

Comune di Radicondoli

Provincia di Siena

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(AI SENSI DELL'ART.222, c.2 bis, DELLA L.R. 65/2014)

in merito alle previsioni dell'UTOE STa4 - Elci

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

GEOLOGICA TOSCANA

STUDIO ASSOCIATO

Dott. Geol. Stefano Nastasi

Studi geologici, sismici e idraulici

Stefano Guarguaglini

Sindaco

Geom. Lisa Landi

Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Dott. Leonardo Brogi

Garante della Comunicazione e della Partecipazione



Scheda Norma UTOE STa4: Elci

Album delle previsioni urbanistiche

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute
e del parere del Genio Civile

STATO MODIFICATO

Luglio 2019

1. Individuazione su Ortofoto
2. Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente
 - 2.1 Inquadramento fotografico
 - 2.2 Inquadramento fotografico
3. Estratto di R.U.
 - 3.1 Disciplina d'uso. Scheda intervento n.1
 - 3.2 Disciplina d'uso. Scheda intervento n.2
 - 3.3 Disciplina d'uso. Scheda intervento n.3
4. Ideogramma progettuale
5. Ideogramma progettuale su foto aerea
6. Schema ambientale-paesaggistico



Individuazione su Ortofoto - scala 1:5.000

Legenda

-  UTOE STa4: Elci
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)

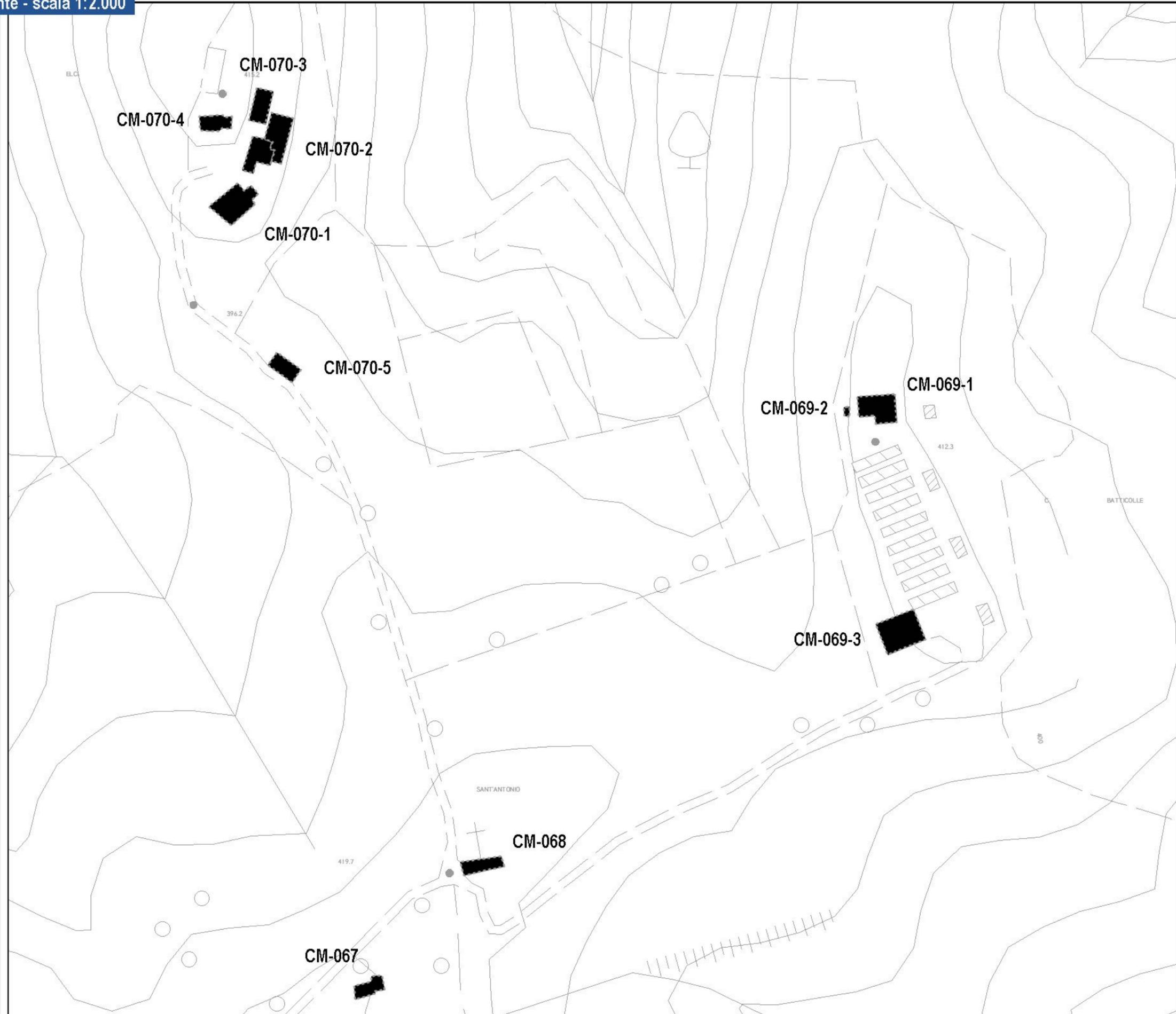
Immagine di sfondo:
Ortofotocarta anno 2016
(fonte: Geoscopio Regione Toscana)



Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente - scala 1:2.000

Legenda

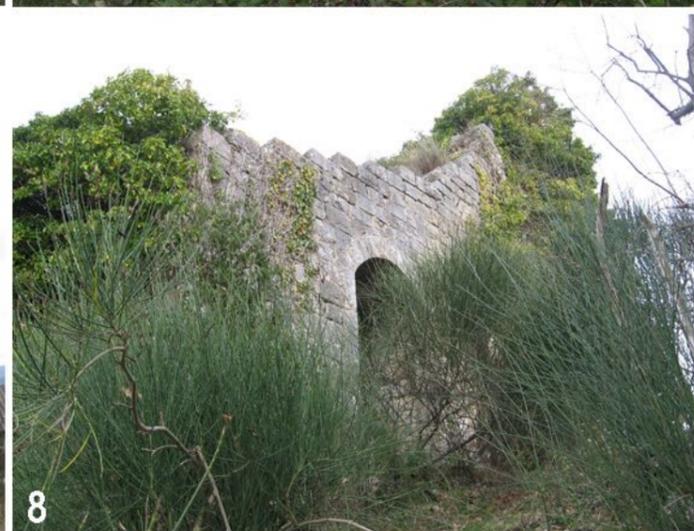
-  Edifici con apposita scheda di censimento nel Regolamento Urbanistico
- CM-067 Senza valore
- CM-068 Vincolato
- CM-069-1 Valore paesistico tipo B
- CM-069-2 Valore paesistico tipo C
- CM-069-3 Valore paesistico tipo C
- CM-070-1 Rilevante valore architettonico
- CM-070-2 Rilevante valore architettonico
- CM-070-3 Rilevante valore architettonico
- CM-070-4 Vincolato
- CM-070-5 Con elementi di valore: TIPOLOGIA



Inquadramento fotografico

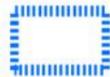


Inquadramento fotografico



©2012 Confindustria Toscana

Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.1 - scala 1:1.000

-  Perimetro UTOE STa4
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
-  Pertinenze visuali degli insediamenti storici
-  Art. 142.c.1, lett.g., Codice

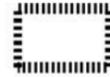
-  Edifici con scheda censimento del PEE
-  Ambito della Scheda Intervento n.1
(Zona A2 - art. 35.1 delle NTA)

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016
(fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale del Borgo antico e castello di Elci, tramite un progetto virtuoso e ben inserito sotto il profilo paesaggistico come il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, a pari SUL (SE), e la sistemazione delle aree pertinenziali del borgo storico. La destinazione d'uso ammessa è turistico-ricettiva e/o residenziale.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

- L'intervento di recupero del Borgo antico di Elci è prioritario rispetto al recupero delle altre volumetrie a destinazione agricola presenti all'interno dell'UTOE STa4 di cui alla Scheda Intervento n.2.
- Per il Patrimonio Edilizio Esistente e sulle sue aree pertinenziali valgono gli interventi ammessi dalla scheda censimento riportata nel Regolamento Urbanistico vigente e gli interventi di cui all'art. 35.1 delle NTA, relativo alle zone A2.
- Per aree ricadenti all'interno delle "Pertinenze visuali degli insediamenti storici", sono ammessi gli interventi di cui all'art. 14 della Disciplina di P.S. Su tali aree inoltre, valgono le prescrizioni di cui all'art. 13.13 della Disciplina del PTC di Siena.
- E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie e di servizio, secondo quanto disciplinato all'art. 14 della Disciplina di PS.
- Dovrà altresì essere recuperato l'antico tracciato viario di accesso al borgo, secondo la tipologia tradizionale esistente e con piantumazioni coerenti con il contesto ambientale circostante.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi n.2, dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera UTOE STa4. E' ammessa l'attuazione delle previsioni in più stralci funzionali a condizioni che in via prioritaria siano realizzati gli interventi di cui alla presente Scheda Intervento n.1. Tale prescrizione dovrà essere riportata espressamente nella convenzione allegata al Piano Attuativo (Piano di Recupero).

Al di fuori del Piano Attuativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente in accordo alla propria scheda di censimento dei fabbricati allegata al RU.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da dettagliate indagini sia nell'area posta Sud-Est di Casa Batticolle, al fine di evitare rischi connessi alla franosità, sia lungo il tracciato della viabilità di accesso da Sant'Antonio al Borgo di Elci, prossimo ad un'area anch'essa classificata a PFE. Devono inoltre essere eseguite accurate verifiche di stabilità dei versanti adiacenti alle aree in cui sono previsti interventi edilizi, nonché un progetto di regimazione delle acque meteoriche e degli scarichi di progetto.

OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese:

- a garantire interscambiabilità tra l'intervento di recupero e l'intorno paesistico sia interno che esterno all'UTOE STa4;
- a recuperare funzionalmente e riqualificare paesaggisticamente il borgo storico di Elci.

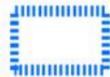
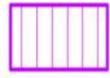
PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.2 - scala 1:1.000

-  Perimetro UTOE STa4
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
-  Pertinenze visuali degli insediamenti storici
-  Art. 142.c.1, lett.g., Codice

-  Edifici soggetti a censimento del PEE
-  Edifici di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione
-  Area entro cui è ammessa la ricostruzione delle volumetrie

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016
(fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale delle volumetrie esistenti interne all'UTOE STa4, in quanto trattasi di strutture legate ad attività storiche attualmente dismesse.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, per un massimo di 2.000 mq di SE (SUL), e la sistemazione delle aree pertinenziali. La destinazione d'uso ammessa è residenziale.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

- Gli interventi di cui alla presente Scheda Intervento n.2 sono subordinati al recupero del borgo antico di Elci, di cui alla Scheda Intervento n.1.
- Per il Patrimonio Edilizio Esistente valgono gli interventi ammessi dalla scheda censimento riportata nel Regolamento Urbanistico vigente.
- Per gli edifici senza scheda censimento, è ammessa la demolizione e ricostruzione per un massimo di 2.000 mq di Superficie Edificabile (SE) esistente. Le volumetrie di recupero, le quali dovranno essere realizzate entro il perimetro appositamente identificato nello schema a lato, dovranno essere conformi per tipologia al contesto in cui sono inseriti. La tipologia dell'insediamento dovrà essere di tipo a corte e le altezze massime dei fabbricati (HF) non superiore 5,50 ml.
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con materiali ecocompatibili, drenanti e con opere di ingegneria ambientale per eventuali opere di sistemazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi n.1 e 3, dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera UTOE STa4. E' ammessa l'attuazione delle previsioni in più stralci funzionali a condizioni che in via prioritaria siano realizzati gli interventi di cui alla Scheda Intervento n.1. Tale prescrizione dovrà essere riportata espressamente nella convenzione allegata al Piano Attuativo (Piano di Recupero).

Al di fuori del Piano Attuativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente in accordo alla propria scheda di censimento dei fabbricati allegata al RU.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da dettagliate indagini sia nell'area posta Sud-Est di Casa Batticolle, al fine di evitare rischi connessi alla franosità, sia lungo il tracciato della viabilità di accesso da Sant'Antonio al Borgo di Elci, prossimo ad un'area anch'essa classificata a PFE. Devono inoltre essere eseguite accurate verifiche di stabilità dei versanti adiacenti alle aree in cui sono previsti interventi edilizi, nonché un progetto di regimazione delle acque meteoriche e degli scarichi di progetto.

OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

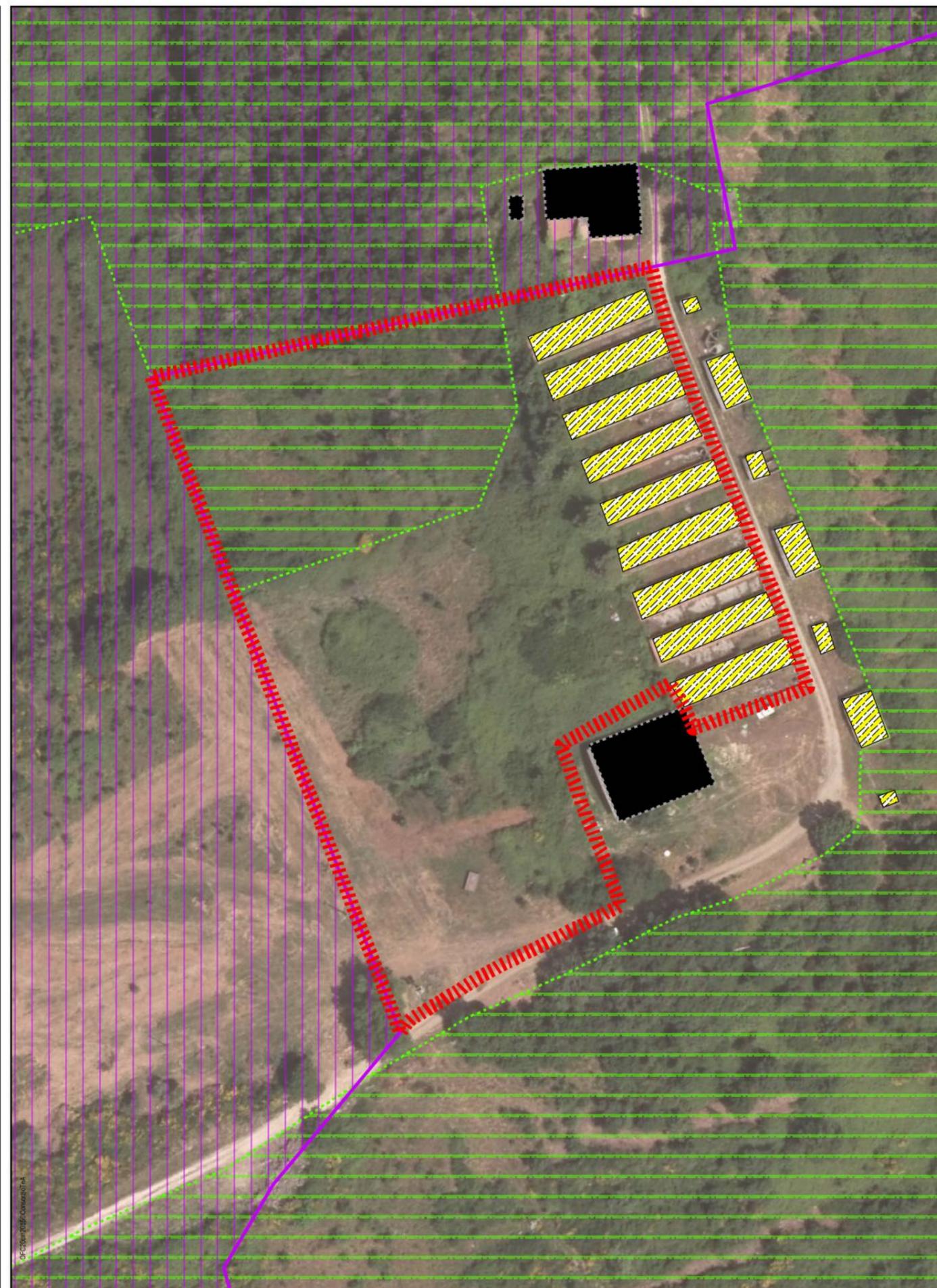
Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese:

- a garantire interscambiabilità tra l'intervento di recupero e l'intorno paesistico sia interno che esterno all'UTOE STa4;
- a recuperare funzionalmente e riqualificare paesaggisticamente l'intorno sotocamente di pertinenza del bogo antico di Elci.

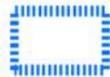
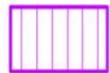
PRESCRIZIONI PIT

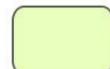
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.3 - scala 1:5.000

-  Perimetro UTOE STa4
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
-  Pertinenze visuali degli insediamenti storici
-  Art. 142.c.1, lett.g., Codice

-  E2 - Prevalente funzione agricola
-  Eb.1 - Bosco ceduo

OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato al recupero dell'ambito di pertinenza del borgo antico di Elci, e del viale storico di accesso al nucleo abitato.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede il recupero delle aree pertinenziali e della storica maglia agraria, secondo quanto emerge dalle analisi storiche allegate alla presente scheda (Tav.2). Dovrà inoltre essere recuperato il viale di accesso all'antico borgo abitato.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

- Per il Patrimonio Edilizio Esistente valgono gli interventi ammessi dalla scheda censimento riportata nel Regolamento Urbanistico vigente.
- Nelle aree E2 e Eb.1 vale la disciplina generale delle zone agricole, di cui all'art. 33 delle NTA del R.U.
- Per la sistemazione delle aree a terra, ricadenti all'interno delle "Pertinenze visuali degli insediamenti storici", sono ammessi gli interventi di cui all'art. 14 della Disciplina di P.S. La sistemazione delle aree a terra dovrà comunque essere coerente con la trama agraria storica, da recuperare ove possibile. Su tali aree inoltre, valgono le prescrizioni di cui all'art. 13.13 della Disciplina del PTC di Siena.
- E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie, di servizio, nonché attrezzature sportive, al di fuori delle aree individuate come "Pertinenze visuali degli insediamenti storici". Tali servizi dovranno essere coerentemente inseriti nel contesto paesaggistico, in special modo tutelando e/o recuperando la trama agraria storica.
- Dovrà comunque essere garantita la minore impermeabilizzazione dei suoli, favorendo l'utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili.
- nell'area posta Sud-Est di Casa Batticolle l'attuazione di eventuali interventi edificatori rimane subordinata all'acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, per quanto previsto dall'art. 14, comma 4 delle Norme del PAI Toscana Costa.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi n.2, dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera UTOE STa4. E' ammessa l'attuazione delle previsioni in più stralci funzionali a condizioni che in via prioritaria siano realizzati gli interventi di cui alla Scheda Intervento n.1. Tale prescrizione dovrà essere riportata espressamente nella convenzione allegata al Piano Attuativo (Piano di Recupero).

Al di fuori del Piano di Recupero, gli strumenti di attuazione per gli interventi sono quelli riportati nella normativa generale di cui all'art. 33 delle NTA del R.U.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da dettagliate indagini sia nell'area posta Sud-Est di Casa Batticolle, al fine di evitare rischi connessi alla franosità, sia lungo il tracciato della viabilità di accesso da Sant'Antonio al Borgo di Elci, prossimo ad un'area anch'essa classificata a PFE. Devono inoltre essere eseguite accurate verifiche di stabilità dei versanti adiacenti alle aree in cui sono previsti interventi edilizi, nonché un progetto di regimazione delle acque meteoriche e degli scarichi di progetto.

OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

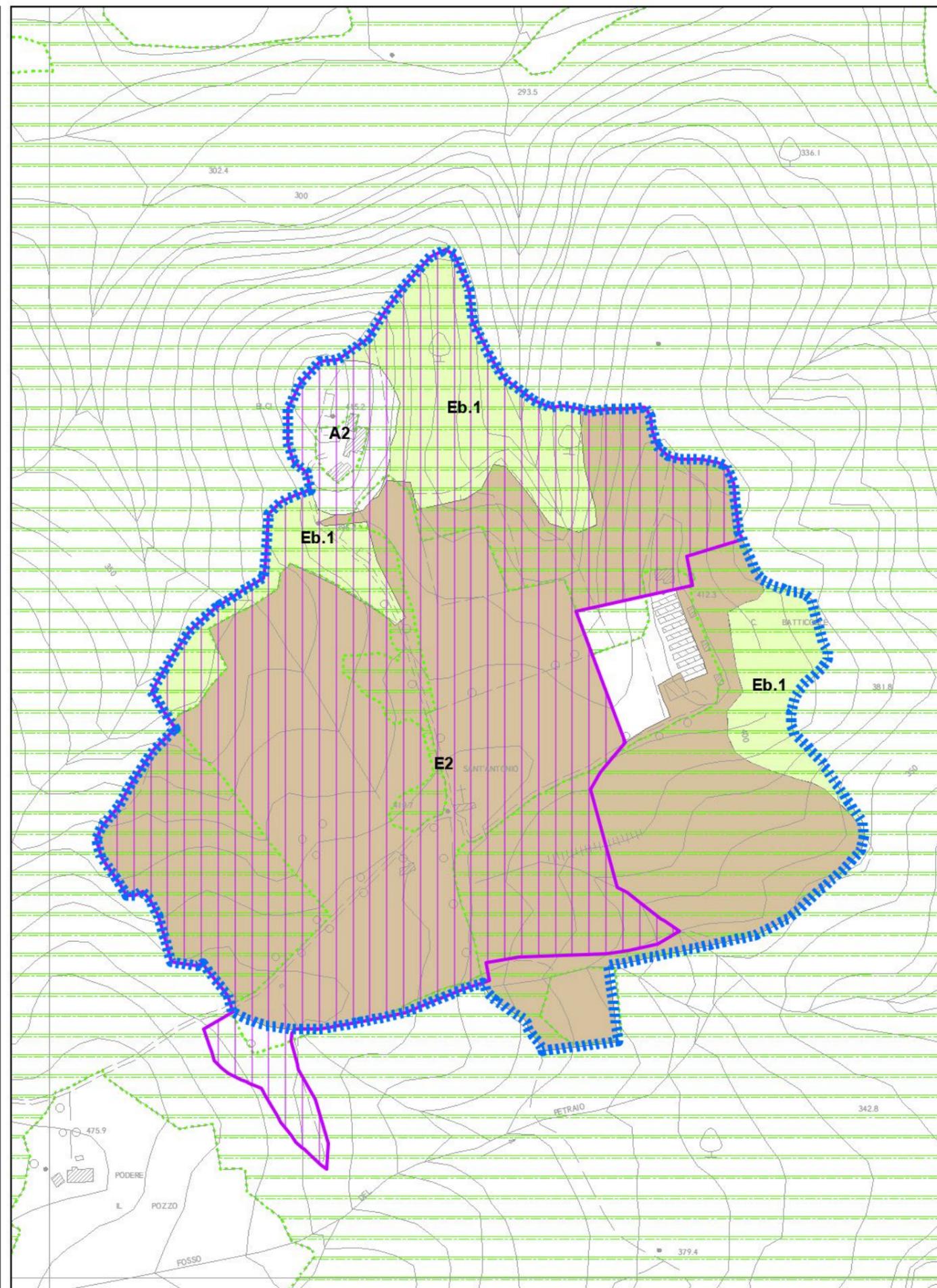
Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese:

- a garantire intervisibilità tra l'intervento di recupero e l'intorno paesistico sia interno che esterno all'UTOE STa4;
- a recuperare funzionalmente e riqualificare paesaggisticamente l'intorno sotiticamente di pertinenza del bogo antico di Elci.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

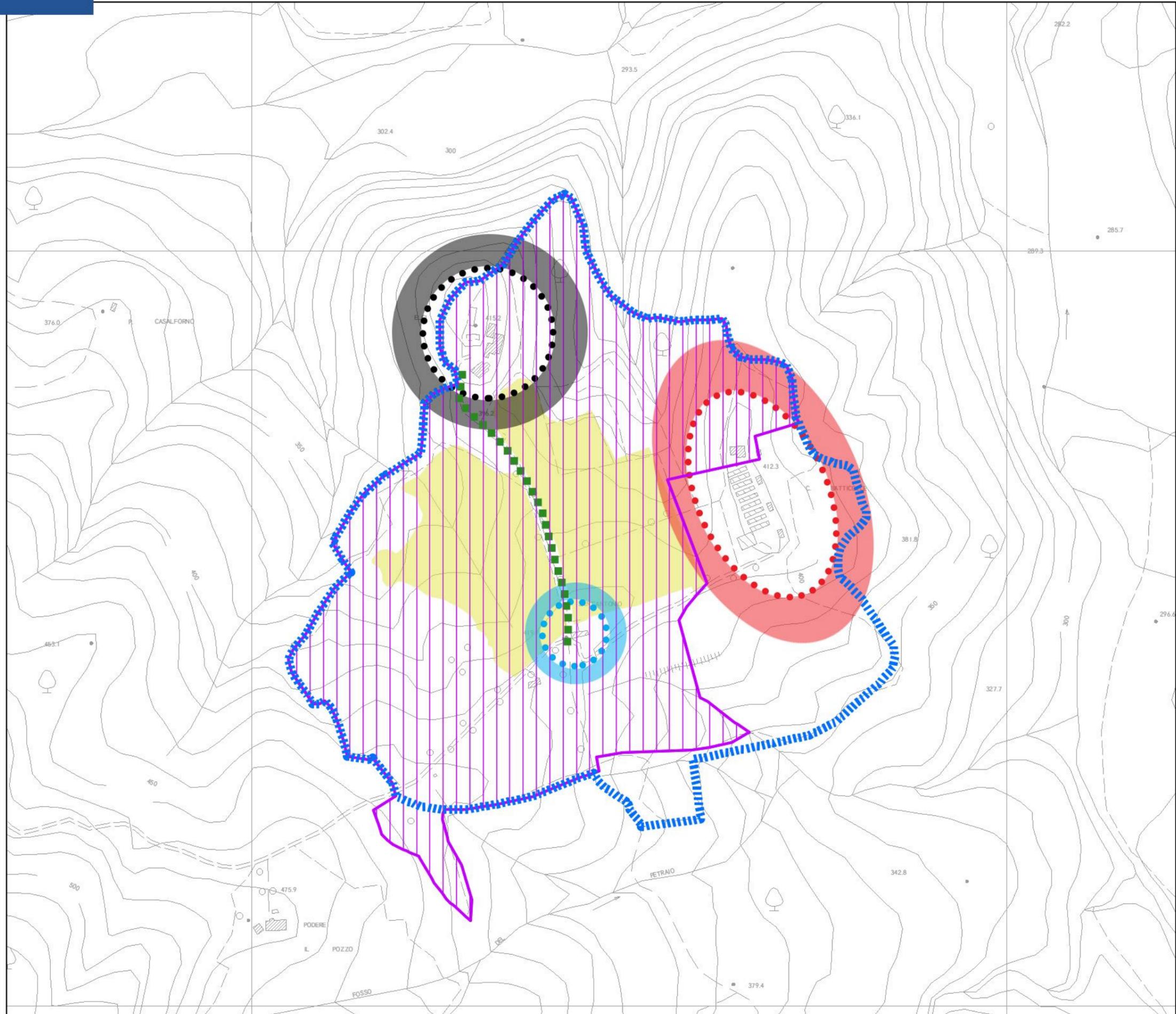
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Ideogramma progettuale - scala 1:5.000

Legenda

-  UTOE STa4: Elci
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)
-  Pertinenze visuali degli insediamenti storici
-  Ambito del recupero del Borgo antico e castello di Elci
-  Ambito del recupero delle volumetrie esistenti
-  Ambito del recupero delle funzioni storiche legate al borgo
-  Ambito delle pertinenze del borgo antico
-  Ambito del recupero e valorizzazione del viale di accesso al borgo



Ideogramma progettuale su foto aerea - scala 1:5.000

Legenda

 UTOE STa4: Elci
(Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)

 Pertinenze visuali degli insediamenti storici

 Ambito del recupero del Borgo antico e castello di Elci

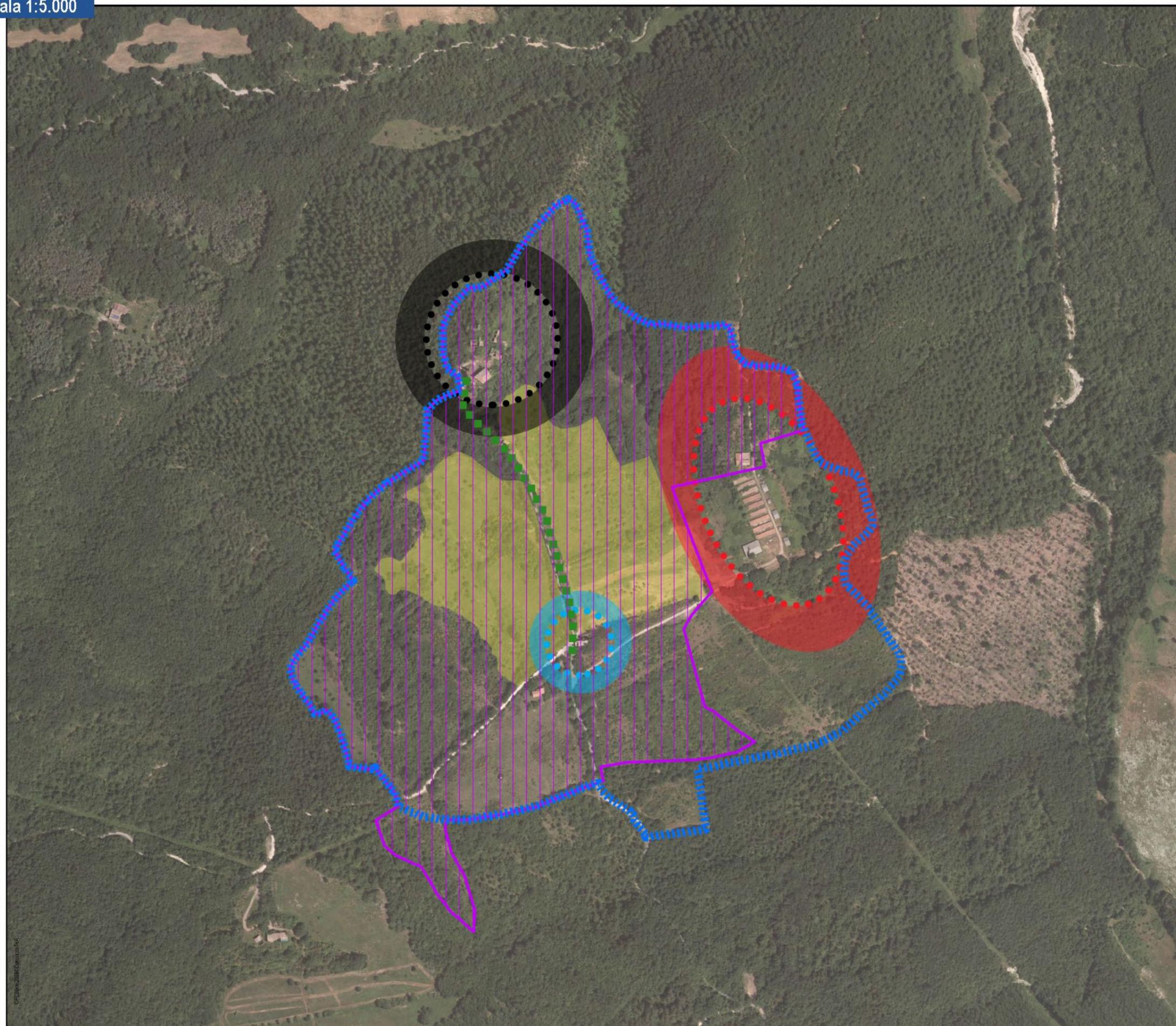
 Ambito del recupero delle volumetrie esistenti

 Ambito del recupero delle funzioni storiche legate al borgo

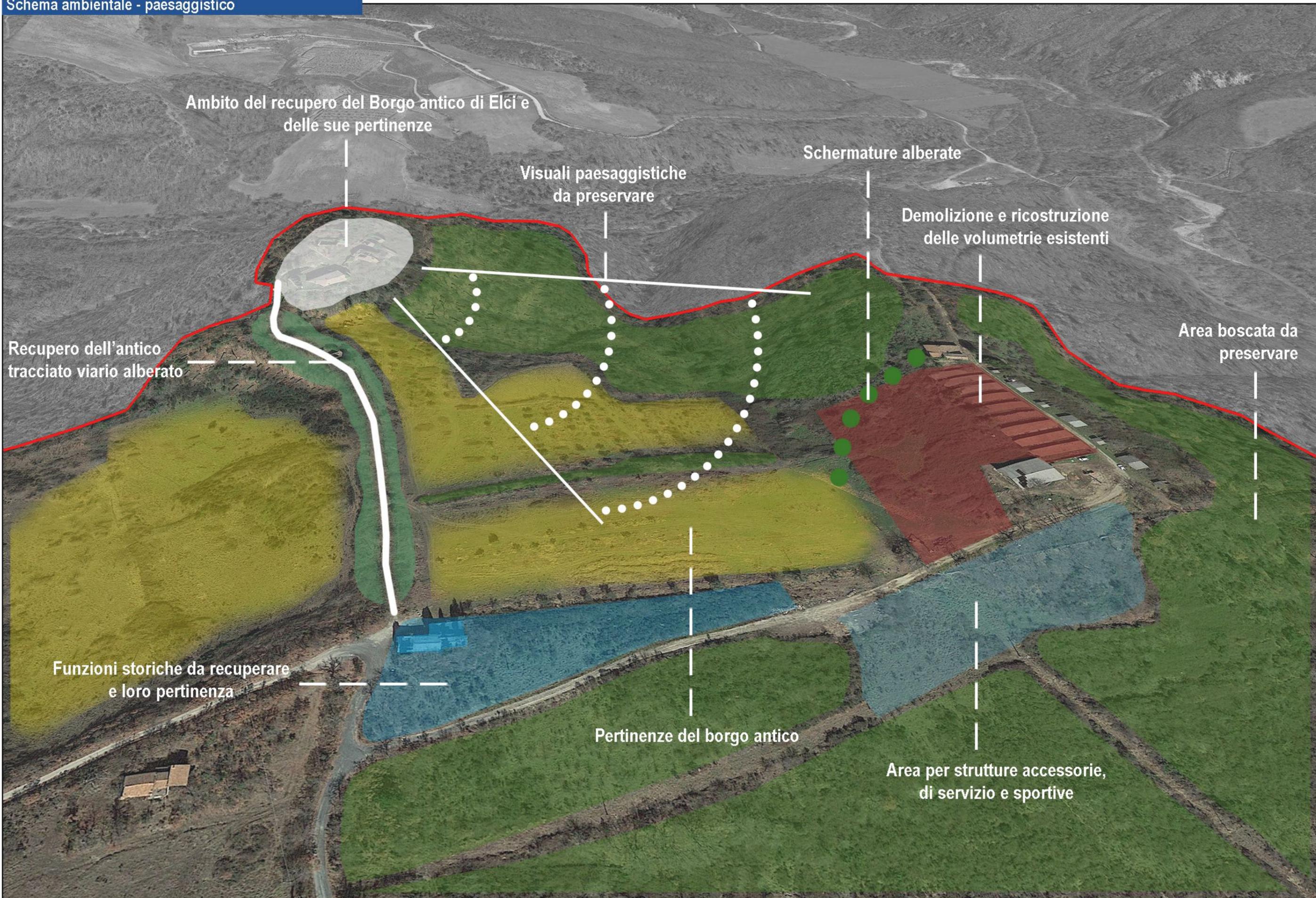
 Ambito delle pertinenze del borgo antico

 Ambito del recupero e valorizzazione del viale di accesso al borgo

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016
(fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)



Schema ambientale - paesaggistico



Ambito del recupero del Borgo antico di Elci e delle sue pertinenze

Visuali paesaggistiche da preservare

Schermature alberate

Demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti

Recupero dell'antico tracciato viario alberato

Area boscata da preservare

Funzioni storiche da recuperare e loro pertinenza

Pertinenze del borgo antico

Area per strutture accessorie, di servizio e sportive