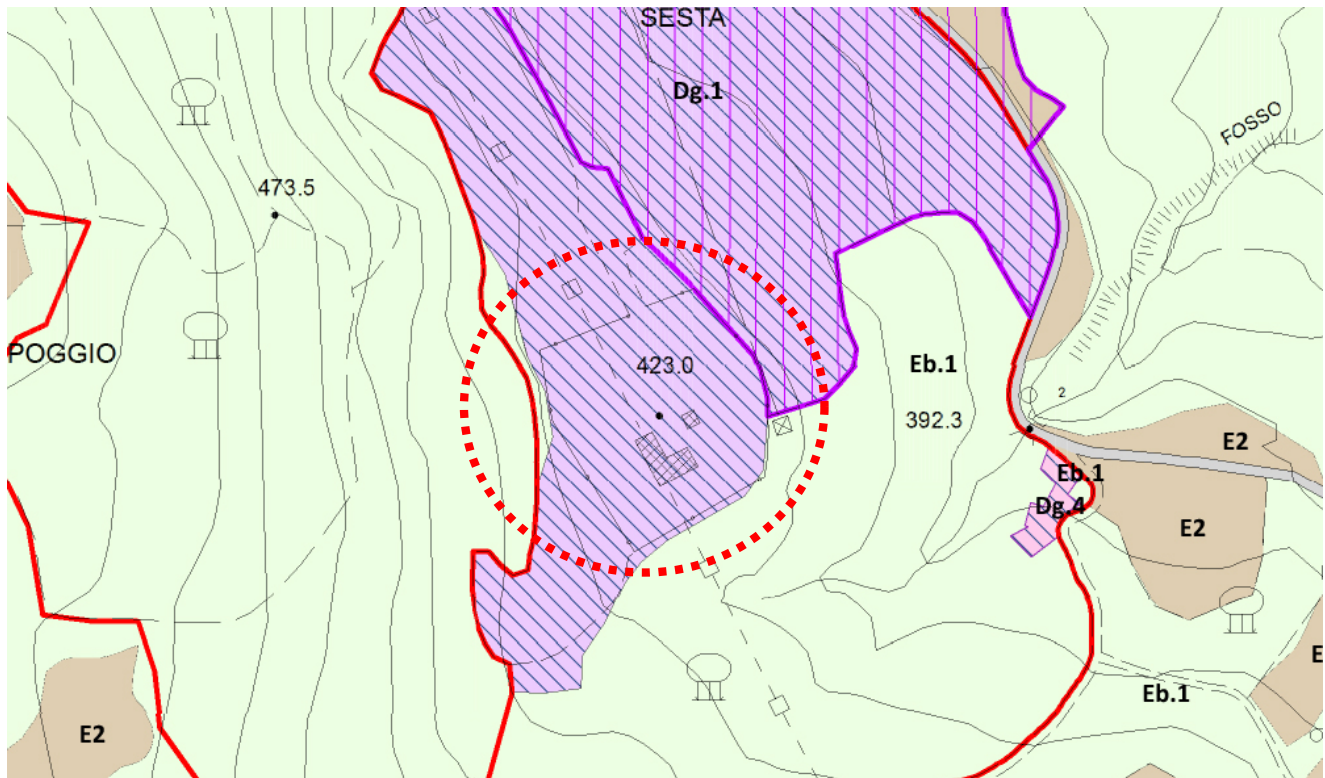
Alla luce di tale istanza, e soprattutto del riconoscimento da parte della Regione Toscana dell'Area Sperimentale – Laboratorio di Sesta come area "di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale", avvenuto con l'art.70 della L.R. n.77 del 24/12/2013 sopra citata; l'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di accogliere l'istanza presentata dall'ente Co.Svi.G. S.c.r.l., redigendo la **Variante Semplificata contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014**, del Comune di Radicondoli (SI), finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE (disposizioni ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. n.65/2014 e del D.P.R. n. 327/2001), ove è presente il Laboratorio di Sesta, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Radicondoli al Foglio 56, particella 97.

Si specifica che la Variante in oggetto è ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, visto che la stessa è stata attivata in un periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli e, allo stesso tempo non comporta incremento al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale per singole destinazione d'uso o diminuzione degli standard, e per tanto la stessa Variante contestuale al P.S. e al R.U. è da inquadrarsi con l'art. 30 e 222 della L.R. 65/2014, per le quali non è previsto il procedimento di cui all'art.17 della L.R. 65/2014 (Avvio del procedimento).

2 – IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento

L'area oggetto di Variante, attualmente classificata come zona Dg.1 "Zone per la produzione di energia", è situata all'interno dell'UTOE per la produzione di energia PG3 Sesta, ad Ovest del territorio comunale.



Estratto Tavola 10 "Le attività produttive e la geotermia", del R.U. vigente



Il Piano Strutturale descrive all'art. 51 delle Norme di P.S., le UTOE per la produzione di energia (PG1, PG2 e PG3) come *“le Unità Territoriali per la produzione di energia destinate alla coltivazione delle risorse geotermiche per generare energia elettrica”*. Per tali UTOE il P.S. ammette la *“Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia e le attività produttive collegate”* (art. 51.3).

Di conseguenza il Regolamento Urbanistico ha individuato all'interno di tale UTOE, le zone Dg.1 – *Zone per la produzione di energia*, disciplinate all'art. 36.4 delle NTA. Tali zone sono definite come *“le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, già edificate e utilizzate ai fini geotermici”*; il R.U. inoltre ammette in queste zone *“le attività connesse alla Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia rinnovabile e le attività produttive collegate”*.

Attualmente all'interno dell'area è presente l'Area Sperimentale – Laboratorio di Sesta, dotata di strutture dedite alla ricerca e studio della produzione di energia da fonti rinnovabili. Tale struttura, vista la sua importanza socio-economica, è stata dichiarata dalla Regione Toscana tramite la L.R. n.77 del 24/12/2013, area *“di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale”* (art. 70).

Visto tale riconoscimento da parte di un Ente sovraordinato, si è ritenuto necessario apportare apposita disciplina all'area in questione, classificandola inoltre come area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio (ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.) in modo da garantire una gestione pubblica dell'area, in quanto caratterizzata da strutture di interesse pubblico.



2.2. – Il Piano Strutturale vigente

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Piano Strutturale**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20.04.2009, pubblicato sul B.U.R.T. n. 22 del 04.06.2009.

Il P.S. individua nel territorio comunale i Sistemi Funzionali, suddivisi in:

- RN – Sistema delle riserve naturali
- IN – Sistema insediativo
- ST – Sistema dei servizi turistici
- PG – Sistema delle attività produttive e della geotermia.

Dagli studi settoriali, emergono gli obiettivi di settore che orientano il Piano Strutturale. Riportiamo di seguito estratto della Relazione illustrativa del Piano Strutturale, relativa agli obiettivi definiti per la geotermia:

“La presenza ormai consolidata dello sfruttamento dei fluidi geotermici a Radicondoli è confermata per il futuro dal Piano Energetico Regionale, documento cardine per la pianificazione del settore delle energie alternative, da quando il D.lgs. 112/1998 ha trasferito dallo Stato alle regioni la competenza per la concessione dei permessi di ricerca e coltivazione delle risorse geotermiche.

Il Piano Energetico Regionale riconosce il valore ambientale delle attività geotermiche alla scala globale, come fonte di energia rinnovabile e priva di emissioni gassose a effetto serra, che può contribuire efficacemente al compimento degli impegni assunti dal Paese alla conferenza di Kyoto. La presenza di pozzi geotermici sul

territorio comunale, e l'incremento sia della potenza elettrica installata, sia degli impianti di sfruttamento diretto del calore per usi civili, agricoli o industriali, non sono quindi oggetto delle scelte del Piano Strutturale, ma un dato di fatto definito nella pianificazione di livello superiore.

Le norme urbanistiche invece sono fondamentali per definire le modalità di localizzazione e le relazioni degli impianti geotermici con le altre attività presenti o previste sul territorio, in particolare quelle fondamentali nella strategia di Piano, nel settore agricolo, agriturismo e turistico, e più in generale con gli elementi di pregio del paesaggio e dell'architettura storica, che sono determinanti per l'attrattività delle risorse turistiche.

Oltre a riferirsi ai criteri di valutazione della compatibilità ambientale contemplati dalla legislazione di settore, il Piano Strutturale definisce le aree in cui sono escluse le attività di coltivazione perché incompatibili con le aree naturali protette, con la vegetazione di pregio presente, o con gli insediamenti storici, residenziali o turistici, e indica i criteri e i requisiti per valutare la compatibilità paesaggistica e visuale degli impianti.

Compito specifico della programmazione economica è invece l'individuazione delle attività produttive e agricole che possano sfruttare, con effetti occupazionali apprezzabili, direttamente le ricadute termiche delle centrali e i fluidi a bassa entalpia disponibili, e la destinazione delle risorse finanziarie messe a disposizione dalla legislazione sulle energie alternative e dai concessionari dei permessi di coltivazione (la stessa redazione del Programma di Azioni per lo Sviluppo Economico di Radicondoli è stata finanziata con questi fondi).

Il Piano Strutturale prevede le aree per la localizzazione delle attività di sfruttamento diretto, e le procedure necessarie alla loro precisazione nel Regolamento Urbanistico. Sono pianificati il completamento dell'insediamento di Fiumarello, il reperimento di ulteriori aree in prossimità delle centrali esistenti per le attività industriali, e la realizzazione secondo regole specifiche, di strutture agricole specializzate, in tutto il territorio in cui è ammessa la coltivazione dei fluidi. Nelle aree circostanti le centrali esistenti e previste sono da programmare anche interventi di riqualificazione e intensificazione della copertura boschiva, per ridurre i danni locali indotti dalle emissioni di fluidi in atmosfera e l'impatto visuale degli impianti."

Tra i sistemi funzionali PG – Sistema delle attività produttive e della geotermia, il P.S. individua i seguenti sottosistemi:

PG1 – Roncia e Pianacce: UTOE della produzione di energia;

PG2 – Canonica: UTOE della produzione di energia;

PG3 – Sesta: UTOE della produzione di energia;

PG4: UTOE di Fiumarello;

PG5: UTOE del Casone;

PG6: UTOE Cava di S.Pierino.

Inoltre per ogni settore il PS definisce apposite strategie di sviluppo e dimensionamento ammesso. Riportiamo di seguito quanto indicato per il settore geotermico.

"Il settore geotermico ha esigenze di localizzazione speciali, determinate dai punti di reperimento del vapore e dalle limitate distanze di trasporto, inferiori al chilometro. L'articolazione e l'edificabilità delle aree di coltivazione all'interno delle unità territoriali della produzione geotermica definite dal Piano Strutturale e la definizione di eventuali nuove unità territoriali è delegata Regolamento Urbanistico e alle sue varianti, attraverso le procedure di valutazione previste dalla normativa di settore. Il Piano Strutturale detta comunque gli indirizzi per la sostenibilità dello sfruttamento geotermico, escludendo dalla ricerca profonda e dalla coltivazione le aree con presenza di valori ambientali, storici o attività insediative e ricettive incompatibili, e dettando per tutto il resto del territorio, attraverso lo Statuto dei Luoghi, le regole e i criteri di inserimento nel paesaggio, che integrano le norme di valutazione ambientale contemplate dalla legislazione nazionale e regionale. Anche l'insediamento di attività di sfruttamento diretto del calore geotermico e delle ricadute delle centrali elettriche è soggetto a queste regole, e localizzato prioritariamente nell'unità territoriale PG4 Fiumarello, o in prossimità delle centrali elettriche."

2.3. – Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Regolamento Urbanistico**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07.04.2014.

Il R.U. si configura quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificandone in alcuni casi gli indirizzi, nel rispetto di esigenze funzionali, sociali ed economiche.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali, quali:

- vincoli sovraordinati
- le aree agricole
- le riserve naturali
- i servizi per il turismo, per il turismo rurale, lo sport e il termalismo
- le attività produttive e la geotermia
- i centri urbani
- la disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente.

2.3.1 La disciplina del suolo: le aree agricole

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

Sistema territoriale delle Colline Agricole

Subsistema territoriale del Cecina

Subsistema territoriale del Feccia

Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche

Subsistema territoriale di Poggio Scapernata

Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e San Lorenzo

Sistema territoriale di Poggio Casalone

Sistema territoriale delle Colline Metallifere

Subsistema territoriale di Montegabbro

Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline

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

Nella tavola 3 Est ed Ovest "Carta della disciplina del suolo-Le aree agricole", sono elencate:

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

Di seguito si elencano le risorse del bosco e delle aree naturali:

- Le aree boscate sono state suddivise, secondo quanto indicato nella Tavola dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, in bosco ceduo, bosco di latifoglie o misto, bosco di conifere, castagneto, rimboschimento e novelleto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai rimboschimenti, ai novelletti e ai boschi di conifere in quanto dovranno essere trasformati in boschi di specie autoctone anche mediante l'uso di risorse economiche offerte dalla legge regionale e dai regolamenti comunitari.
- La vegetazione riparia di argine e di golena, di corsi d'acqua minori e rete scolante dovrà essere mantenuta e conservata.

- I gruppi di alberi, i filari e gli alberi isolati sono quelle alberature segnaletiche di arredo che dovranno essere mantenute come emergenze del territorio.
- Le aree a pascolo nudo e cespugliato sono costituite da zone aperte non coltivate, radure, garighe, praterie naturali e arbusteti, cioè elementi che si distinguono dal bosco vero e proprio. Si dovrà favorire, dove le condizioni di stabilità del suolo lo permettano, il mantenimento degli spazi aperti e delle loro configurazioni vegetali caratteristiche.
- I calanchi sono elementi geomorfologici che assumono valore di elemento caratteristico del paesaggio, dovranno essere mantenuti nelle loro dinamiche naturali, ad eccezione dei casi ove i processi di erosione minacciano attività, insediamenti ed infrastrutture.

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

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola sono state suddivise in:

- Le colture arboree, anche in abbandono, cioè le piantagioni unitarie di olivo, vite, o alberi da frutta che sono il complemento visuale degli insediamenti storici
- I seminativi a maglia fitta, anche in abbandono, che si caratterizzano per le perimetrazioni dei campi quando, per la loro dimensione e posizione, formano una maglia fitta.

Nelle aree a prevalente funzione agricola sono state individuate con particolare attenzione le colture arboree, anche in abbandono, che pur non essendo localizzate in aree di elevato pregio, dovranno anch'esse essere assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile.

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

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

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

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

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art 2135 del C.C.
- b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di

alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del R.U. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune (artt.26, 27, 28 e 29 delle NTA) e una normativa specifica(artt. 30, 31, 32 e 33 della NTA) articolata per sistemi e sottosistemi.

La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

- Abitazioni rurali
- Annessi Rurali

Disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dall'art 16 del P.S..

La normativa specifica articola gli interventi sulla base della suddivisione dei sistemi e subsistemi e dell'uso del suolo così come individuato nella tavola n.3.

Specifico dimensionamento residenziale e turistico è stato effettuato, secondo le disposizioni della normativa regionale, per il recupero degli annessi agricoli realizzati con materiali non tradizionali, e per gli annessi agricoli tradizionali avente una superficie utile lorda superiore a 85 mq. . Tale dimensionamento è meglio specificato nei capitoli successivi.





2.3.2 La disciplina del suolo: le attività produttive e la geotermia

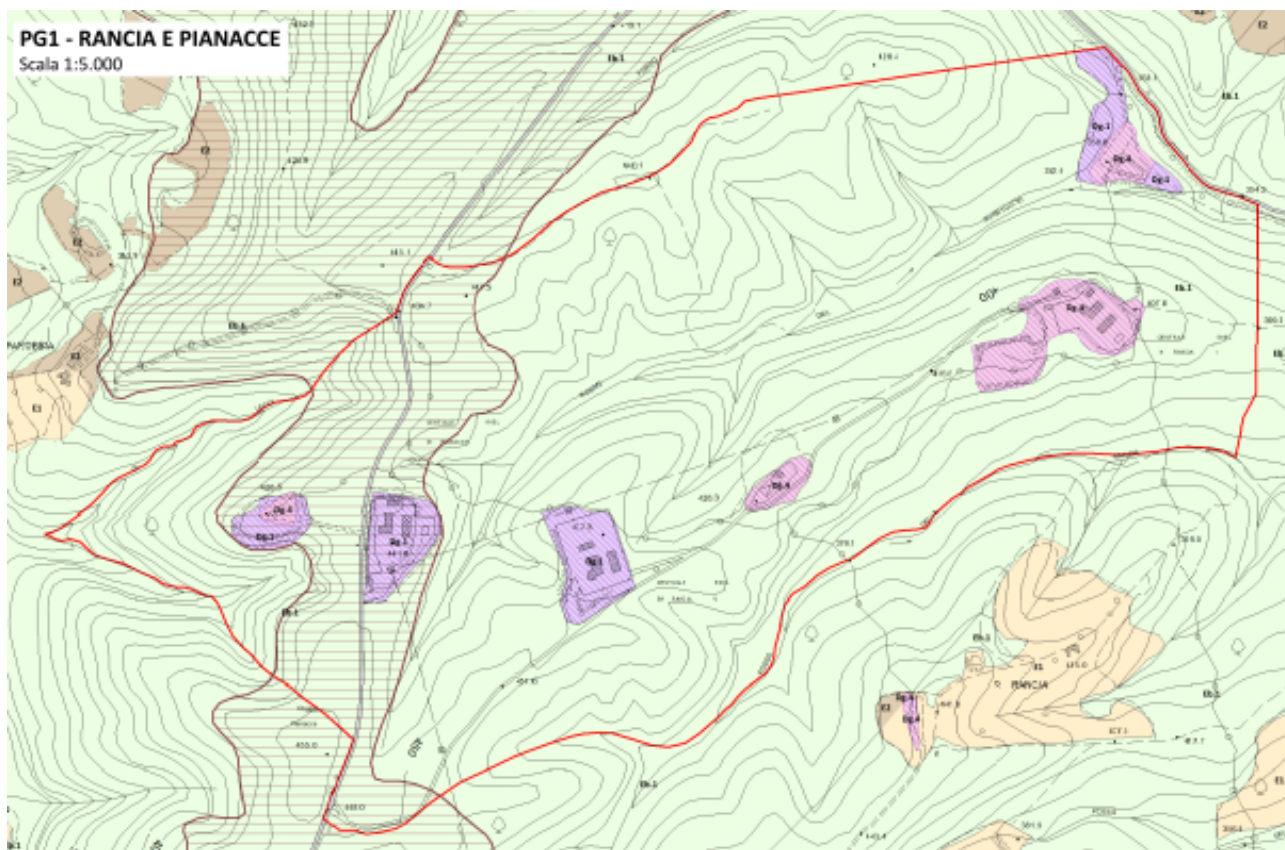
Il Piano Strutturale ha individuato sei UTOE produttive di cui tre (le PG1, PG2 e PG3) dedicate alla geotermia, due (le PG4 e PG5) dedicate alle attività produttive ed una, la PG6 Cava di San Pierino. Il Regolamento Urbanistico definisce le aree produttive e i relativi parametri urbanistici, nelle quali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

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

UTOE PG1 Rancia e Pianacce





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

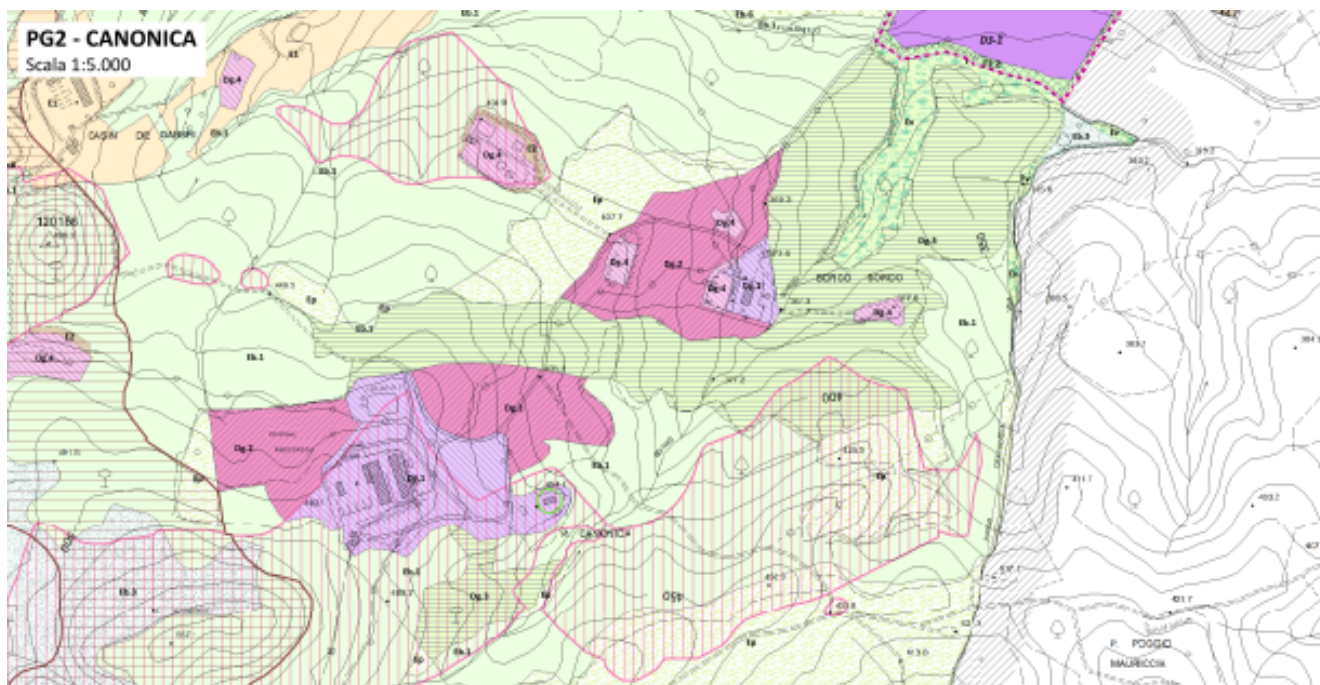
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



UTOE PG2 Canonica





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

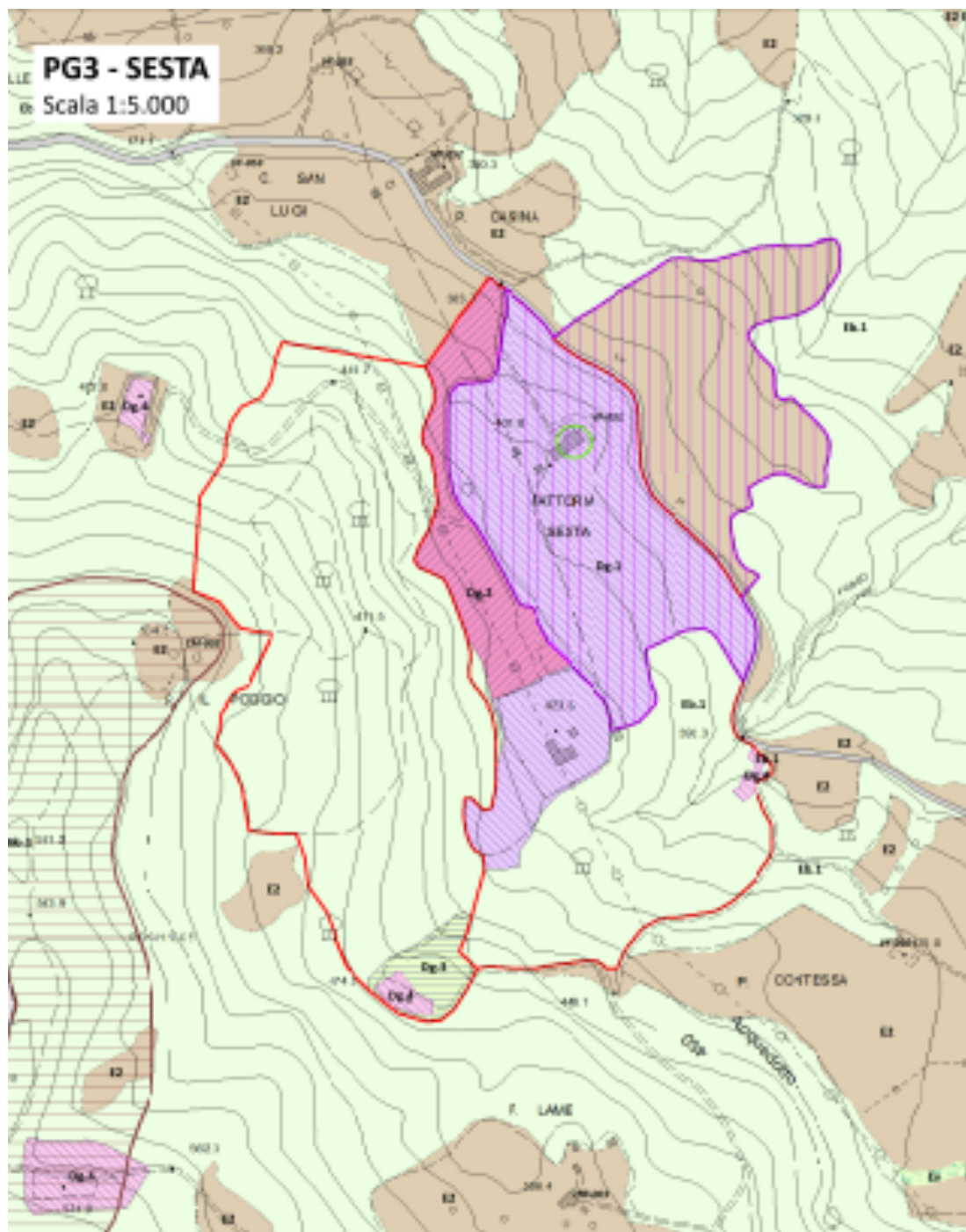
-  Dg.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (art. 36.4)
-  Dg.2 - Zone per la produzione di energia di nuovo impianto (art. 36.5)
-  Dg.3 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (art. 36.6)
-  Dg.4 - Pozzi geotermici (art. 36.7)



UTOE PG3 Sesta

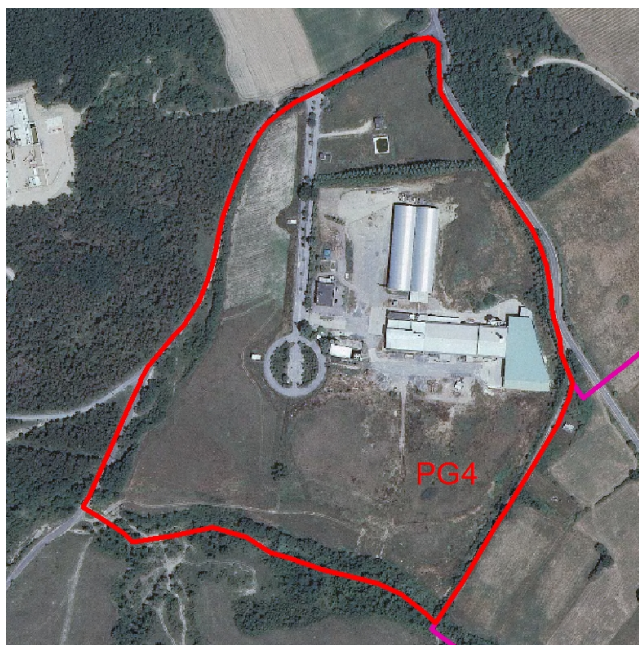
All'interno delle UTOE sono state individuate, oltre alle aree sulle quali sono ancora ammesse le funzioni agricole, le aree denominate Dg con le seguenti differenziazioni:

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



UTOE PG4 Fiumarello

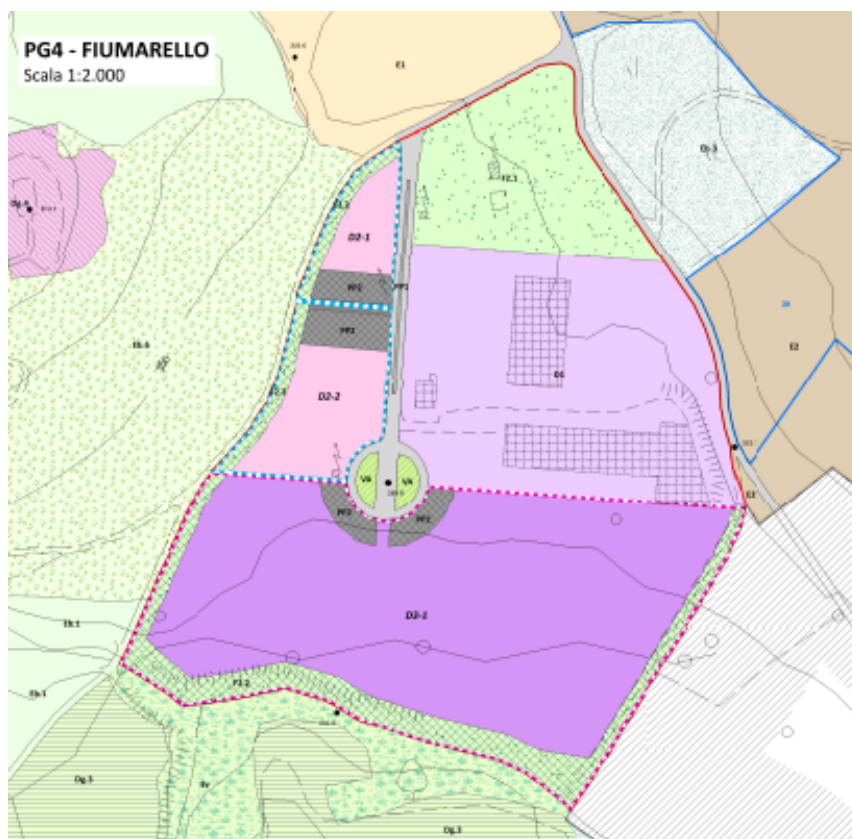
Per l'area produttiva di Fiumarello, il P.S. prevede l'attuazione della slp residua del Piano Attuativo (5.000 mq), di quella residua derivante dal Piano di Fabbricazione vigente (12.700 mq) e di quella introdotta dal Piano Strutturale (8.300 mq).



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

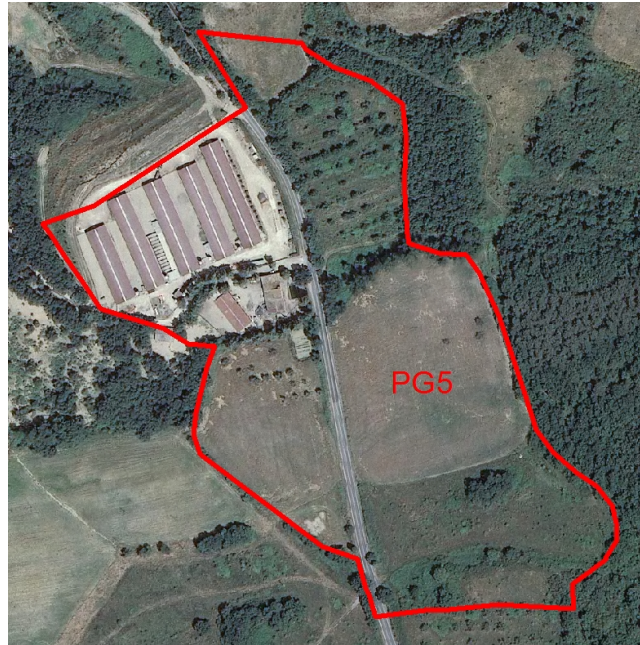
Per questa area sono state previsti tre comparti, uno attuabile tramite Piano di Lottizzazione e gli altri due con permessi a costruire convenzionati.

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

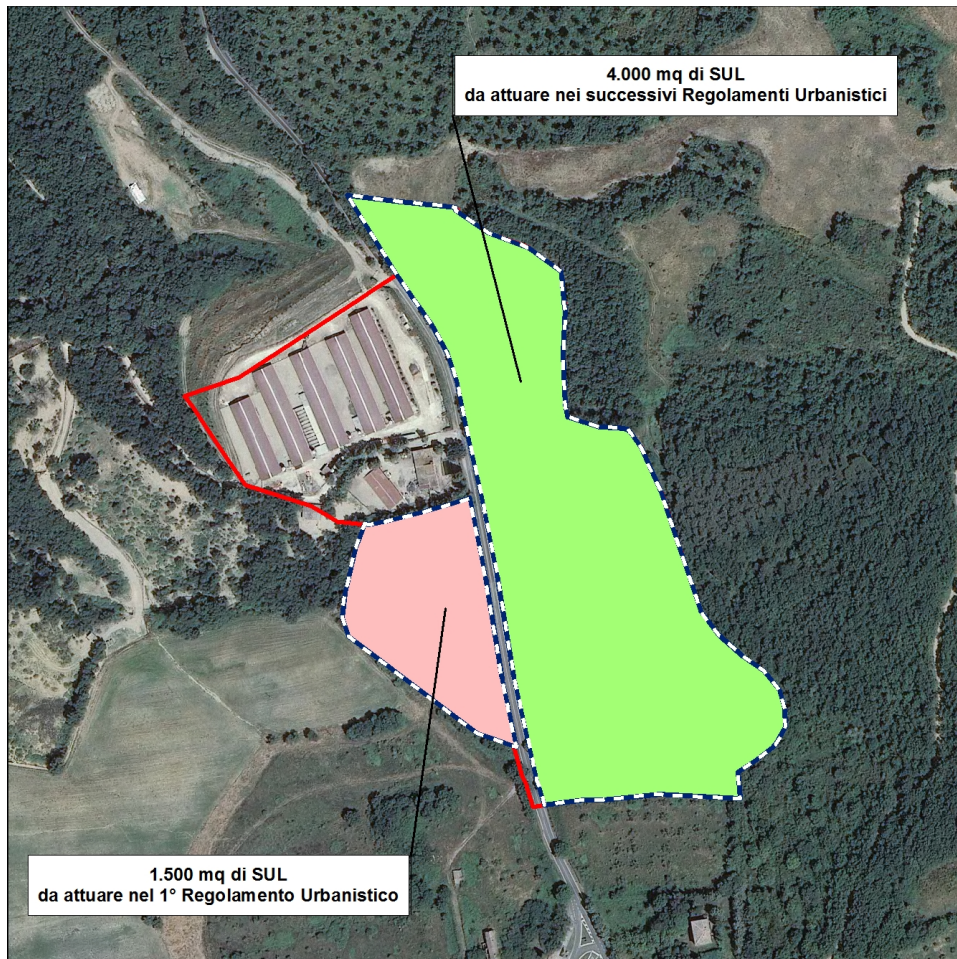


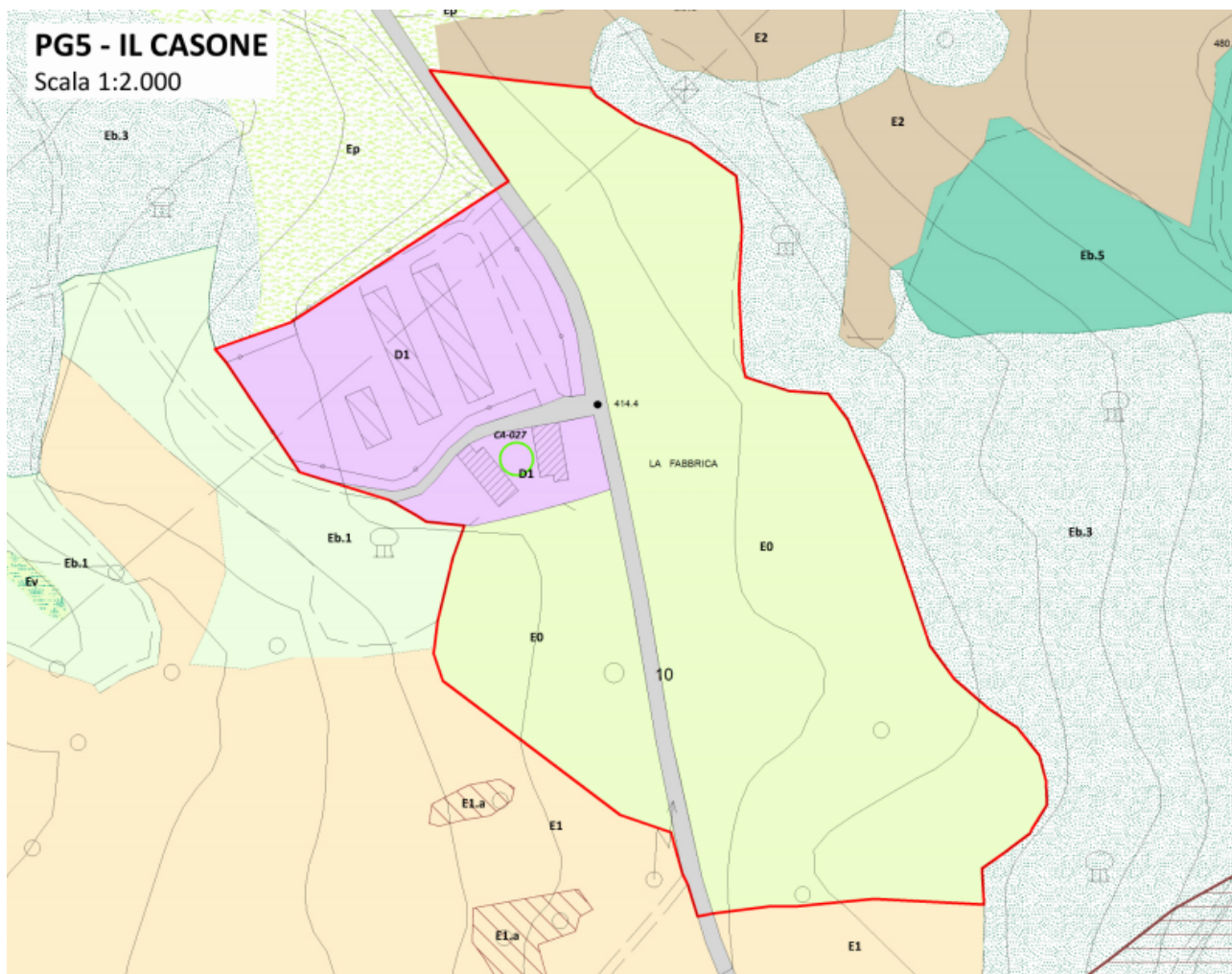
UTOE PG5 Il Casone

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



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





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

2.3.3 La disciplina del suolo: lo zoning urbano e le attrezzature di interesse generale

Il Regolamento Urbanistico ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

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

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

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è

relativa all'assimilazione delle zone C alle zone AT, denominate Aree di Trasformazione. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate o incompatibili come destinazione d'uso e che sono individuati come comparti urbanistici, numerati con specifiche disposizioni in un allegato delle NTA..

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

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

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

A1-Centri storici di Radicondoli e Belforte;

A2-Castelli, borghi storici e Ville.

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

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

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

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Zone di completamento (ID e IDC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari, per alcuni di essi (IDC) è prevista la realizzazione di standards pubblici.

Zone residenziali di nuovo insediamento (Aree di Trasformazione AT)

Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di espansione e di nuova urbanizzazione..

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

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

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

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

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

zone per l'istruzione

zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano

zone per servizi di interesse comune e generali

zone per impianti tecnologici.

Nell'area oggetti di Variante semplificata non insistono "Beni paesaggistici" di cui all'art.136 e 142 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto non si ritiene che debba essere convocata la Conferenza Paesaggistica (ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR). Si specifica inoltre che l'oggetto della Variante è il mero riconoscimento di una situazione di fatto già esistente, senza prevedere aumento di SUL o occupazione di nuovo suolo.



Individuazione della struttura denominata Laboratorio di Sesta, su ortofoto al 2016

3.2. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto alle indagini geologiche

Si specifica inoltre che la Variante in oggetto, è esente dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della L.R. 1/2005, approvato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53R, poiché ricade nella casistica prevista all'articolo 3, comma 4 del D.P.G.R. 53/R/2011, e nello specifico:

"Varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici".

4 – LA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della Variante semplificata contestuale al P.S. e al R.U. è quello di riconoscere l'esistenza di un importante centro di ricerca e sviluppo sito all'interno del territorio comunale di Radicondoli, attraverso una specifica destinazione urbanistica, sia cartografica che normativa. Il Laboratorio di Sesta, situato all'interno dell'UTOE PG3 – Sesta, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Radicondoli al Foglio 56, particella 97.

4.1. – La variante al Piano Strutturale

In merito al Piano Strutturale, la Variante riguarda esclusivamente la modifica normativa, e nello specifico, un mero riconoscimento all'interno delle UTOE PG per la produzione di energia, della possibilità di inserire e ammettere attività di ricerca e di laboratorio legate alla produzione di energia, riconosciute di interesse pubblico strategico da enti sovraordinati. Per tale motivo è stato modificato l'art. 51.3 delle Norme di cui riportiamo di seguito un estratto:

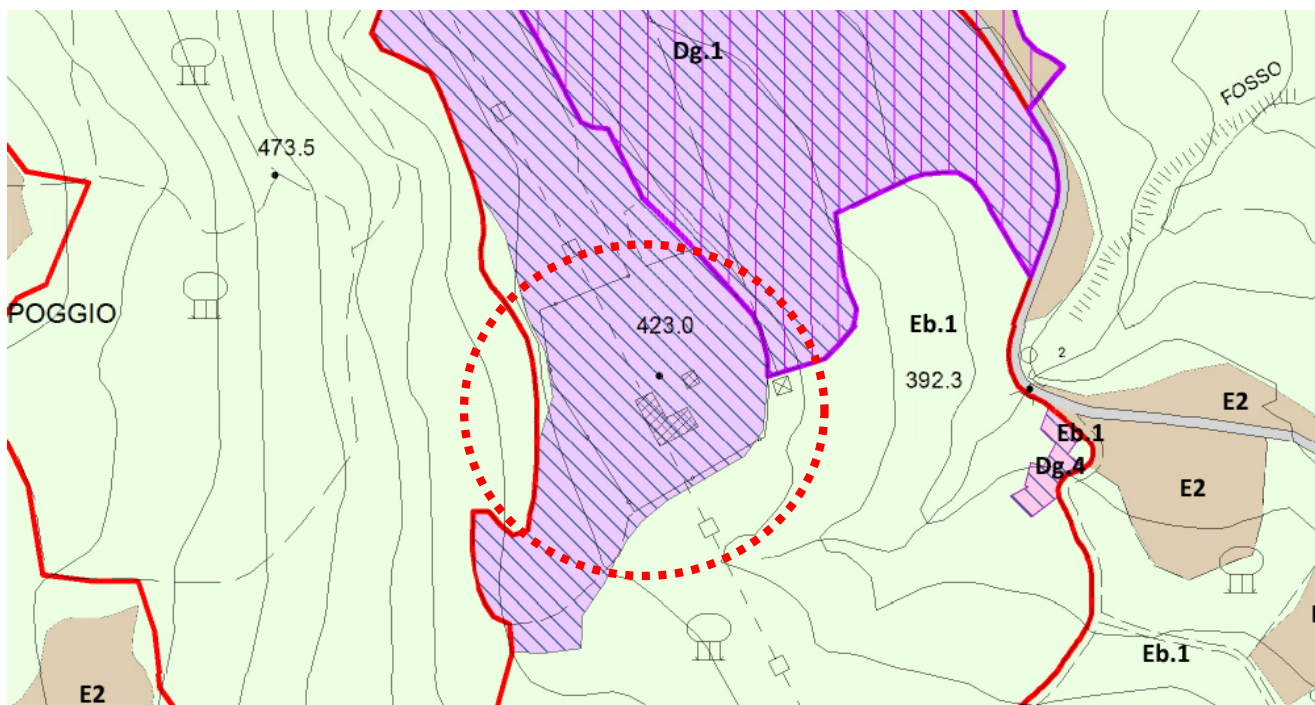
51.3 Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse la Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia e le attività produttive collegate. **Sono inoltre ammesse attività di ricerca e di laboratorio legate alla produzione di energia, riconosciute di interesse pubblico strategico da enti sovraordinati.**

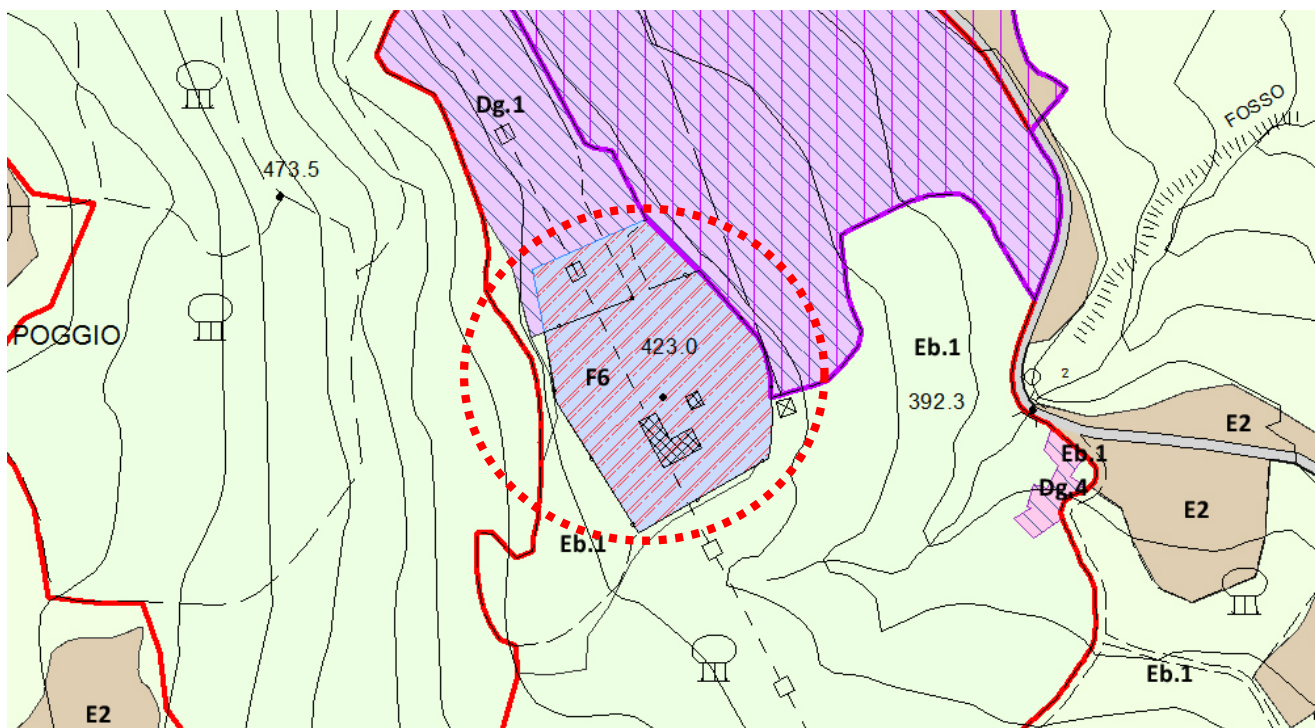
4.2. – La variante al Regolamento Urbanistico

4.2.1. – La modifica cartografica

Mantenendo l'attuale struttura dello "zoning" messa in atto dal vigente R.U. nei propri elaborati grafici, è stata individuata per l'area del Laboratorio di Sesta, una nuova zona, facente parte delle "Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)", classificata come *F6 – Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale*, alla quale è stata attribuita apposita disciplina inserendo in nuovo articolo 38.5 nelle NTA. Per tale motivo è stata modificata la Tavola 10 "Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia", del R.U.



Estratto Tavola 10 "Le attività produttive e la geotermia", del R.U. vigente



Estratto Tavola 10 "Le attività produttive e la geotermia", del R.U. - stato modificato

4.2.2. – La modifica alle NTA

E' stato inserito lo specifico art. 38.5, per l'area appositamente identificata negli elaborati grafici del RU, in particolare alla Tav.10 "Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia", con la sigla F6. Tale articolo disciplina le aree del territorio comunale riconosciute e dichiarate di interesse pubblico da enti sovraordinati. Vista inoltre la loro importanza strategica, si è ritenuto opportuno prevedere che nel caso in cui tali zone non siano di proprietà pubblica, esse siano soggette a vincolo preordinato all'esproprio (ai sensi del

D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.), ritenendo più opportuna una gestione pubblica dell'area, in quanto caratterizzata da strutture di interesse pubblico.

Riportiamo di seguito l'estratto delle NTA riguardo all'art. 38.5.

Art. 38.5 Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale: F6

1. Le zone F6 sono aree del territorio comunale dichiarate da enti sovraordinati di interesse pubblico, tramite atti formali e leggi, vista la loro importanza strategica per lo sviluppo economico del territorio regionale.
2. Nel caso in cui tali zone non siano di proprietà pubblica, visto il loro interesse pubblico strategico, esse sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

4.3. – La “non” assoggettabilità alla procedura di VAS

La L.R. 10/2010 disciplina le Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La VAS, così come indicata nella L.R. 10/2010, assicura che i piani e programmi che prevedono trasformazioni del territorio siano sottoposti a procedure di valutazione, art. 5 comma 2 lettera b bis, promuovano alti “*livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali*” così come indicato all'articolo 2 comma 1 del D. Lgs. 152/2006.

L'art. 5 “Ambito di applicazione”, al comma 3 ter) della L.R. 10/2010, recita che: “Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”.

Visto quanto esposto precedentemente, essendo l'oggetto della Variante contestuale al PS e al RU una modifica puntuale che permetta di riconoscere l'esistenza di un importante centro di ricerca e sviluppo sito all'interno del territorio comunale di Radicondoli, e non comportando tutto ciò modifiche al dimensionamento degli standard pubblici, né un aumento di SUL e/o impiego di nuovo suolo non edificato, riteniamo che la Variante semplificata contestuale al PS e al RU non debba essere assoggetta alla procedura di VAS.

5 – ELENCO ELABORATI

La Variante Semplificata contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, del Comune di Radicondoli (SI), finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE (disposizioni ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. n.65/2014 e del D.P.R. n. 327/2001), ove è presente il Laboratorio di Sesta, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Radicondoli al Foglio 56, particella 97, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale (unica sia per il PS che per il RU)

Elaborati Piano Strutturale

- Norme di Piano Strutturale (stato modificato e estratto stato sovrapposto)

Elaborati Regolamento Urbanistico

- Tavola 10 - Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia – scala 1:2.000 e 1:5.000
- Tavola 10 - Carta della disciplina del suolo: Le attività produttive e la geotermia – sovrapposto – scala 1:5.000
- Norme Tecniche di Attuazione (stato modificato e estratto stato sovrapposto)

Siena, Maggio 2018

Dott. Ing. Cesare Gazzei