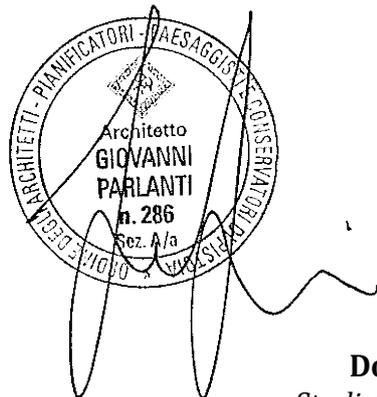


Comune di Radicondoli  
Provincia di Siena

**VARIANTE AL  
PIANO STRUTTURALE E 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*

**Francesco Guarguaglini**  
*Sindaco*

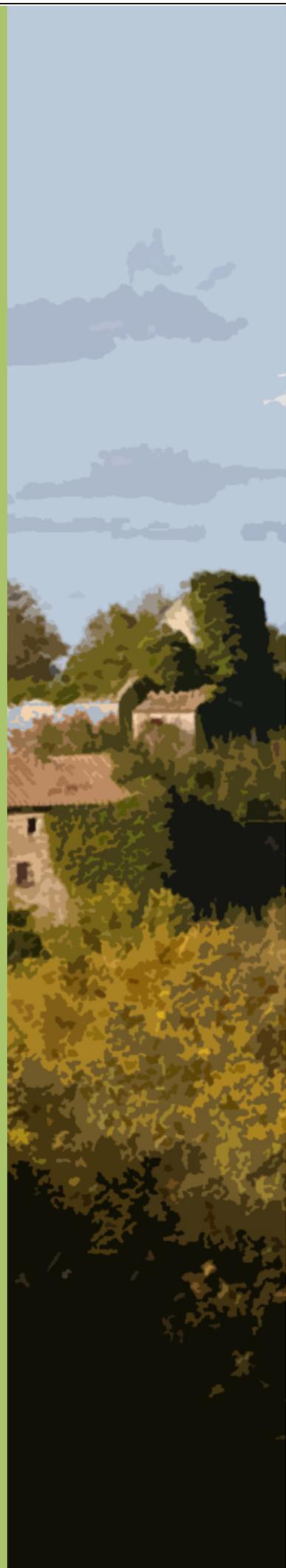
**Geom. Lisa Landi**  
*Responsabile Ufficio Tecnico*

**Dott. Leonardo Brogi**  
*Garante della Comunicazione e  
della Partecipazione*

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**Sintesi non tecnica**

Giugno 2019



INDICE

<b>LA PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>1. CHE COS'E' LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. COS'E' LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS?.....</b>	<b>4</b>
<b>3. QUALI SONO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AREA (UTOE) OGGETTO DI VARIANTE? ..</b>	<b>6</b>
<b>4. CHE COSA SIGNIFICA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE? .....</b>	<b>10</b>
<b>5. COME LA VAS INDIRIZZA LA VARIANTE AL P.S. E AL R.U. VERSO LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE? .....</b>	<b>10</b>
<b>6. COME SI VERIFICA NEL TEMPO IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE INDICATI DALLA VAS?.....</b>	<b>11</b>

## LA PREMESSA

---

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo dei contenuti del Rapporto Ambientale; il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di valutazione ambientale strategica. È, inoltre, un documento che deve poter essere letto in modo autonomo dal corpo del Rapporto Ambientale, decisamente più “pesante” e quindi di lettura più impegnativa. Per la divulgazione dei contenuti della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e del relativo Rapporto Ambientale questo documento è stato strutturato con una serie di risposte, semplici e sintetiche, a domande chiave che sono state ritenute significative.

I quesiti, a cui sono state date le risposte contenute in questa Sintesi non tecnica sono:

1. Che cos'è la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico?
2. Che cos'è la Valutazione Ambientale Strategica - VAS ?
3. Quali sono le caratteristiche ambientali delle aree oggetto di Variante al PS e al RU?
4. Cosa si intende per sostenibilità ambientale ?
5. Come la VAS indirizza la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico verso la sostenibilità ambientale ?
6. Come si verifica nel tempo il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale indicati dalla VAS ?

### 1. CHE COS'E' LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

Le motivazioni per cui l'Amministrazione Comunale ha inteso avviare una variante contestuale al PS ed al RU finalizzata al recupero del Borgo storico di Elci, è nata dalla volontà di valorizzare il patrimonio territoriale, costituito in parte dagli antichi castelli presenti nel proprio paesaggio collinare.

La volontà avanzata dalla Pubblica Amministrazione, è stata quella di recuperare l'intero borgo e le aree pertinenziali, permettendo la destinazione sia turistico-ricettiva (come vigente) sia quella residenziale, con possibilità di prevedere anche esclusivamente la destinazione residenziale, in modo da diversificare l'offerta e ottenere una maggiore possibilità di realizzazione degli interventi.

L'intervento infatti si configura quale importante occasione di valorizzazione delle proprie risorse territoriali, mettendo in moto allo stesso tempo un meccanismo virtuoso di sviluppo economico basato sul riutilizzo del proprio patrimonio altrimenti inutilizzato.

La necessità di redigere la variante al P.S. con contestuale variante al R.U., è strettamente legata alla volontà dell'Amministrazione Comunale di modificare gli strumenti urbanistici per consentire la realizzazione degli interventi, in una logica complessiva di attenzione alla gestione dell'assetto territoriale.



Mentre per il Piano Strutturale sono state solamente modificate le norme riguardanti l'UTOE STa4 – Elci, in modo da consentire l'attuazione degli interventi, in sede di Regolamento Urbanistico è stato redatto un apposito **allegato H alle NTA** il quale descrive lo stato attuale del borgo antico di Elci e del suo intorno pertinenziale, e definisce la normativa specifica per l'attuazione degli interventi. L'obiettivo principale promosso dalle Varianti ai due strumenti urbanistici comunali, è quello di recuperare gli edifici esistenti all'interno dell'UTOE STa-4, dando priorità al recupero del borgo antico di Elci.

Le previsioni definite per l'UTOE STa4-Elci ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato (individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014), ovvero entro quella porzione di territorio in cui, e solamente in esso, la nuova L.R. 65/2014 della Regione Toscana ammette la possibilità di occupazione di suolo non edificato ai fini residenziali.



azioni previste nell'ambito della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico con la formulazione di stime quali - quantitative di impatto sulla base dei criteri generali.

La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del D. Lgs. 152/2006, "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".

L'autorità procedente, contestualmente al processo di formazione del piano, ha l'obbligo di avviare la valutazione ambientale strategica che comprende i seguenti passaggi:

- l'elaborazione del rapporto ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni;
- la decisione;
- l'informazione della decisione;
- il monitoraggio.

Il Rapporto Ambientale contiene la descrizione degli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del Piano, oltre che delle misure al fine di indirizzare la pianificazione urbanistica nella direzione della sostenibilità. La Valutazione Ambientale Strategica prosegue poi, nel corso dell'attuazione del Piano, attraverso il monitoraggio che permette il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione del piano. Il monitoraggio rappresenta lo strumento attraverso il quale la Pubblica Amministrazione può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale che ci si è posti in fase di redazione. Il monitoraggio trova attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati e nell'attività di reporting, da effettuarsi periodicamente, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. E' bene infine ricordare che la Valutazione Ambientale Strategica non ha funzione decisionale, bensì funzione di orientamento del Piano verso criteri di sostenibilità ambientale. E' quindi di primaria importanza che il Rapporto Ambientale, ed in particolare la Sintesi non Tecnica, riportino una rappresentazione chiara e facilmente leggibile delle problematiche ambientali presenti e degli effetti ambientali che deriverebbero dall'attuazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, in modo da permettere ai decisori (Amministrazione Comunale e popolazione), in accordo anche con gli Enti interessati e con i Soggetti Competenti in materia ambientale, di decidere quali strategie attuare sul territorio, tenuto conto delle questioni ambientali.

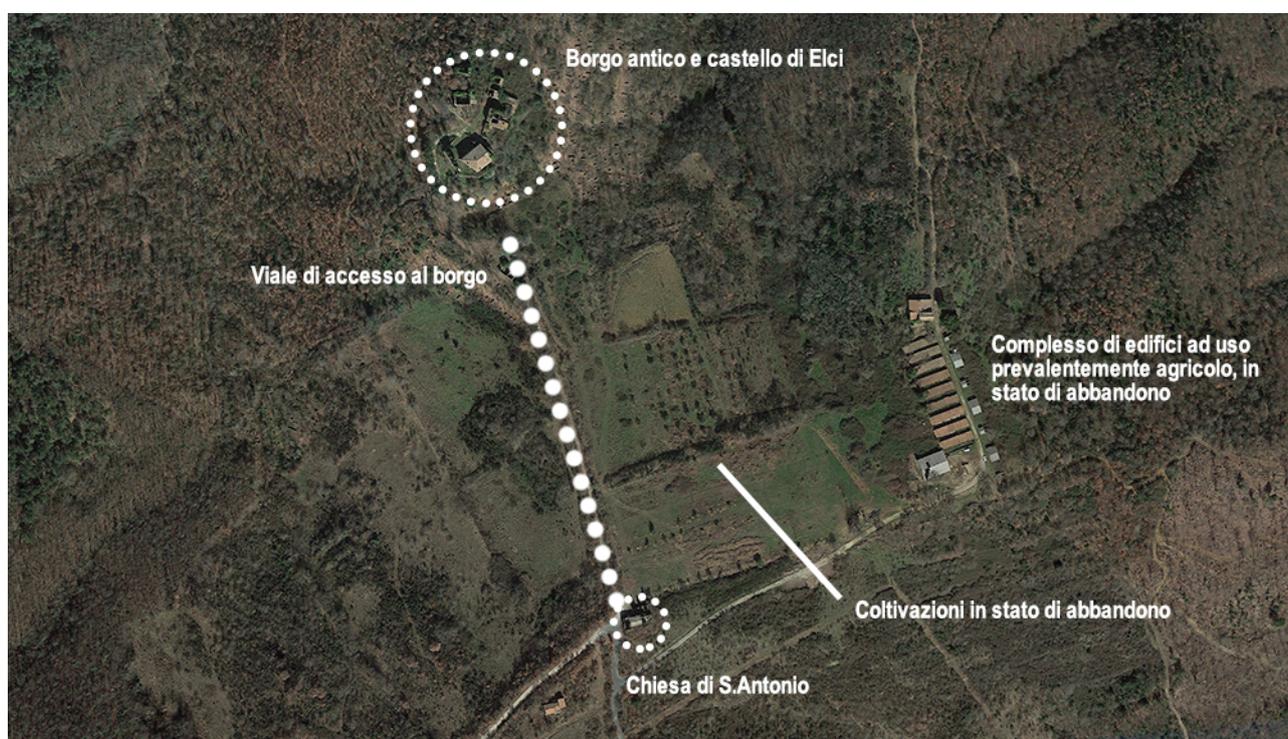
Il procedimento di V.A.S. individuato per la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli è stato caratterizzato dalle azioni e dai tempi sotto elencati:

1. Predisposizione del documento preliminare con i contenuti di cui all'art. 23 e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per via telematica.
2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti.  
A seguito dell'invio del documento preliminare il Comune di Radicondoli non ha ricevuto contributi in merito.

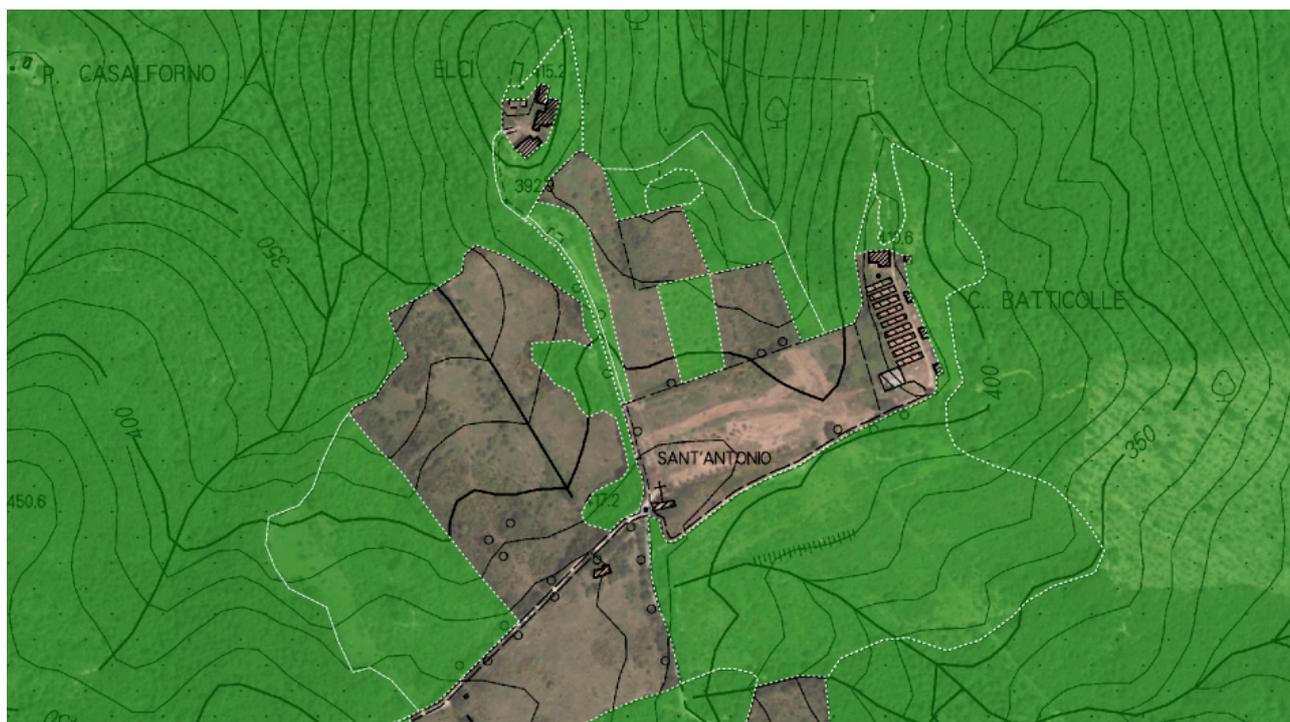
3. Redazione del Rapporto Ambientale e della presente Sintesi non tecnica.

### **3. QUALI SONO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AREA (UTOE) OGGETTO DI VARIANTE?**

L'area oggetto di Variante, riconducibile all'UTOE STa4 – Elci, interessa l'antico borgo sviluppatosi attorno al castello di Elci, e le aree di pertinenza a destinazione agricola. Risulta però evidente il chiaro stato di abbandono sia dell'edificato e del patrimonio edilizio esistente, che delle stesse coltivazioni, di cui si riconosce solo parzialmente la storica trama agricola.



Il PIT-PPR individua tale area come soggetta all'Area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett.g del Codice (area boscata), senza negare altresì, ai sensi della Disciplina dei Beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, la possibilità di trasformazione di tale zona, seppur con le dovute mitigazioni, visto che la vegetazione presente non è riconducibile né alle formazioni boschive costiere, che "caratterizzano figurativamente" il territorio, né in quelle planiziarie.



Da un punto di vista paesaggistico, le Varianti agli strumenti urbanistici riguardano principalmente la possibilità di recuperare l'antico borgo di Elci attraverso progetti virtuosi di riqualificazione, e le volumetrie esistenti poco distanti dal borgo (ex edifici agricoli e porcilaie), i quali permetteranno di valorizzare il patrimonio edilizio esistente del territorio, qualificandolo anche sotto il profilo paesaggistico. Inoltre non prevedendo nuove strutture ma concentrando gli interventi sul recupero delle strutture esistenti, non si riscontrano ulteriori impatti visivi sul territorio.



Foto di edificio esistente nel borgo di Elci, estrapolata dalla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente del RU di Radicondoli

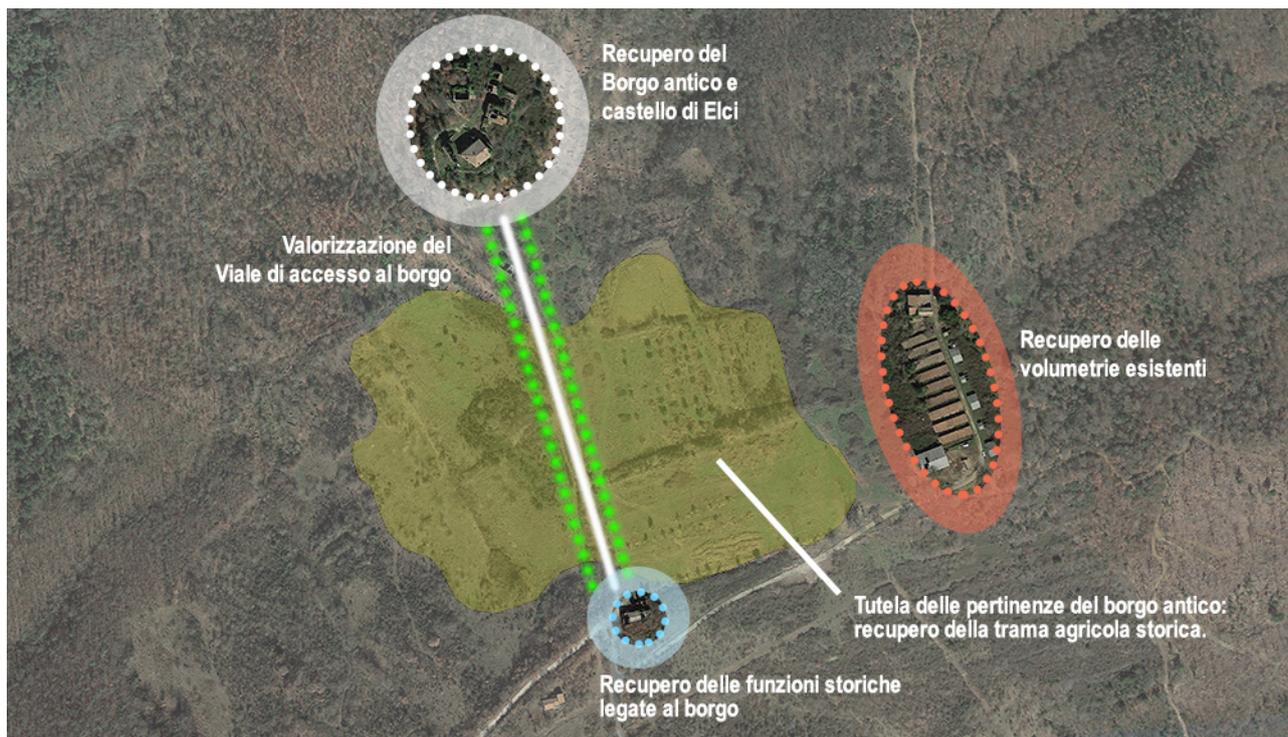
Il recupero e la valorizzazione dei borghi storici è inoltre Indirizzo per le politiche della Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, che al punto 4 recita:

**Indirizzo 4.** - Al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

[...]

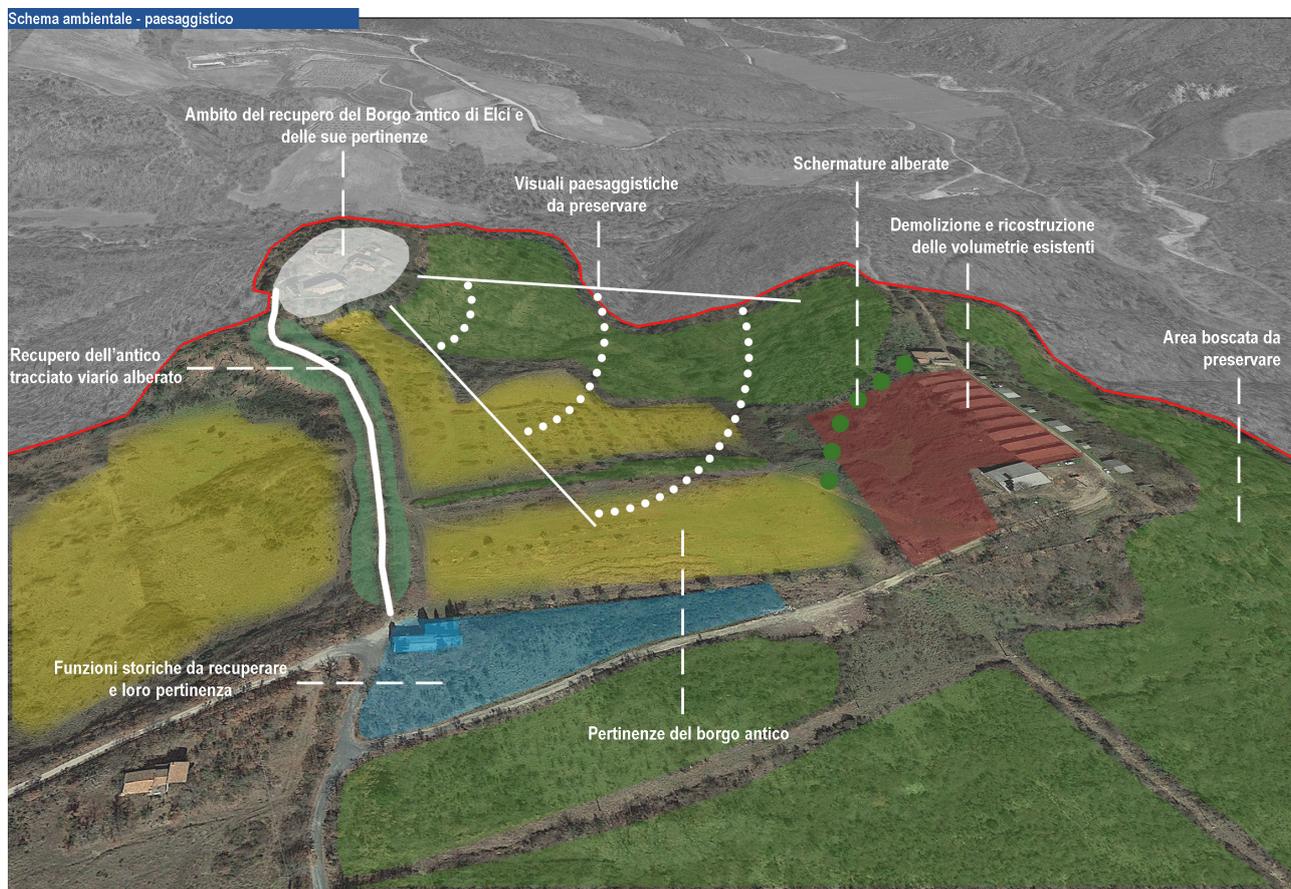
- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

Altri elementi paesaggistici da recuperare sono il viale di accesso al borgo e le pertinenze esterne le quali devono essere coerenti con la vecchia trama agraria, tuttora parzialmente leggibile nelle aree attorno al castello.





Vista del complesso di Elci



#### **4. CHE COSA SIGNIFICA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE?**

---

Lo sviluppo sostenibile non deve intendersi come meta da raggiungere, ma piuttosto come un insieme di condizioni che devono essere rispettate nel governo delle trasformazioni. Di questo insieme di condizioni fa parte significativa l'assunzione di obiettivi espliciti di qualità e di quantità di beni ambientali, calibrati in base al loro mantenimento a lungo termine.

Tali obiettivi di mantenimento dei beni ambientali devono essere integrati in tutte le decisioni di trasformazione e di sviluppo che traggono origine dal piano.

Il concetto di sostenibilità implica tre dimensioni fondamentali:

- la sostenibilità ambientale;
- la sostenibilità economica;
- la sostenibilità sociale.

La sostenibilità ambientale è quindi solo una delle componenti chiave della sostenibilità. Tale evidenziazione risulta fondamentale in quanto l'aspetto ambientale è quello che in genere ha meno condizionato le decisioni ed i modelli di sviluppo. Le relazioni tra le tre componenti della sostenibilità e la possibilità di integrare i diversi sistemi di obiettivi che fanno a capo a ciascuna componente devono essere al centro delle riflessioni multidisciplinari e politiche, finalizzate a trovare il compromesso tra i diversi estremi. La valutazione della sostenibilità dovrebbe riguardare quindi il grado di conseguimento degli obiettivi di tutte le componenti. È sicuramente da evidenziare che, a tutt'oggi, la considerazione della componente ambientale necessita di recuperare l'evidente ritardo rispetto alle altre componenti.

#### **5. COME LA VAS INDIRIZZA LA VARIANTE AL P.S. E AL R.U. VERSO LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE?**

---

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) costituisce lo strumento tecnico mediante il quale è possibile "mettere a fuoco" le modificazioni che un Piano potrebbe introdurre nel sistema ambientale. Gli impatti possono riguardare più settori, quali quello ambientale in senso stretto (suolo, sottosuolo, vegetazione, fauna, inquinamento acustico), ma anche elementi scenici ed estetici (paesaggistici), economici, sociali, urbanistici ed altri ancora. Il loro effetto, in generale, può essere peggiorativo per il sistema ambiente oppure anche migliorativo. La metodologia utilizzata nel Rapporto Ambientale per la valutazione degli effetti ha previsto innanzitutto l'analisi dei rischi di impatto e delle potenzialità e delle opportunità del progetto. L'analisi dei possibili rischi di impatto conseguenti l'attuazione della Variante Regolamento Urbanistico ha preso, quindi, avvio dagli esiti dell'analisi condotta nel Documento Preliminare alla VAS e dalla lettura degli elaborati e dei documenti della Variante allo strumento urbanistico. La stima degli effetti delle singole trasformazioni sono state evidenziate e valutate all'interno del Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

Dall'analisi effettuate sono emerse le seguenti considerazioni:

Le previsioni che comportano un consumo di suolo non sono molto consistenti, in quanto l'obiettivo principale è quello del recupero del Patrimonio Edilizio Esistente e delle volumetrie ad uso agricolo attualmente non utilizzate. Il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente risulta essere un processo virtuoso da incentivare, in

quanto riutilizza risorse già esistenti sul territorio, qualificandolo attraverso il recupero. Nonostante questo le stesse previsioni non possono essere esenti da un controllo specifico e mirato alla tutela dei valori costituenti il patrimonio territoriale.

Si ritiene che gli interventi di recupero dell'antico borgo di Elci e di volumetrie all'interno dell'UTOE, per destinazioni residenziali oggetto della Variante al PS e al RU, siano complessivamente sostenibili per gli aspetti ambientali e paesaggistici. Sotto il profilo del consumo delle risorse, le analisi effettuate all'interno di questo documento dimostrano che rispetto a quanto già valutato in sede di VAS al RU vigente, si ha una riduzione delle risorse utilizzate. E' necessario però specificare che la nuova destinazione residenziale potrebbe presupporre un utilizzo più costante nel tempo di tale risorse, rispetto alla precedente previsione di turistico-ricettivo. Nonostante ciò, con le opportune mitigazioni e accorgimenti progettuali, si ritiene che gli impatti previsti non abbiano una influenza peggiorativa aggravante la situazione attuale dei luoghi. Soprattutto perché i nuovi interventi riguardano espressamente il recupero di strutture esistenti, e non nuova edificazione.

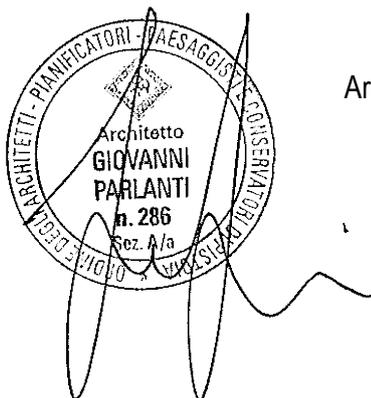
## **6. COME SI VERIFICA NEL TEMPO IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE INDICATI DALLA VAS?**

---

Trattandosi di una Variante di carattere puntuale (in quanto riguarda esclusivamente una specifica UTOE), risulterà difficile percepire dei significativi risultati in materia ambientale.

Ciò che però sarà possibile fare, è indirizzare l'intervento alla "qualità", sia da un punto di vista architettonico che di inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Le Norme Tecniche del RU, prevedono già al loro interno misure di salvaguardia in tal senso. All'interno della Scheda Norma dell'allegato H alla NTA del RU, specifica per l'UTOE STa4 – Elci, sono comunque state inserite specifiche prescrizioni in merito. Da qui in poi l'unico atto possibile è che gli interventi previsti, in fase di esecuzione dei lavori e a conclusione degli stessi, rispettino tali indicazioni in modo da garantire il giusto inserimento degli interventi nel loro contesto di appartenenza, rispettando le risorse e non andando ad aggravare l'attuale situazione del territorio comunale.

Monsummano Terme, *Giugno 2019*



Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti