



VALUTAZIONE INTEGRATA

(Art. 11 della LR n. 10/2010 smi)

Relazione di valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

AGGIORNAMENTO 15/12/2010 - 18.39.02

Il responsabile del procedimento: GEOM. DANIELE BENOCCI

DOTT. ARCH. MASSIMO VENTANI
DOTT. ARCH. FRANCESCO VENTANI

Consulenze specialistiche:

DOTT.SSA ARCH. VALERIA LINGUA
DOTT.SSA AGR. BIANCA ADAMO
DOTT. GEOL. SILVANO BECATTELLI

Il garante dell'informazione: DOTT.SSA ARCH. VALERIA LINGUA



INDICE

1. PREMESSA

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BUONCONVENTO: GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1 – IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

2.2 – GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

3. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (Caratterizzazione dell'ambiente: scenari di riferimento e obiettivi)

3.1 - GLI SCENARI DI RIFERIMENTO

3.2 - GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

4. CRITERI E CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA – DOCUMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA PRELIMINARE:

4.1 – CRITERI E CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

4.2 – SCHEMA PROCEDURALE

5. LE FASI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE:

5.1 – FASI DI VALUTAZIONE

5.2 – SCHEMA DI PROCEDURA

6. ANALISI DI COERENZA:

6.1 – COERENZA ESTERNA

6.2 – COERENZA INTERNA

7. ANALISI DI FATTIBILITÀ:

7.1 – GENERALITÀ

7.2 – COMPONENTI DELLA VARIANTE

7.3 - ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO

7.4 VERIFICA DI FATTIBILITÀ: SINTESI DELLE COMPONENTI

8. VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ: SINTESI DELLE COMPONENTI

9. PERCORSO PARTECIPATIVO: LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI (LR 1/2005 - Capo III - GLI ISTITUTI DELLA PARTECIPAZIONE)



1 -PREMESSA

I criteri, le procedure e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata comunale sono stabiliti dalla L.R. 1/2005 (artt. 11, 12, 13, 14) e dal Regolamento Regionale (D.P.G.R. 4/R del 09.02.2007). La valutazione integrata comprende al proprio interno, ove prevista, la valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE.

Il presente documento, in coerenza con i disposti della L.R. 1/2005 e con la disciplina del Regolamento Attuativo (D.P.G.R. 4/R del 09.02.2007), intende fornire i documenti di valutazione per procedere alla definizione delle varie fasi e procedure della valutazione integrata che accompagna la formazione degli atti di governo del territorio di competenza comunale e sui contenuti minimi che la valutazione deve affrontare. Gli approfondimenti proposti costituiscono una traccia utile a rendere più omogenei e confrontabili tra loro i percorsi di valutazione dei singoli atti.

La VALUTAZIONE INTEGRATA **contiene la valutazione ambientale, di coerenza e di fattibilità** di cui alle disposizioni normative europee e nazionali, in forma riconoscibile, accertando che gli obiettivi e le azioni risultino:

- non dannosi per le risorse territoriali;
- non distruttivi del paesaggio;
- non penalizzanti per l'ambiente, eventualmente portatori di opere di mitigazione, se necessarie.

Di conseguenza, l'attività di valutazione consiste non solo nella redazione di appositi documenti, ma anche nel fornire sistematicamente il proprio apporto critico durante la fase di adozione della VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO STRUTTURALE.

I contenuti specifici della valutazione integrata riferibile al piano attuativo di Camporlecchio riguardano le analisi di legittimità del piano, quelle riferibili agli aspetti ambientali e le analisi di coerenza.

L'analisi di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità del piano di perseguire gli obiettivi che si è dato (razionalità e trasparenza delle scelte), mentre quella di coerenza esterna esprime le capacità del piano di risultare non in contrasto, eventualmente indifferente o portatore di contributi alle politiche di governo del territorio degli altri enti istituzionalmente competenti in materia.

L'analisi di fattibilità esprime giudizi sulla fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi con indicato l'eventuale necessità di impegnare risorse.

L'analisi di sostenibilità esprime giudizi sullo stato naturale dei suoli i quali sono considerati come una risorsa limitata e non rinnovabile e come tale deve essere salvaguardato viene inoltre valutato il livello di naturalità del contesto, commisurando i nuovi interventi con la necessità di non ridurre, bensì aumentare, la capacità di rigenerazione dell'area.



2. LA PIANIFICAZIONE TURBANISTICA DEL COMUNE DI BUONCONVENTO: GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1 - IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano Strutturale del Comune di Buonconvento è stato approvato con DCC n. 23 del 12.04.1999 e pubblicato sul **BURT n. del** ad oggi non è stato oggetto di alcuna variante, adeguamento o modifica.

Relativamente alle indagini geologico-tecniche occorre evidenziare che risalgono ormai al 1997, ovvero a 11 anni fa per cui fanno riferimento a normative ormai obsolete e superate. All'epoca della redazione delle suddette indagini il quadro normativo vigente era infatti la **D.C.R. n. 94 del 12.02.1985** (Direttiva "Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica"), successivamente integrata con la **D.C.R. n. 230 del 21.06.1994** (Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 74/84 "Adozione di prescrizione e di vincoli. Approvazione di direttive") per quanto riguardava il rischio idraulico. Entrambe le Deliberazioni sono oggi state sostituite da un solo regolamento, il **D.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007** (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche), il quale fornisce nuove definizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica alle quali tutte le indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica devono fare riferimento.

Lo stesso Piano Strutturale appare essere superato dalla evoluzione della normativa regionale e provinciale, poiché dall'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico comunale è intervenuta l'entrata in vigore sia del **Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)** della Regione Toscana (prima con la **D.C.R. n. 12 del 25.01.2000** e successivamente con la **D.C.R. n. 72 del 24.07.2007**), sia del **Piano di Coordinamento Territoriale (P.T.C.)** della Provincia di Siena, approvato con **D.C.P. n. 109 del 20.10.2000**.

A ciò è inoltre da aggiungersi l'avvenuta entrata in vigore dei nuovi vincoli sovraordinati relativi alle Autorità di Bacino competenti per territorio, attraverso il **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** del Bacino Regionale Ombrone, approvato con **D.C.R. n. 12 del 25.01.2005**, con la necessità del rispetto delle Norme di Piano ad esso relative, introducendo nella pianificazione urbanistica le limitazioni da questo previste.

Il Piano Strutturale (PS) risulta articolato secondo un sistema "eteroriferito" in quanto si basa sulla scomposizione in parti del territorio comunale per spiegare le condizioni di appartenenza rispetto ad un insieme più vasto (PIT e PTC); prevede la suddivisione del territorio comunale in due sistemi territoriali:

- A. sistema della **PIANURA ALLUVIONALE** formata dall'Arbia, dall'Ombrone e dai loro principali affluenti; in questo ambiente si trova il capoluogo ed insediamenti sparsi, mentre il territorio aperto è coltivato; il fenomeno saliente è la dinamica fluviale e le ricorrenti alluvioni, che interessano parte della pianura;
- B. sistema della **COLLINA** in questo ambiente si trovano insediamenti di crinale, boschi e coltivi; il fenomeno saliente è l'equilibrio idrogeologico, sia come vulnerabilità all'erosione dei versanti che come capacità di regimare il deflusso delle precipitazioni.

A. Il sistema della **PIANURA ALLUVIONALE** formata dall'Arbia, dall'Ombrone e dai loro principali affluenti; in questo ambiente si trova il capoluogo ed insediamenti sparsi, mentre il



territorio aperto è coltivato; il fenomeno saliente è la dinamica fluviale e le ricorrenti alluvioni, che interessano parte della pianura;

Il sistema territoriale "PIANURA" si suddivide in tre SUBSISTEMI:

A1. subsistema territorio aperto, asciutto ed inondabile

- **UTOE** pianura asciutta: La pianura asciutta è la parte del territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra limitazioni: vi sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dalla Legge regionale 14.04.1995, n. 64, nonché orti amatoriali per produzioni da autoconsumo.
- **UTOE** pianura inondabile : La pianura inondabile è inedificabile, negli edifici esistenti è obbligatorio adottare misure ed accorgimenti per prevenire i danni di eventi alluvionali, in tali aree sono permessi solo:
 - le opere necessarie alla regimazione delle acque, come casse di espansione, arginamenti, sistemazione delle sponde e simili;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari per la sicurezza e l'efficienza, compresi limitati ampliamenti una tantum

A2. subsistema edificato capoluogo

- **UTOE** centro storico
- **UTOE** espansione occidentale
- **UTOE** espansione orientale
- **UTOE** compresa tra la Cassia e la Ferrovia
- **UTOE** per attività produttive

A3. subsistema edificato di ponte d'Arbia e degli insediamenti sparsi

- **UTOE** Ponte d'Arbia
- **UTOE** insediamenti sparsi

B. Il sistema della **COLLINA** in questo ambiente si trovano insediamenti di crinale, boschi e coltivi; il fenomeno saliente è l'equilibrio idrogeologico, sia come vulnerabilità all'erosione dei versanti che come capacità di regimare il deflusso delle precipitazioni.

Il sistema territoriale "collina" si suddivide in due subsistemi:

B1. il territorio aperto, boscato e coltivato:

- **UTOE** collina coltivata . La collina coltivata è la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenerne l'acqua ed il terreno fertile.
- **UTOE** collina boscata 1. La collina boscata è inedificabile, vi sono permessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari per la sicurezza e l'efficienza, compresi limitati ampliamenti una tantum.

B2. il territorio edificato. Subsistema degli insediamenti collinari

- **UTOE** Bibbiano1. Il P.S. intende ricostituire Bibbiano, già Comunello, in villaggio e promuoverlo a ruolo e dimensione semi-urbani, unico episodio di tale tipo nel territorio comunale, oltre il Capoluogo.
- **UTOE** Percena
- **UTOE** Insediamenti di crinale



TABELLA - 1				
ARTICOLAZIONE SINTETICA E DIMENSIONAMENTO DEL PS VIGENTE				
SISTEMI TERRITORIALI	SUBSISTEMI	UTOE	DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE mc. ¹ mq.	
A. sistema della <u>PIANURA</u>	A.1. SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO DI PIANURA	A1 - UTOE pianura asciutta		
		A2 -UTOE pianura inondabile		
	A.2. SUBSISTEMA EDIFICATO CAPOLUOGO	A3 -UTOE centro storico		
		A4 -UTOE espansione occidentale	45.900	15.300
		A5 -UTOE espansione orientale	11.600	3.867
		A6 -UTOE compresa tra la Cassia e la Ferrovia – fascia centrale	60.000	20.000
		A7 -UTOE per attività produttive		102.500
		Fascia filtro tra la circonvallazione ovest e la nuova cassia	900	300
	A.3. SUBSISTEMA EDIFICATO DI PONTE D' ARBIA E DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI	A8 -UTOE Ponte d' Arbia	5.000	1.667
		A9 -UTOE insediamenti sparsi		
B. sistema della <u>COLLINA</u>	B.1. SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO COLLINARE	B1 -UTOE collina coltivata		
		B2 -UTOE collina boscata		
	B.2. SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI COLLINARI	B3 -UTOE Bibbiano	15.000	5.000
		B4 -UTOE Percena	4.000	1.333
		B5 -UTOE Insedimenti di crinale		
		Totale generale	142.400	
Totale nuovo residenziale (compreso degli esercizi commerciali di vicinato – turistico ricettivo – direzionale comprensivo delle attività private di servizio)			141.500	47.167
Totale nuovo produttivo (Industriale e Artigianale)				102.500
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili di nuovo volume, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU			900	300

Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati SUL mq. 47.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 1.572 escluso il recupero del patrimonio edilizio esistente del territorio aperto

¹ Dimensionamento espresso in SUL come richiesto dall' art. 7 del DPGRT n. 3/R



2.2 - GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il PIANO STRUTTURALE vigente assume come OBIETTIVI GENERALI:

1. Ridurre frequenza, portata e danni degli eventi alluvionali (opere idrauliche, sostituzione dei ponti a sezione inadeguata, arginamento dell' abitato, divieto di edificazione nelle aree inondabili, norme per migliorare la capacità dei versanti di trattenere l' acqua piovana e per ridurre la vulnerabilità all' erosione).
2. Creare le condizioni per lo sviluppo e la diversificazione dell' economia locale, gettando le basi di uno sviluppo sostenibile dell' agricoltura, delle attività secondarie e creando le condizioni per l' insediamento di funzioni terziarie pregiate legate alla cultura ed alla formazione (musei, attività socio—culturali. Università), anche come motore di un turismo di qualità ed occasione e mezzo per recuperare e valorizzare contenitori storici.
3. Migliorare la viabilità (varianti alla Cassia e alla Ferrovia) per ridurre tempi e costi economici e sociali della mobilità e facilitare e intensificare le relazioni con Siena e con il territorio.
4. Disegnare il perimetro urbano con un viale alberato di circonvallazione, come limite invalicabile dell' espansione urbana e come elemento che conferisce forma, funzionalità e leggibilità al capoluogo e permette di mantenere libere, visibili e vivibili le mura del centro storico.
5. Ricomporre l' unità dei Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e, in misura minore, della Ferrovia.
6. Offrire diverse possibilità d' uso delle aree interne al perimetro urbano. affidandone scelta e gestione agli strumenti di pianificazione successivi: il Regolamento Urbanistico, i piani attuativi, l'eventuale programma integrato d' intervento.
7. Ravvivare i centri minori attribuendo loro ruoli e pesi diversi: assegnare una quota della capacità edificatoria a Bibbiano per consolidarne i caratteri di villaggio: sottolineare l' identità di Ponte d Arbia; aprire per Percena delle possibilità insediative condizionate alla qualità architettonica della proposta.
8. Migliorare la dotazione dei servizi razionalizzando l'uso dei contenitori (prevedere il completamento del plesso scolastico con la nuova scuola materna per liberare, restaurare e convertire a mediateca la palazzina Liberty ora adibita a scuola materna).



TABELLA 2 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI - SUBSISTEMI – UTOE – AMBITI

SISTEMI	SUBSISTEMI	UTOE	AMBITI
A. PIANURA	A1.a - SUBSISTEMA territorio aperto pianura asciutta		
	A1.b - SUBSISTEMA territorio aperto pianura inondabile		
	A.2. SUBSISTEMA edificato Capoluogo BUONCONVENTO ² SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE Capoluoghi di comune (PTC Artt. L3, L4, L5, L6, L7)	UTOE 1	Ambito A - Centro storico Ambito B - Espansione storica e recente occidentale Ambito C - Espansione recente orientale Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia Ambito E - Attività produttive di interesse Comunale Ambito F - Ombrone Ambito G - Propaggine nord Fascia filtro tra la circonvallazione ovest e la nuova Cassia
	A3.a - SUBSISTEMA edificato Ponte d'Arbia	UTOE 3 - PONTE ARBIA	
	A3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto : [009.ES] MULINO DELLO STILE		

² Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC



SISTEMI	SUBSISTEMI	UTOE	AMBITI
B. COLLINA	<p>B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata</p> <p>B1.b- SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata</p>	<p>UTOE 5 – AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1</p>	
	<p>B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BIBBIANO ³ - PERCENNA [009.A] Aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti (Art. L8 comma 6) SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI (ART. L8) ⁴ - FINOCCHIETO [016.A] Aggregato di case coloniche (Art. L8 comma 5) - PIEVE DI PIANA[006.ES] - insediamenti SUBSISTEMA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO(ARTT. L9, L10, L11) ⁵ <ul style="list-style-type: none"> [001.V] BIBBIANO [002.V] SERRAVALLE - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5) [003.V] VILLA LA CHIANTINA [004.V] FATTORIA PIANA [005.V] FATTORIA ARMENA [006.ES] PIEVE DI PIANA [008.V] CASTELNUOVO TANCREDI [010.V] VILLA CASTELROSI [011.V] POGGIO DELL' AMORE [012.V] MONTESOLI [013.V] BIBBIANO [014.ES] SEGALARI [015.V] VILLA TORRE [017.V] FATTORIA RESTA [018.V] VILLA RONDINELLA 	<p>UTOE 2 - BIBBIANO UTOE 4 – PERCENNA</p>	

³ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

⁴ AGGREGATI art. L8 c. 6 delle norme del PTC(aggregato – pieve)

⁵ Beni storico-architettonici del territorio aperto(Artt. L9, L10, L11) Atlante (PTC) ville ed edifici (V) specialistici (ES) ed aree di stretta pertinenza



TABELLA 3 – QUANTIFICAZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL P.S.

UTOE	Ambito	DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS		PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO
		RESIDENZIALE mc.	6 mq. PRODUTTIVO mq.	
UTOE 1 BUONCONVENTO	A - Centro storico			- Consentiti piccoli ampliamenti di ripristino o di completamento
	B - Espansione storica e recente occidentale			- Consentiti gli insediamenti previsti dai piani attuativi approvati - Consentito il completamento del plesso scolastico con i volumi da definire in sede di progetto
	C - Espansione recente orientale			Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale-artigianale saranno a volume costante
	D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia			Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo
	E - Attività produttive di interesse Comunale			Pari al 50% dell'area disponibile
	F - Ombrone			
	G - Propaggine nord			
UTOE 1 - BUONCONVENTO		117.500	39.167	102.500
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU				
UTOE 2 - BIBBIANO		15.000	5.000	Edificazione subordinata a Piani Attuativi
UTOE 3 -PONTE ARBIA		5.000	1.667	
UTOE 4 - PERCENNA		4.000	1.333	Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità
UTOE 5 – AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1				Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa
TERRITORIO APERTO			22.000	- Solo recupero di ex edifici agricoli con destinazione residenziale nei limiti ed alle condizioni che verranno dettate dal RU - Interventi e trasformazioni previste dal Capo III della LR n. 1/2005 smi e dal DPRGR n. 5/R 2007
TOTALE NUOVO RESIDENZIALE SISTEMA INSEDIATIVO		141.500	47.167	Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R
TOTALE RECUPERO RESIDENZIALE TERRITORIO APERTO			22.000	Recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nelle AREE APERTE
RESIDENZIALE TOTALE			69.167	DPGRT n. 3/R , Art. 7 : - comma a): residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato - comma c):commerciale relativo alle medie strutture di vendita - comma e): turistico ricettivo - comma f): direzionale comprensivo delle attività private di servizio
AMBITO PRODUTTIVO DI INTERESSE COMUNALE TOTALE				DPGRT n. 3/R , Art. 7 : comma b): Industriale e Artigianale

⁶ DIMENSIONAMENTO come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R , espresso in metri quadrati di superficie utile lorda SUL: si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento(DM 1444/1968 art. 3 : ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente .. 30 mq SUL pari a mc. 100 vpx)



102.500

Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati
SUL residenziale/mista mq. 69.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 2.305





3 . AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (Caratterizzazione dell'ambiente: scenari di riferimento e obiettivi)

I criteri proposti nel presente documento si riferiscono ai seguenti atti di governo del territorio:

- VARIANTE INTEGRATIVA E DI ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.

3.1 - GLI SCENARI DI RIFERIMENTO

Il Piano Strutturale di Buonconvento, elaborato sulla direttive e le indicazioni della LR 5/2005 antecedentemente all'approvazione del PTCP provinciale, è in vigore dal 1999 e, ad oggi, non è mai stato soggetto variazioni ed aggiornamenti.

Considerata pertanto l'evoluzione della normativa regionale (LR n. 1/2005 e successivi Regolamenti di Attuazione) avvenuta negli ultimi dieci anni, le innovazioni urbanistiche introdotte dagli strumenti di pianificazione regionale (Piano di Indirizzo Territoriale) e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento) e nazionale, nonché la necessità di integrare ed adeguare alcuni degli obiettivi strategici definiti dal Piano Strutturale, il Comune di Buonconvento ha ritenuto necessario programmare una variante integrativa che possa aggiornare il Piano alle normative vigenti ed effettuare le procedure di valutazione integrata richieste, integrare le strategie con le nuove necessità scaturite dai cambiamenti socio economici avvenuti negli ultimi anni sul proprio territorio; tutto questo nello spirito di aggiornamento e senza variare gli indirizzi programmatici ed il suo dimensionamento.

3.2 - GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La VARIANTE INTEGRATIVA DEL PIANO STRUTTURALE ha come **OBIETTIVI GENERALI**:

1. Tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria, qualità dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali perseguita attraverso la ricerca di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali la cui sussistenza in stato di qualità e quantità garantisce tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione. I settori di interesse a tale riguardo spaziano dalla tutela degli acquiferi, alla prevenzione del rischio idraulico, alla prevenzione e difesa dai rischi di erosione, dai dissesti, alla tutela dei geositi, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, al mantenimento, alla valorizzazione e alla regolamentazione delle reti ecologiche, delle riserve naturali, degli ecosistemi ad alto valore naturalistico.

2. Valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture e lo sviluppo delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali.



3. Salvaguardia dei beni storico architettonici del territorio aperto e recupero e riqualificazione degli appoderamenti, degli aggregati e nuclei anche attraverso la loro riconversione funzionale, finalizzati ad offrire un insieme di servizi, attrezzature e strutture di accoglienza turistica rurale ad alto livello qualitativo e di conseguenza incentivare azioni di ricaduta sul settore agricolo ed imprenditoriale dell'intera zona.

L'ipotesi, finalizzata alla realizzazione di un offerta integrata con il settore agricolo, diviene il supporto coerente per lo sviluppo di un territorio ad elevata valenza ambientale, artistica e culturale come quello di Buonconvento, nasce dall'esigenza di valorizzare tale vocazione in modo da garantire il massimo beneficio (in termini di reddito e di occupazione) per la popolazione locale e, nel contempo, valorizzare e promuovere le risorse locali.

A questo proposito potremmo citare il Prof. A. Asor Rosa che nella sua relazione al Progetto integrato del parco della Val d'Orcia asserisce che " *le più recenti tendenze del turismo nazionale ed estero testimoniano come la conservazione e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico artistiche di una zona, produce ricchezza soprattutto attraverso l'attivazione di domanda turistica.....*" alla quale occorre fornire una risposta di termini di accoglienza.

"L'incremento nella spesa media giornaliera connessa ai consumi turistici solo in parte dipende dalla spesa relativa al pernottamento e quindi dalla tipologia di alloggio. In realtà, una variazione della spesa turistica complessiva e quindi di valore aggiuntivo ad essa connesso, dipende non solo da una riqualificazione in termini quantitativi e qualitativi dell'attuale struttura ricettiva, ma anche dall'insieme delle opportunità di svago, di fruizione culturale e naturalistica. In questo senso, è necessario prevedere oltre a politiche di investimento per ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, misure volte ad adeguare servizi ed opportunità turistico-ricreative alle esigenze della domanda" (CoPER 1990 - Progetto integrato del parco della Val d'Orcia).

4. Adeguamento del Piano Strutturale ai Regolamenti d'Attuazione della Legge Regionale 1/2005 "Norme per il governo del territorio":

- DPGR n°2R del 09/02/2007 " Regolamento d'attuazione art. 37 comma 3 L.R. 1/2005 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"
- DPGR n°3R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione disposizioni Titolo V L.R. 1/2005"
- DPGR n°4R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione art. 11 comma 5 L.R. 1/2005 in materia di Valutazione Integrata"
- DPGR n°5R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione Titolo IV Capo III (il territorio rurale) L.R. 1/2005"
- DPGR n°6R del 27/04/2007 "Regolamento d'attuazione art. 62 L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche"

Come **OBIETTIVI SPECIFICI**:

1. Adeguamento alle prescrizioni di cui all'art. 40 della LR n. 1/2005 inerenti l'individuazione, nell'ambito del territorio rurale, delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

2. Adeguamento alle prescrizioni di cui al DPGR n. 5/R del 09.02.2008 sulla disciplina del patrimonio edilizio esistente nell'ambito del territorio rurale, la quale verrà effettuata in due parti ciascuna con i contenuti di cui all'art. 55 L.R. 1/2005:

- schedatura del patrimonio edilizio esistente con definizione degli interventi di trasformazione ammessi e l'individuazione degli edifici di particolare valore storico e ambientale di cui agli artt. L8 e L9 del Capo L delle Norme del PTC provinciale e individuazione delle relative aree di pertinenza
- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti secondo le indicazioni



del regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della LR n. 1/2005 smi.

3. Adeguamento delle indagini geologiche e geologico-tecniche di supporto, alla luce della normativa regionale e provinciale vigente e dei vincoli sovraordinati derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

4. Aggiornamento ed adeguamento agli indirizzi e programmi Regionali e Provinciali delle infrastrutture stradali e ferroviarie in prossimità del centro urbano di Buonconvento al fine di ricomporre l'unità del Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e della Ferrovia.

5. Confermare le aree ancora disponibili a completamento della capacità edificatoria nei nuclei minori di Bibbiano e Ponte d'Arbia per consolidarne i caratteri insediativi e adeguare i servizi.

Le modifiche agiscono sostanzialmente sugli aspetti normativi del Piano Strutturale adeguandosi alle prescrizioni introdotte dalla LR n.1/2005 smi, al Regolamento di Attuazione della citata Legge Regionale approvato con DPRT del 09/02/2007, al PIT Regionale ed al PTC Provinciale vigenti introducendo ulteriori e più limitativi vincoli e salvaguardie derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone e da vincoli sovraordinati e, nell'ambito del territorio rurale, adeguandosi alle prescrizioni dell'art. 40 della LR n. 1/2005e del DPGR n. 5/R del 09.02.2008.

La variante al Piano Strutturale:

1. inserisce le condizioni ed i parametri urbanistici per consentire l'individuazione di un percorso golfistico omologato all'interno del Regolamento Urbanistico per mezzo di una specifiche procedura di valutazione ambientale (VAS).
2. adegua la normativa alle disposizioni di cui dall'art. 1 del DPGR n. 2/R del 09.02.2008.
3. non modifica il dimensionamento generale del Piano ma lo adegua e lo rende conforme e coerente a quanto previsto dall'art. 7 del DPGR n. 3/R del 09.02.2008 (articolazione e parametri previsti per il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel PS).

Relativamente al percorso golfistico, occorre evidenziare che l'ambito interessato dalla variante individua una specifica UTOE con una superficie territoriale complessiva pari a 2.190 ettari all'interno della quale, solo attraverso una approfondita verifica sulle condizioni di trasformabilità sostenibile delle risorse essenziali, una previsione di fattibilità economica che garantisca anche l'autosufficienza delle risorse necessarie allo svolgimento delle attività sportive e turistico-ricettive del progetto, ed una preventiva Valutazione Ambientale Strategica (PROGRAMMA DI GESTIONE ECOCOMPATIBILE E DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE), potrà essere individuato, nella fase di formazione della variante al Regolamento Urbanistico vigente, l'inserimento della previsione urbanistica (zona territoriale omogenea del tipo F)⁷ su cui localizzare geograficamente il percorso golfistico omologato e definire le norme attuative ed i parametri urbanistici e edilizi, le appropriate destinazioni d'uso e le relative volumetriche necessità per collocare le attrezzature, gli impianti e le strutture turistico-ricettive alberghiere funzionali allo svolgimento della struttura golfistica.

Tutto ciò a condizione che non si preveda la realizzazione di nuovi volumi ma, coerentemente ai criteri sovra ordinati del PIT regionale e del PTC provinciale, si recuperi prioritariamente il patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni che verranno fornite dalla relativa schedatura, effettuata in fase di adeguamento, del Piano Strutturale e che il progetto DI GESTIONE ECOCOMPATIBILE E DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PERCORSO GOLFISTICO garantisca effettivi progressi ambientali nel settore della salvaguardia della natura, del patrimonio paesaggistico e culturale, nella gestione delle risorse idriche, del tappeto erboso, dei rifiuti, del risparmio energetico, della formazione professionale degli addetti e

7

Lettera F), c. 1, art. 2 del DM 02/04/1968



nell'ambiente di lavoro, della comunicazione e sensibilizzazione del pubblico sulle attività sportivo-ricreative svolte.





4 . CRITERI E CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

4.1 - CRITERI E CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

In particolare lo scopo della "VALUTAZIONE AMBIENTALE DI COERENZA E DI FATTIBILITÀ" è quello di verificare la sostenibilità delle trasformazioni quantitative e qualitative indotte sull'ambiente fisico e sulle risorse essenziali prodotte dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico e, verificare la qualità ambientale del territorio e gli impatti esercitati su di esso, analizzare e misurare lo stato delle risorse, individuare i fattori di criticità e considerare, mediante un processo di "verifica tecnica di compatibilità", gli effetti ambientali in relazione agli obiettivi prestazionali richiesti; di accertare la coerenza del PA "Camporlecchio" con gli strumenti di pianificazione territoriale (PIT, PTC, PS) e degli atti di governo del territorio di competenza del comune (RU) (art. 6 del Regolamento n. 4/R del 09.02.2007) e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE

La Relazione di valutazione consiste in una procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sull'ammissibilità delle azioni di trasformazione in esame in relazione alla sostenibilità ambientale, alla coerenza con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale comunale e la compatibilità con gli indirizzi definiti negli strumenti di pianificazione sovracomunale.

I **criteri** di valutazione scelti (standard di giudizio) sono definiti dagli obiettivi prestazionali significativi e utili per misurare le prestazioni attese dall'azione di trasformazione. I criteri vengono espressi tramite indicatori che riflettono la natura del criterio.

I **contenuti** della valutazione integrata sono espressi, in relazione alle singole fasi del processo, dagli artt. 5, 6, 7, 8, 9, 10 del Regolamento 09/02/2007 n. 4/R e possono sintetizzare:

1. ANALISI DI COERENZA : degli obiettivi con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione che interessano il medesimo territorio (compresi i piani di settore)
2. ANALISI DI FATTIBILITÀ: fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi e indicata l'eventuale necessità di impegnare risorse
3. valutazione degli effetti delle azioni: SOSTENIBILITÀ
4. PROCEDURA DI VALUTAZIONE che si intende seguire ed il relativo percorso partecipativo



4.2 - DOCUMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL PS:

Quadro Conoscitivo:

Av – Carta dei Vincoli, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato **A**

BCv – Carta dei Sistemi Ambientali, scala 1:10.000, sostituisce gli elaborati **B e C**

D – Carta della Viabilità, scala 1:10.000

E – Carta delle Aziende Agricole e dei Centri Aziendali, scala 1:10.000

- Schede delle strade vicinali ad uso pubblico classificate con Del. 24.05.1967, n. 38
- Schede delle strade vicinali con fondo demaniale non classificate; Elenco delle aziende agricole
- Schede riassuntive sul tipo di conduzione, sull'ordinamento colturale prevalente, impianti di irrigazione, allevamenti, di tutte le aziende agricole esistenti sul territorio comunale

Fv - Carta altimetrica e del reticolo idrografico, scala 1:15.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)

G1v – Carta geologica e geologico-tecnica, in scala 1:10.000;

G2v – Carta geomorfologica, in scala 1:10.000;

G3v – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi, in scala 1:10.000;

G4v – Carta delle aree a pericolosità idraulica, in scala 1:10.000;

G5v – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica in scala 1:10000;

G6v – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL), in scala 1:2.000;

G7v - Relazione geologica.

- Carta della crescita storica del Capoluogo 1:5.000
- Elenco dei siti archeologici del Comune di Buonconvento
- Elenco degli edifici schedati ai sensi della Legge regionale 19.02.1979, n. 10 e della Legge regionale 21.05.1980, n. 59
- Carta di analisi dello stato di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, redatta in unico originale colorato a mano su copia eliografica dello Strumento Urbanistico Generale vigente (Capoluogo) in scala 1:2.000, ridotto fotograficamente e riprodotto in formato A3
- Elenco ed illustrazione delle situazioni riscontrate diverse dalle previsioni vigenti
- Verifica degli standard urbanistici (tabella)
- Popolazione residente al 31 Dicembre anni 1971—1995, nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale, migratorio e demografico, dimensione media dei nuclei familiari (tabella e grafici); Popolazione residente ai censimenti 1901—1991 (grafico); Occupati per settore di occupazione, confronto dei censimenti '81 e '91 (tabella e grafico); Orari delle principali attività e dei servizi pubblici; Bibliografia ragionata delle opere e degli studi su Buonconvento

ROv – Carta delle Risorse ed Opportunità, scala 1:10.000

PTv – Carta delle Permanenze Territoriali, scala 1:10.000

U1v – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)

U2v – Carta della Vegetazione, scala 1:10.000

U3v – Carta della Maglia Agraria, scala 1:10.000

U4v – Relazione sugli aspetti agronomici e pedologici



PROGETTO DI PIANO:

- 1v** – Carta di Progetto, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato **1**
- 2v** – Carta delle UTOE e degli Ambiti, scala 1:10.000
- 3v** – Carta delle Aree di Rispetto del PEE, scala 1:10.000
- 4v** – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000
- 5v** – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000
- 6v** - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale - Disciplina del Territorio

QUADRO CONOSCITIVO:

- Av – Carta dei Vincoli, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato A
- BCv – Carta dei Sistemi Ambientali, scala 1:10.000, sostituisce gli elaborati B e C
- D – Carta della Viabilità, scala 1:10.000
- E – Carta delle Aziende Agricole e dei Centri Aziendali, scala 1:10.000
- Schede delle strade vicinali ad uso pubblico classificate con Del. 24.05.1967, n. 38
- Schede delle strade vicinali con fondo demaniale non classificate; Elenco delle aziende agricole
- Schede riassuntive sul tipo di conduzione, sull'ordinamento colturale prevalente, impianti di irrigazione, allevamenti, di tutte le aziende agricole esistenti sul territorio comunale
- Fv - Carta altimetrica e del reticolo idrografico, scala 1:15.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)
- Tavola G1v – Carta geologica e geologico-tecnica, in scala 1:10.000;
Tavola G2v – Carta geomorfologica, in scala 1:10.000;
Tavola G3v – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi , in scala 1:10.000;
Tavola G4v – Carta delle aree a pericolosità Idraulica, in scala 1:10.000;
Tavola G5v – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica in scala 1:10000;
Tavola G6v – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL), in scala 1:2.000;
Elaborato G7v - Relazione geologica.
- Carta della crescita storica del Capoluogo 1:5.000
- Elenco dei siti archeologici del Comune di Buonconvento
- Elenco degli edifici schedati ai sensi della Legge regionale 19.02.1979, n. 10 e della Legge regionale 21.05.1980, n. 59
- Carta di analisi dello stato di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, redatta in unico originale colorato a mano su copia eliografica dello Strumento Urbanistico Generale vigente (Capoluogo) in scala 1:2.000, ridotto fotograficamente e riprodotto in formato A3
- Elenco ed illustrazione delle situazioni riscontrate diverse dalle previsioni vigenti
- Verifica degli standard urbanistici (tabella)
- Popolazione residente al 31 Dicembre anni 1971—1995, nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale, migratorio e demografico, dimensione media dei nuclei familiari (tabella e grafici); Popolazione residente ai censimenti 1901—1991 (grafico); Occupati per settore di occupazione, confronto dei censimenti '81 e '91 (tabella e grafico); Orari delle principali attività e dei servizi pubblici; Bibliografia ragionata delle opere e degli studi su Buonconvento
- ROv – Carta delle Risorse ed Opportunità, scala 1:10.000
- PTv – Carta delle Permanenze Territoriali, scala 1:10.000
- U1v – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)



- U2v – Carta della Vegetazione, scala 1:10.000
- U3v – Carta della Maglia Agraria, scala 1:10.000

PROGETTO DI PIANO:

- 1v – Carta di Progetto, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato 1
- 2v – Carta delle UTOE e degli Ambiti, scala 1:10.000
- 3v – Carta delle Aree di Rispetto del PEE, scala 1:10.000
- 4v - Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte
- 5v – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000
- 6v - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale - Disciplina del Territorio



5 . LE FASI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE

5.1 - FASI DI VALUTAZIONE

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il processo di VALUTAZIONE INTEGRATA riferibile alla variante integrativa al Piano Strutturale vigente è svolto secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata approvato con DPRT del 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Secondo quanto indicato nel citato regolamento, il processo di valutazione integrata può svolgersi:

- in più fasi una **iniziale**, una **intermedia** e una **conclusiva** in cui è prevista la predisposizione della **relazione di sintesi** come previsto dall'art. 4, c. 2, del DPRT del 9 febbraio 2007, n. 4/R
- In un'unica fase con modalità semplificata come previsto dall'art. 4, c. 4 e art. 11, c. 1, del DPRT del 9 febbraio 2007, n. 4/R

Ovviamente ogni fase è corredata da adeguate documentazioni.

La valutazione integrata prosegue fino all'approvazione della variante al PS all'interno del cosiddetto "giusto procedimento" ai sensi della legislazione vigente in materia di governo del territorio, in base al quale dopo l'adozione sono previsti specifici termini temporali di deposito dell'atto e per la presentazione da parte di chiunque di osservazioni al medesimo.

L'articolo 4, comma 4 del sopra menzionato Regolamento stabilisce che: " in relazione alla complessità del provvedimento, la valutazione integrata può essere svolta in un'unica fase motivandone la scelta nella relazione di sintesi.

Relativamente alla presente VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO STRUTTURALE, considerata l'evoluzione normativa regionale (LR n. 1/2005 e successivi Regolamenti di Attuazione) avvenuta negli ultimi nove anni, le innovazioni urbanistiche introdotte dagli strumenti di pianificazione regionale (Piano di Indirizzo Territoriale) e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento), nonché la necessità di integrare, adeguare e rivedere alcune parti limitate del Piano Strutturale vigente, considerato inoltre la non assoggettabilità della Variante alla VAS, il Comune di Buonconvento ha ritenuto coerente effettuare le procedure di valutazione integrata in un'unica fase con modalità semplificata come previsto dall'art. 4, c. 4 e art. 11, c. 1, del DPRT del 9 febbraio 2007, n. 4/R



5.2 - SCHEMA PROCEDURALE

FASE 1

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

stesura del "DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'art. 15 LR 1/2005 e DPGRT del 09.02.2007 n.4/R" da parte del Responsabile del Procedimento e trasmissione della documentazione alla Giunta Comunale



approvazione del Documento di Avvio del Procedimento della variante integrativa al PS da parte della Giunta Comunale



Trasmissione del Documento di Avvio del Procedimento agli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento



Acquisizione contributi di Enti e soggetti coinvolti nel procedimento



FASE 2

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE ALLA VAS

stesura del DOCUMENTO PRELIMINARE (secondo i criteri dell' Allegato 1 della LR n. 10/2010 smi) finalizzato a verificare l'ASSOGGETABILITA' della VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO STRUTTURALE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (Art. 22 della LR n. 10/2010 smi) da parte del Responsabile del Procedimento e trasmissione della documentazione tecnica alla Giunta Comunale



approvazione del DOCUMENTO PRELIMINARE finalizzato a verificare l'ASSOGGETABILITA' alla VAS della variante integrativa al PS da parte della Giunta Comunale e conseguente trasmissione del DOCUMENTO PRELIMINARE agli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento



attività di pubblicità e incontri promossi dal Garante dell'Informazione



Acquisizione contributi da parte di Enti e soggetti interessati
Eventuali perfezionamento degli elaborati della variante integrativa



redazione della VALUTAZIONE AMBIENTALE E COERENZA e della RELAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE (DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA) sulla base delle valutazioni fatte e dei risultati della partecipazione



trasmissione della VALUTAZIONE INTEGRATA con inclusa la RELAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE che provvederà a inviarla ai soggetti partecipanti riservando loro la possibilità di esprimersi in merito



trasmissione da parte del Responsabile del Procedimento della documentazione tecnica inerente la Variante, la VALUTAZIONE INTEGRATA, con l'ACCERTAMENTO E la CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' (art.16 della L.R. n. 1 del 03 gennaio 2005 e smi) e della RELAZIONE DI SINTESI al Consiglio Comunale



FASE 3

approvazione della VALUTAZIONE INTEGRATA ed ADOZIONE della variante integrativa al Piano Strutturale



Pubblicazione sul BURT dell'avvenuta adozione e del deposito degli atti e conseguente trasmissione agli Enti coinvolti nel procedimento al fine di acquisire eventuali osservazioni



Acquisizione delle osservazioni alla variante
Formulazione di proposta di controdeduzioni da parte della Giunta Comunale



APPROVAZIONE della VARIANTE INTEGRATIVA al PIANO STRUTTURALE con adeguamento alle osservazioni accolte

Pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione e conseguente trasmissione degli atti agli Enti coinvolti nel procedimento



6. ANALISI DI COERENZA

6.1 - COERENZA ESTERNA

La variante integrativa al Piano Strutturale Comunale è elaborata tenendo conto delle indicazioni di cui agli Artt.11e 18 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005 n. 1 s.m.i. e Legge Regionale Toscana N. 79/1998 s.m.i. ed in generale:

- La Direttiva Europea 42/2001 sulla valutazione ambientale degli effetti di determinati piani e programmi;
- Il Regolamento Regionale 4/R sulla valutazione integrata in attuazione della L. R. n.1/2005;
- Il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale ;
- Il D. Lgs. n. 152/2006 modificato con D. Lgs. n. 4/2008;
- La L. R. n. 10 del 12 febbraio 2010 inerente le "Norme in materia di valutazione strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza", modificata dalla L. R. n. 11 del 12 febbraio 2010;
- Il PTCP vigente e adottato

COERENZA CON STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE REGIONALE (PIT)

TABELLA - 4								
VERIFICA DI COERENZA TRA GLI OBIETTIVI DEL PIT E GLI OBIETTIVI SPECIFICI della VARIANTE al PS								
PIT Ambito 33a Area Senese; Sub-Ambito Crete Senesi: Obiettivi di qualità - Priorità	OBIETTIVI specifici della VARIANTE al PS							
	1	2	3	4	5	6	7	8
ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI								
ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI								
INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE								
LEGENDA								
	Coerente		Non coerente		Coerenza condizionata ⁸		Indifferente	

⁸ Per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.

**COERENZA CON STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE DEL TERRITORIO (PTCP)**

(adottato ai sensi della L.R. 1/2005 con delibera n.18 del 17/03/2010)

Il PTCP si colloca come lo **strumento di pianificazione che stabilisce gli obiettivi di tutela e uso corretto delle risorse naturali del territorio** e si pone come sintesi avanzata tra sostenibilità sociale, economica, culturale e ambientale, che mette a sistema politiche condivise e capaci di tutelare il territorio, senza rinunciare a prospettive di crescita e di sviluppo economico ed urbanistico.

VERIFICA DI COERENZA TRA LE DISPOSIZIONI DEL PTCP E GLI OBIETTIVI DEL PS

TABELLA – 5 VERIFICA DI COERENZA TRA GLI OBIETTIVI DEL PITCP E GLI OBIETTIVI SPECIFICI della VARIANTE al PS							
STRATEGIE E OBIETTIVI GENERALI PTCP		OBIETTIVI specifici della VARIANTE al PS					
		1	2	3	4	5	6
RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA DEL PTCP 2010							
art.10 - LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE				☹	☹		☹
art.11 – IL POLICENTRISMO ABITATIVO E INFRASTRUTTURE - art. 11, c. 1: carico massimo insediativo			☹	☹			☺
art.13 - IL PAESAGGIO	art. 13, c. 8/9/10: emergenze del paesaggio e tutela del sistema storico consolidato		☺				
	art. 13, c. 12 : pertinenze centri appartenenti al sistema urbano provinciale						☺
	art. 13, c. 13/14: pertinenze aggregati e beni storico-architettonici		☺				
	art. 13, c. 21: Le infrastrutture viarie					☹	
	art. 13, c. 23: cave						
art. 13, c. 28: progetto di paesaggio aree golf				☺			
art.14 - DISCIPLINA DELLE ZONE A FUNZIONE AGRICOLA art. 14, c. 1/2/3/4: obiettivi indirizzi e criteri		☺					
art.15 - IL DISEGNO STRATEGICO PROVINCIALE				☺			☺
ART. 16 ATLANTE DEL PAESAGGIO – UNITÀ DI PAESAGGIO 8 CRETE D'ARBIA : PROGETTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DI INTERESSE COMUNALE				☺			
art. 24 - POLITICHE PER LO SVILUPPO RURALE INTEGRATO				☺			
art. 26 - LE POLITICHE PER IL TURISMO				☺			
LEGENDA							
	Coerente		Non coerente		Coerenza condizionata ⁹		Indifferente

⁹ Per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



STRALCIO PTCP 2010 ADOTTATO

ATLANTE DEI PAESAGGI DELLA PROVINCIA DI SIENA



Unità di paesaggio 8: Crete d'Arbia

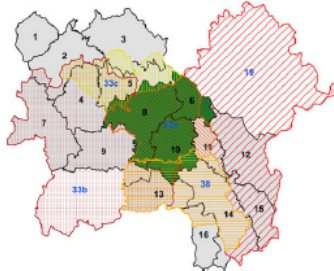
Ambito PRR/PIT - Ambito n. 33a Area Senese - sub-ambito Crete Senesi U.P. PTCP 97 - n. 8 Crete d'Arbia



Inquadramento.

Unità di paesaggio Crete dell'Arbia insieme all'U.P. Crete di Monteliveto sono parte dell'ambito del PPR Area Senese, Sub-Ambito Crete Senesi. Queste difalci sono caratterizzate da una grande uniformità geologica, dominata dalle argille pioceniche, che nel tempo ha infuso e interlegato con modalità abbastanza uniformi e simili, le trasformazioni del paesaggio. Il vasto territorio che comprende i bacini dei torrenti Arbia e Asso, e parte del bacino dell'Ombione, non è altro difalci che il fondale marino riportato all'emersione da sollevamenti recenti (tre milioni di anni) dal mare che durante il Pliocene inferiore medio era qui insediato. Giorgio Giordani identifica "le Crete" come unità storica territoriale quella fascia di terreni che, dagli immediati dintorni meridionali di Siena, si prolunga fino alle pendici del Monte Cetona e dell'Amata, attraversando gli attuali comuni di Siena, Castelnuovo...

Piappi di Siena conduce attraverso Asciano in Val di Chiana. Siena controlla qui la propria porzione di contado attraverso una particolare conduzione di mezzadria, denominata come salificio o mezzadria, mezzadria estensiva, oppure salificio a colonia, per indicare la colonia parziale appoddata (ovvero grandi poderi), che però pratica come tecniche colturali, le colture cerealicole alternate al maggese, l'insolito per l'allavamento, la concentrazione delle specie legnose in precisi luoghi, spesso vicini ai centri abitati. Pratiche analoghe al vicino salificio maremmano, ma dal quale si differenzia allo stesso tempo per la rotazione dei campi biennale anziché biennale, la presenza seppur rada, di costruzioni per il ricovero (stalle) per gli allevamenti che appunto qui non praticano la transumanza ma restano piuttosto stabili e legati ai fondi. La più recente meccanizzazione della pratica agricola moderna ha invece comportato maggiori problematiche rispetto a quelle classiche: molti terreni costosi sono diventati inutilizzabili mediante opere di spianamento, e più fertili a causa dell'uso di fertilizzanti e fitofarmaci che causano problemi di inquinamento e disturbo sugli ecosistemi naturali presenti. La pratica di distruzione dei fenomeni di erosione si è rivolta in particolare alle bianconie piuttosto che ai calanchi, e quindi all'unità in oggetto in quanto costituita prevalentemente da bianconie, in particolare nel territorio di Asciano. Già nel periodo fra le due guerre le bianconie erano state sottoposte a demolizione tramite esplosivi. Così si sono perse molte "orete", rappresentate nelle opere pittoriche anche del Trecento e importanti ecosistemi naturali. Ad esempio le Crete di Campopado, primo toponimo rilevato nelle tavole IGM associate al nome Crete, e le Crete di Asciano, un tempo indicate nelle Sistemi regionali delle aree verdi della Toscana del 1980, oggi in pratica non esistono più. Comprende le crete della Sone e di Asciano, il fondovalle dell'Arbia, le colline di Bibbiano. Interessa i comuni di Siena (parte), Monteroni, Asciano (parte), Buonconvento, Murlo (parte), Montalcino (parte). Centri principali: Arbia, Taveme d'Arbia, Isola d'Arbia, Monteroni, Ponte d'Arbia, Buonconvento.



- Disaccare immagini
1. Immagine panoramica delle colline pioceniche in prossimità delle Crete di Leonina.
2. Inquadramento unito di paesaggio 6,9 e 10 in riferimento al territorio piocenico e agli eretti di paesaggio regionali.
3. Foto aerea aerea di un podere presso Lucignano chiese.
4. In foto Madonna dell'Unità, Giovanni di Paolo (XV secolo).
5. Ponte di Arbia, Buonconvento e in rappresentazioni del Seicento.

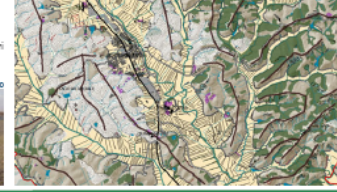
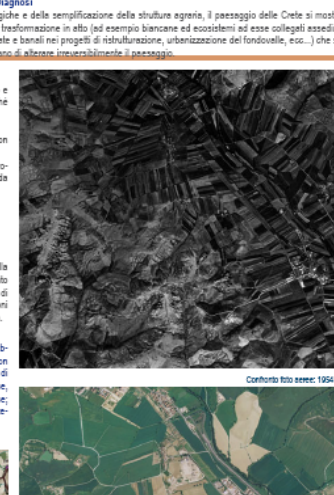


IL PAESAGGIO CONTEMPORANEO

Caratteri strutturali attuali
Morfologicamente si presenta come un susseguirsi di dolci colline ondulate dove sono presenti forme di erosione quaternaria (terrine coniate da Stefanini nel 1924, che evidenzia il colore bianco del substrato argilloso, dei rilievi cupoliformi e morfologie delle mermellonerie) e calanchi. La predominanza di terreni argillosi vede prevalere su colture estensive cerealicole e di girasole e foraggiere (erba medica, sulla, feno greco, lupinella, ecc.) in quanto terreni alcalini e poveri di sabbie e quindi poco fertili (semivivai nudi). Qui sono presenti numerosi pascoli di ovini e in minor misura di bovini. Scarsa è la presenza di vegetazione arborea che si inserisce soprattutto negli impianti (macchie di bosco e corno). Piccole lenti sabbiose presentano colture intensive. Tutto l'insediamento storico, strutturato attorno a una rete molto ampia (centri storici, grancia, pievi e edifici religiosi, poderi) è strettamente relazionale alla presenza di affioramenti sabbiosi che garantiscono maggior stabilità. Ai fondovalle dei principali corsi d'acqua corrispondono invece i suoli più fertili, dove è più facile trovare vegetazione riparia (salici e pioppi), qualche gelso, olmo e aceri campestri, situati lungo la viabilità podereale e principale (Monteroni - Ponte d'Arbia), e seminativi irrigui (mais, girasole, tabacco). I piani alluvionali ospitano anche i più recenti fenomeni di urbanizzazione: lungo l'Arbia, corso d'acqua storicamente utilizzato (sono presenti mulini, tabaccai), si avverte la presenza di Siena con espansioni residenziali e zone produttive. Infine il sistema di colline che separa la Val d'Arbia con la Val di Merse, con suoli più sabbiosi, presenta aree boschive, aree archeologiche e un sistema di aggregati insediativi (Orati, Ville di Corsano, Rieti, ecc.) di notevole pregio storico anche con presenza di giardini di impianto storico.
Aspetti visivi
... non incontriamo assolutamente nulla e nessuno, mentre battavamo dolcemente, in quelle splendide ore d'estate, attraverso quell'arida desolazione che pure in qualche modo si somigliava di continuo. Henry James lungo un tratto di strada, visibile e aspro, che congiunge Buonconvento con Monteliveto.
"Paesaggio lunare e guglie cinesi", "Mare aperto", "Mare in tempesta solidificato", sono solo alcune delle innumerevoli descrizioni dedicate a questo vasto ambito in cui la percezione innoce il susseguirsi dei rilievi collinari, e dove è sottolineata tale vastità e nudità si presenta qualche edificio nudo isolato.
Particolare rilevanza visiva assume tutta la visibilità dell'unità di paesaggio da quella principale a quella minore come la strada Lauretana e la visibilità che dalla Cassia parte verso Ville di Corsano. La visibilità è ampia ed estesa: in alcuni luoghi è possibile osservare da una parte la città di Siena e dall'altra il rilievo del Monte Amiata.

Diagnosi

Nonostante la notevole riduzione della presenza delle emergenze geomorfologiche e delle semplificazioni della struttura agraria, il paesaggio delle Crete si mostra ancora fortemente caratterizzato e riconoscibile. Sono però presenti processi di trasformazione in atto (ad esempio bianconie ed ecosistemi ed esse collegati assediati dall'attività agricola condotta con fitofarmaci, proporzioni di immagini stereotipate e banali nei progetti di ristrutturazione, urbanizzazione del fondovalle, ecc...) che se non opportunamente governati rischiano di alterare irreversibilmente il paesaggio.
Processi di trasformazione in atto
Tendenze alla riduzione della presenza delle forme erosive (calanchi e bianconie) e banalizzazione e semplificazione dei caratteri del paesaggio agrario.
Semplificazione del mosaico paesaggistico di fondovalle.
Interventi sul patrimonio edilizio rurale anche con cambio di destinazione d'uso con relativi trasformazioni degli spazi aperti di pertinenza.
Urbanizzazione attorno ai maggiori centri abitati, lungo la viabilità principale con processi di sfregiamento dei margini e tendenza alla saldatura lungo il fondovalle da Siena sino a Buonconvento.
Progetti di variante stradale intorno a numerosi centri urbani.
Progetti di trasformazione previsti di interesse sovracomunale
n. 2 campi da Golf (Falcone di Piana e Castello di Bibbiano, Buonconvento)
Variante ferroviaria (Buonconvento)
Insediamento universitario a Chiusone (Buonconvento)
Rafforzamento dei centri urbani di Isola d'Arbia e di Taveme d'Arbia, finalizzato alla costituzione di un organismo urbano unitario (la "Città dell'Arbia"); tale rafforzamento vede l'aumento del carico insediativo (anche con piani di recupero), la collocazione di servizi di pregio (per la cultura e lo spettacolo) nell'area dell'ex IRI e Isola e di funzioni di eccellenza (centro sportivo polivalente limitrofo all'area industriale di Isola) Siena.
Tipi di paesaggio prevalenti:
paesaggio dei seminativi con appodamento rado su colline argillose e argillose sabbiose, su piani alluvionali, invasi laici e bonificati; paesaggio dei seminativi con appodamento fitto su piani alluvionali, invasi laici e bonificati, piccole porzioni di paesaggio dei seminativi con appodamento rado su colline sabbiose e ciottolose; paesaggio dei seminativi con appodamento fitto su colline sabbiose e ciottolose; paesaggi urbani di impianto storico, paesaggi industriali e artigianali connessi al sistema infrastrutturale viario.
Particolare della carta della struttura





6.2 - COERENZA INTERNA

tra il QUADRO CONOSCITIVO DELL'ATTO che si va formando, gli OBIETTIVI PERSEGUITI (obiettivi generali ed obiettivi specifici), le azioni previste ed i risultati attesi.

La predisposizione e l'elaborazione di un Piano prevede che ad ogni obiettivo dichiarato siano individuate una o più azioni in grado di perseguirlo.

Anche nel caso della VARIANTE gli obiettivi specificati sono associati ad una singola azione, o più in generale ad un insieme di azioni, sia dirette d'intervento architettonico, sia indirette di riqualificazione ambientale, finalizzate ad assicurare che tali obiettivi siano realmente ed effettivamente raggiungibili.

VERIFICA DEGLI OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE E QUELLI PREFISSATI DAL PS VIGENTE

L'analisi di coerenza interna prevede la verifica della congruità tra gli obiettivi generali del PIANO STRUTTURALE VIGENTE e quelli prefissati dalla VARIANTE.

Il PIANO STRUTTURALE VIGENTE, fissa i seguenti obiettivi generali:

1. Ridurre frequenza portata e danni degli eventi alluvionali (opere idrauliche, sostituzione dei ponti a sezione inadeguata, arginamento dell' abitato, divieto di edificazione nelle aree inondabili, norme per migliorare la capacità dei versanti di trattenere l' acqua piovana e per ridurre la vulnerabilità all' erosione).
2. Creare le condizioni per lo sviluppo e la diversificazione dell' economia locale, gettando le basi di uno sviluppo sostenibile dell' agricoltura, delle attività secondarie e creando le condizioni per l' insediamento di funzioni terziarie pregiate legate alla cultura ed alla formazione (musei, attività socio—culturali. Università), anche come motore di un turismo di qualità ed occasione e mezzo per recuperare e valorizzare contenitori storici.
3. Migliorare la viabilità (varianti alla Cassia e alla Ferrovia) per ridurre tempi e costi economici e sociali della mobilità e facilitare e intensificare le relazioni con Siena e con il territorio.
4. Disegnare il perimetro urbano con un viale alberato di circonvallazione, come limite invalicabile dell' espansione urbana e come elemento che conferisce forma, funzionalità e leggibilità al capoluogo e permette di mantenere libere, visibili e vivibili le mura del centro storico.
5. Ricomporre l' unità dei Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e, in misura minore, della Ferrovia.
6. Offrire diverse possibilità d' uso delle aree interne al perimetro urbano. affidandone scelta e gestione agli strumenti di pianificazione successivi: il Regolamento Urbanistico, i piani attuativi, l'eventuale programma integrato d' intervento.
7. Ravvivare i centri minori attribuendo loro ruoli e pesi diversi: assegnare una quota della capacità edificatoria a Bibbiano per consolidarne i caratteri di villaggio: sottolineare l' identità di Ponte d Arbia; aprire per Percena delle possibilità insediative condizionate alla qualità architettonica della proposta.
8. Migliorare la dotazione dei servizi razionalizzando l'uso dei contenitori (prevedere il completamento del plesso scolastico con la nuova scuola materna per liberare, restaurare e convertire a mediateca la palazzina Liberty ora adibita a scuola materna).



TABELLA - 6
VERIFICA DI COERENZA TRA GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PS VIGENTE
E GLI **OBIETTIVI GENERALI** DELLA VARIANTE

OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE AL PS	OBIETTIVI generali DEL PS VIGENTE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria, qualità dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali	😊							
2. Valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola		😊						
3. Salvaguardia dei beni storico architettonici del territorio aperto e recupero e riqualificazione degli appoderamenti, degli aggregati e nuclei		😊					😊	
4. Adeguamento del Piano Strutturale ai Regolamenti d'Attuazione della Legge Regionale 1/2005 "Norme per il governo del territorio" smi ed ai successivi Regolamenti Attuativi	😊	😊	😊	👁️	😊	😊	😊	😊
LEGENDA								
😊	Coerente	😞	Non coerente	😐	Coerenza condizionata ¹⁰	👁️	Indifferente	

¹⁰ Per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



TABELLA - 7
VERIFICA DI COERENZA TRA GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PS VIGENTE
E GLI **OBIETTIVI SPECIFICI** DELLA VARIANTE

OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE AL PS	OBIETTIVI generali DEL PS VIGENTE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Adeguamento alle prescrizioni di cui all'art. 40 della LR n. 1/2005 inerenti l'individuazione, nell'ambito del territorio rurale, delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola		☺		⊙				⊙
2. Adeguamento alle prescrizioni di cui al DPGR n. 5/R del 09.02.2008 sulla disciplina del patrimonio edilizio esistente nell'ambito del territorio rurale		☺		⊙				⊙
3. Individuazione, ai sensi dell'art. 39 della LR n. 1/2005, nell'ambito del territorio rurale, di aree su cui sono ammissibili interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia connessi con lo sviluppo delle attività agricole e delle altre attività integrate e compatibili		☺		⊙				⊙
4. Adeguamento delle indagini geologiche e geologico-tecniche di supporto,	☺			⊙				⊙
5. Aggiornamento ed adeguamento agli indirizzi e programmi Regionali e Provinciali delle infrastrutture stradali e ferroviarie in prossimità del centro urbano di Buonconvento al fine di ricomporre l'unità del Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e della Ferrovia.			☺	⊙	☺			⊙
6. Confermare le aree ancora disponibili a completamento della capacità edificatoria nei nuclei minori di Bibbiano e Ponte d'Arbia per consolidarne i caratteri insediativi e adeguare i servizi.				⊙		☺	☺	⊙
LEGENDA								
☺	Coerente	☹	Non coerente	☺	Coerenza condizionata ¹¹	⊙	Indifferente	

¹¹ Per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



TABELLA 8
DEFINIZIONE DEL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI CON INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI IN GRADO DI PERSEGUIRILI

OBIETTIVI GENERALI PIANO STRUTTURALE	OBIETTIVO SPECIFICO DELLA VARIANTE AL PS	AZIONI CORRISPONDENTI DELLA VARIANTE AL PS
1. Ridurre frequenza portata e danni degli eventi alluvionali (opere idrauliche, sostituzione dei ponti a sezione inadeguata, arginamento dell'abitato, divieto di edificazione nelle aree inondabili, norme per migliorare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua piovana e per ridurre la vulnerabilità all'erosione).	4. Adeguamento delle indagini geologiche e geologico-tecniche di supporto	MODIFICA DELLA NORMATIVA DEL PS CON AGGIUNTA DI SPECIFICHE PRESCRIZIONI ALLE NUOVE DIRETTIVE SOVRACOMUNALI ?
2. Creare le condizioni per lo sviluppo e la diversificazione dell'economia locale, gettando le basi di uno sviluppo sostenibile dell'agricoltura, delle attività secondarie e creando le condizioni per l'insediamento di funzioni terziarie pregiate legate alla cultura ed alla formazione (musei, attività socio-culturali. Università), anche come motore di un turismo di qualità ed occasione e mezzo per recuperare e valorizzare contenitori storici.	3. Tutela e valorizzazione del territorio rurale, ai sensi dell'art. 39 della LR n. 1/2005, con aggiornamento del quadro conoscitivo inerente sia alla classificazione l'uso agricolo prevalente o esclusivo che alla schedatura del patrimonio edilizio esistente e classificazione del valore ambientale e architettonico degli edifici al fine di stabilirne nel RU i diversi livelli di trasformabilità e recupero funzionale.	SVILUPPO SOSTENIBILE DELL' AGRICOLTURA CON INTEGRAZIONE DI ATTIVITÀ INTEGRATE : a. aggiornamento del quadro conoscitivo inerente le aree aperte al fine di classificare l'uso agricolo prevalente o esclusivo. Nuova cartografia e integrazioni alle NTA del PS b. Schedatura del patrimonio edilizio esistente e classificazione del valore ambientale e architettonico degli edifici al fine di stabilirne i livelli di trasformabilità e recupero funzionale c. Definizione del dimensionamento massimo ammissibile per le trasformazioni edilizie (ex edifici rurali) finalizzare al recupero ed alla riconversione residenziale
3. Migliorare la viabilità (varianti alla Cassia e alla Ferrovia) per ridurre tempi e costi economici e sociali della mobilità e facilitare e intensificare le relazioni con Siena e con il territorio.	5. Aggiornamento ed adeguamento agli indirizzi e programmi Regionali e Provinciali delle infrastrutture stradali e ferroviarie in prossimità del centro urbano di Buonconvento al fine di ricomporre l'unità del Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e della Ferrovia.	SI CONFERMA L'OBIETTIVO GENERALE DEL PS VIGENTE CHE EVIDENZIA LA NECESSITÀ DI RIVEDERE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA E FERROVIARIA NELLO SNODO DI BUONCONVENTO a. Viene aggiornata la normativa e stralciata l'indicazione cartografica che individuava il possibile tracciato alternativo della nuova viabilità meccanizzata e la ferrovia in modo da lasciare ampio margine di manovra per eventuali interventi puntuali da concordare con gli Enti competenti sovraordinati e definire in sede di variante al RU
4. Disegnare il perimetro urbano con un viale alberato di circonvallazione, come limite invalicabile dell'espansione urbana e come elemento che conferisce forma, funzionalità e leggibilità al capoluogo e permette di mantenere libere, visibili e vivibili le mura del centro storico.		



OBIETTIVI GENERALI PIANO STRUTTURALE	OBIETTIVO SPECIFICO DELLA VARIANTE AL PS	AZIONI CORRISPONDENTI DELLA VARIANTE AL PS
5. Ricomporre l'unità dei Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e, in misura minore, della Ferrovia.	5. Aggiornamento ed adeguamento agli indirizzi e programmi Regionali e Provinciali delle infrastrutture stradali e ferroviarie in prossimità del centro urbano di Buonconvento al fine di ricomporre l'unità del Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e della Ferrovia.	IN GENERALE SI CONFERMA L'OBIETTIVO GENERALE DEL PS VIGENTE RIVEDENDO ED AGGIORNANDO ALCUNE PREVISIONI CARTOGRAFICHE E NORMATIVE a. Ampliamento dell'UTOE di Buonconvento, con la costituzione di due nuovi ambiti, proprio al fine di rendere parte integrante del paese due aree al momento escluse dal ps vigente.
6. Offrire diverse possibilità d'uso delle aree interne al perimetro urbano affidandone scelta e gestione agli strumenti di pianificazione successivi: il Regolamento Urbanistico, i piani attuativi, l'eventuale programma integrato d'intervento.		si lascia ampio margine di manovra per eventuali interventi puntuali da definire in sede di variante al ru
7. Ravvivare i centri minori attribuendo loro ruoli e pesi diversi: assegnare una quota della capacità edificatoria a Bibbiano per consolidarne i caratteri di villaggio: sottolineare l'identità di Ponte d'Arbia; aprire per Percena delle possibilità insediative condizionate alla qualità architettonica della proposta.	6. Confermare le aree ancora disponibili a completamento della capacità edificatoria nei nuclei minori di Bibbiano e Ponte d'Arbia per consolidarne i caratteri insediativi e adeguare i servizi.	IN GENERALE SI CONFERMA L'OBIETTIVO GENERALE DEL PS VIGENTE RIVEDENDO ED AGGIORNANDO ALCUNE PREVISIONI CARTOGRAFICHE E NORMATIVE a. la variante conferma il dimensionamento e la localizzazione stabiliti dal PS vigente
8. Migliorare la dotazione dei servizi razionalizzando l'uso dei contenitori (prevedere il completamento del plesso scolastico con la nuova scuola materna per liberare, restaurare e convertire a mediateca la palazzina Liberty ora adibita a scuola materna).		



VERIFICA DELLA COERENZA TRA IL DIMENSIONAMENTO DEL PS VIGENTE E LA VARIANTE

TABELLA - 9				
DIMENSIONAMENTO PS VIGENTE CON EVIDENZIATO LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI APPORTATE DALLA VARIANTE				
UTOE		DIMENSIONAMENTO		PRESCRIZIONI
		mc.	mq.	
UTOE 1 BUONCONVENTO	Ambito A - Centro storico			- Consentiti piccoli ampliamenti di ripristino o di completamento
	Ambito B - Espansione storica e recente occidentale	45.900	15.300	- Consentiti gli insediamenti previsti dai piani attuativi approvati - Consentito il completamento del plesso scolastico con i volumi da definire in sede di progetto
	Ambito C - Espansione recente orientale	11.600	3.867	Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale-artigianale saranno a volume costante
	Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia	60.000	20.000	- Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo - Nel caso di non utilizzo del volume o parte del volume previsto all'interno dell'Ambito D è possibile trasferire tale volume all'interno di altri Ambiti e/o UTOE in cui sono compatibili interventi di trasformazione edilizia e urbanistica con incremento di nuovo volume
	Ambito E - Area per le attività produttive Attività produttive di interesse Comunale		102.500	Pari al 50% dell'area disponibile
	Ambito F - Ombrone			- Recupero del volume con la possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti nei limiti ed alle condizioni previste dalle NTA del RU - Ampliamento uso residenziale per una SUL max di mq. 2.000 da disciplinare all'interno del RU
	Ambito G - Propaggine nord			
	Fascia filtro tra la circovallazione ovest e la nuova Cassia	900	300	Disponibili soltanto per la nuova stazione ferroviaria All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria da localizzare in fase di formazione del RU
UTOE 2 - BIBBIANO		15.000	5.000	Edificazione subordinata a Piani Attuativi
UTOE 3 -PONTE ARBIA		5.000	1.667	
UTOE 4 - PERCENNA		4.000	1.333	Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità
UTOE 5 - AREA RINATURIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1				Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa
TERRITORIO APERTO (SISTEMA DI PIANURA E DI COLLINA)			22.000	- Solo RECUPERO di ex edifici agricoli con destinazione RESIDENZIALE nei limiti ed alle condizioni che verranno dettate dal RU - Interventi e trasformazioni previste dal Capo III della LR n. 1/2005 smi e dal DPRGR n. 5/R 2007
Insedimenti sparsi nella Pianura Asciutta				Possono essere incrementati dei volumi necessari all'agricoltura normati dalla LR n. 64/1995-1/2005 smi
Insedimenti organizzati lungo i filamenti di erinale				Possono essere incrementati dei volumi necessari all'agricoltura normati dalla LR n. 64/1995-1/2005 smi
AGGIORNAMENTI APPORTATI CON LA VARIANTE:				
1 Integrazioni effettuate dalla VARIANTE : caso di non utilizzo del volume				
2 Stralci effettuati dalla VARIANTE: soltanto per la-				



TABELLA 10 - VERIFICA COERENZA

UTOE	Ambito	DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS		PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO
		RESIDENZIALE mc.	12 mq.	
UTOE 1 BUONCONVENTO	A - Centro storico			
	B - Espansione storica e recente occidentale			
	C - Espansione recente orientale			
	D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia			
	E - Attività produttive di interesse Comunale			
	F - Ombrone			
	G - Propaggine nord			
	UTOE 1 - BUONCONVENTO			
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU				
UTOE 2 - BIBBIANO	15.000	5.000		Edificazione subordinata a Piani Attuativi
UTOE 3 -PONTE ARBIA	5.000	1.667		
UTOE 4 - PERCENNA	4.000	1.333		Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità
UTOE 5 - AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1				Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa
TERRITORIO APERTO		22.000		- Solo recupero di ex edifici agricoli con destinazione residenziale nei limiti ed alle condizioni che verranno dettate dal RU - Interventi e trasformazioni previste dal Capo III della LR n. 1/2005 smi e dal DPRGR n. 5/R 2007
TOTALE NUOVO RESIDENZIALE SISTEMA INSEDIATIVO	141.500	47.167		Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R
TOTALE RECUPERO RESIDENZIALE TERRITORIO APERTO		22.000		Recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nelle AREE APERTE
RESIDENZIALE..... TOTALE		69.167		DPGRT n. 3/R , Art. 7 : - comma a): residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato - comma c):commerciale relativo alle medie strutture di vendita - comma e): turistico ricettivo - comma f): direzionale comprensivo delle attività private di servizio
AMBITO PRODUTTIVO TOTALE			102.500	DPGRT n. 3/R , Art. 7 : comma b): Industriale e Artigianale
Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati SUL residenziale/mista mq. 69.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 2.305				

12

DIMENSIONAMENTO come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R , espresso in **metri quadrati di superficie utile lorda SUL**: si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento(DM 1444/1968 art. 3 : ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente .. 30 mq SUL pari a mc. 100 vxp)



7. ANALISI DI FATTIBILITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ

7.1 GENERALITÀ

L'analisi di fattibilità viene effettuata sulle componenti delle variante le quali corrispondono alle integrazioni e aggiornamenti effettuati sul Piano Strutturale vigente.

L'analisi si sviluppa attraverso un processo di valutazione che prende in esame gli aspetti:

- tecnico;
- geologica idrologica e sismica;
- economico finanziario e gestionale;
- sociale;
- ambientale.

Prende in esame l'obiettivo specifico della variante secondo il seguente schema di valutazione:

1. inquadramento ambientale e urbanistico della variante;
2. contenuti della variante
3. identificazione degli interventi di modifica, aggiornamento e integrazioni effettuati sul PS vigente
4. caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante
5. Conclusioni sulle caratteristiche degli impatti

Le conclusioni sono sintetizzate in due tabelle che definiscono separatamente la fattibilità e sostenibilità dello specifica variante proposta.



7.2 ANALISI DELLE COMPONENTI DELLA VARIANTE:

VARIANTE N. 1

Adeguamento alle prescrizioni di cui all'art. 40 della LR n. 1/2005 inerenti l'individuazione, nell'ambito del territorio rurale, delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

A . ASPETTO TECNICO

INQUADRAMENTO AMBIENTALE E URBANISTICO DELLA VARIANTE:

Tale variante si estende su tutto il territorio comunale di Buonconvento e come primo punto sviluppa l'adeguamento alle prescrizioni di cui all'art. 40 della LR 1/2005 smi, vengono individuate e riportate in cartografia le zone ad esclusiva ed a prevalente funzione agricola. La zona individuata come ad esclusiva funzione agricola corrisponde ad una fascia di seminativi irrigui di pianura localizzati sia sulla destra che sulla sinistra orografica del fiume Ombrone. Questi terreni assumono sia un'importante valenza economica poiché sono seminativi irrigui di pianura sia perché *rappresentano per il territorio un segno importante da un punto di vista storico agricolo*.

Il Repetti nel Dizionario Geografico Fisico Storico Della Toscana scrive: "*... la pianura d'intorno a Buonconvento sembra la più fertile campagna di quante altre se ne incontrano lungo la strada Regia da Siena al confine del Granducato. I prodotti maggiori consistono in bestiame vaccino, cereali, lino, canape, vino, olio, e filugelli.*" Precedentemente, nel suo viaggio del 1833 Giorgio Gallesio annota: "... *Giunti a Buonconvento l'uva bianca che pende dagli alberi si chiama Proano o Proiano, ma mi pare sempre Trebbiano; vi è pure la Malvasia che fa grappoli lunghi e radi e acini verdastri ma punteggiati di nero e buccia dura, si che si conserva per l'inverno ma il suo vino non è stimato; si cominciano però a vedere anche le uve nere, cioè la Canaiola e il San Gioveto; vi è anche il Gorgotesco che è l'uva rosso-nera che fa un vino cattivo*".

Da queste descrizioni si evince che nell'ottocento la pianura era intensamente coltivata a cereali e i campi erano divisi da una fitta maglia di filari di vite maritata.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le zone a prevalente funzione agricola nel rispetto del comma 3.dell'art.40 della IR n. 1/2005 smi, sono state articolate in sottozone, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati

La zona a N-E di Buonconvento che confina con i comuni di Asciano è caratterizzata dalla presenza di piccole e medie aziende agricole che svolgono attività agrituristica. L'uso del suolo ha evidenziato la presenza di un maggior numero di classi di uso che creano un mosaico di tessere vario ed articolato. La zona ricade nel SIC IT5190005 ed è caratterizzata dalla presenza di superfici boscate, le zone collinari sono state utilizzate negli anni novanta per realizzare impianti di arboricoltura da legno. La specie più usata per questi impianti è in prevalenza il ciliegio (REG CEE 2080/92 i terreni mantengono il vincolo di rimboschimento per 20 anni ma rimangono catastalmente seminativi).

La zona a S-E collinare è caratterizzata dalla presenza di vaste superfici coltivate a cereali e di numerosi interventi di arboricoltura da legno localizzati sia nella zona più pianeggiante sia nelle zone collinari. Molti poderi sono stati deruralizzati e trasformati in unità abitative. Da segnalare la presenza di alcuni poderi che hanno mantenuto nell'intorno e nelle pertinenze una maglia agraria fitta. La zona a S-O confinante con i comuni di Montalcino a Sud e di Murlo ad Ovest è caratterizzata da un regime fondiario basato su grandi proprietà aziendali. Le aziende agricole sono attualmente una realtà in evoluzione legate agli andamenti del mercato cerealicolo. Sono presenti aziende zootecniche di bovini. Presenti allevamenti di suini. Legata alla presenza di attività zootecnica vaste superfici collinari risultano utilizzate



come erbai e prati artificiali. Soprattutto in questa zona l'elevata meccanizzazione agricola ha determinato un impoverimento del numero di classi di uso del suolo. Sempre in questa zona l'arboricoltura da legno, la specie più utilizzata il noce, ha dato risultati in gran parte negativi. Presenti in questa zona impianti specializzati viticoli. La crisi dell'attuale sistema agricolo impone di trovare nuove attività nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

Sottozona a prevalente funzione agricola

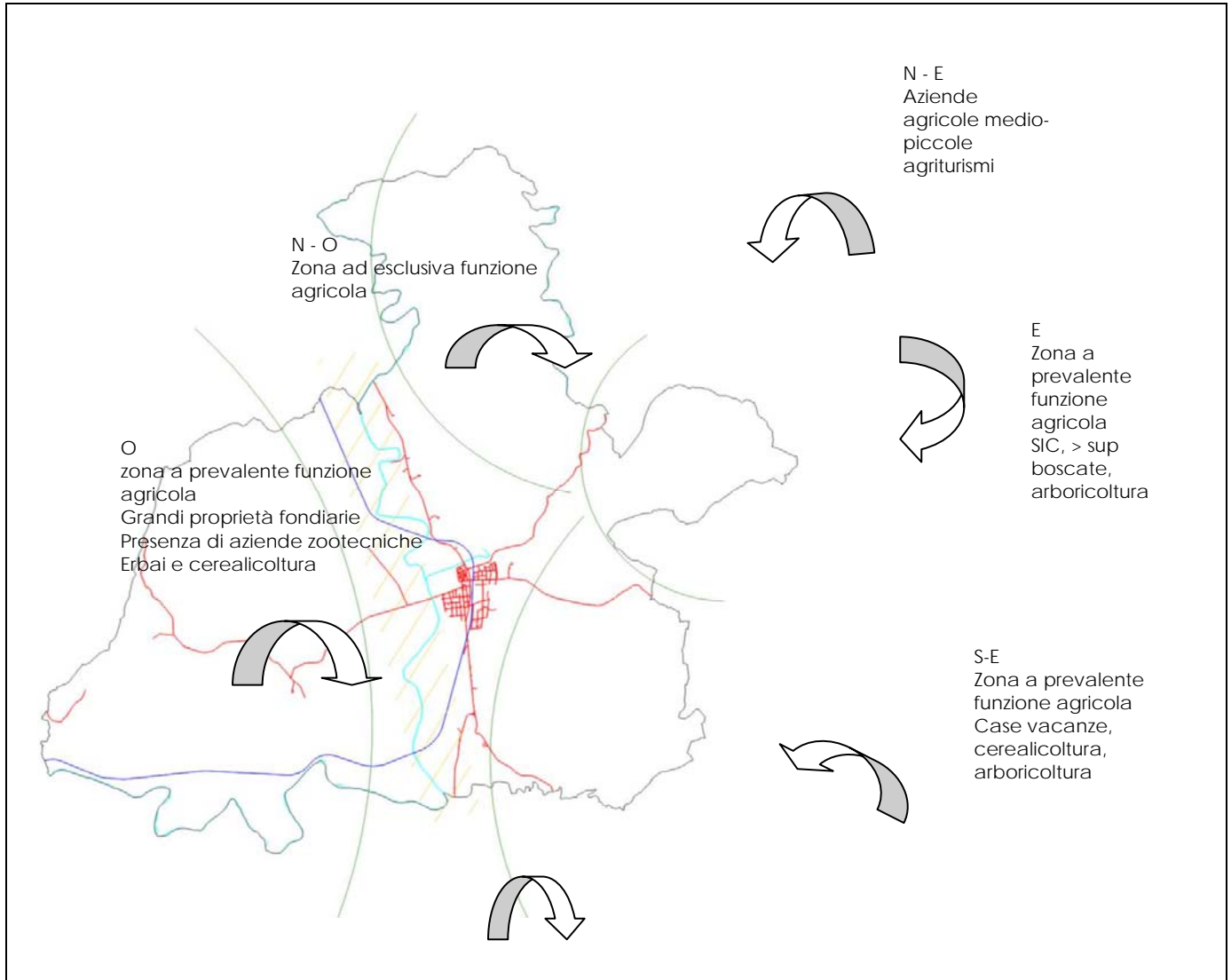


FIGURA 1: identificazione ambientale e localizzazione nel territorio comunale di Buonconvento



La **MODIFICA** consiste:

- a) ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO con revisione e riorganizzazione funzionale dei Sistemi Territoriali;
 - vengono stralciate le seguenti tavole grafiche del PS vigente: B, C
 - le tavole B e C vengono sostituite dalla BCv, e viene introdotta la tavola 4v.
 - si riorganizzano graficamente i sistemi, i subsistemi e le UTOE del sistema territoriale comunale

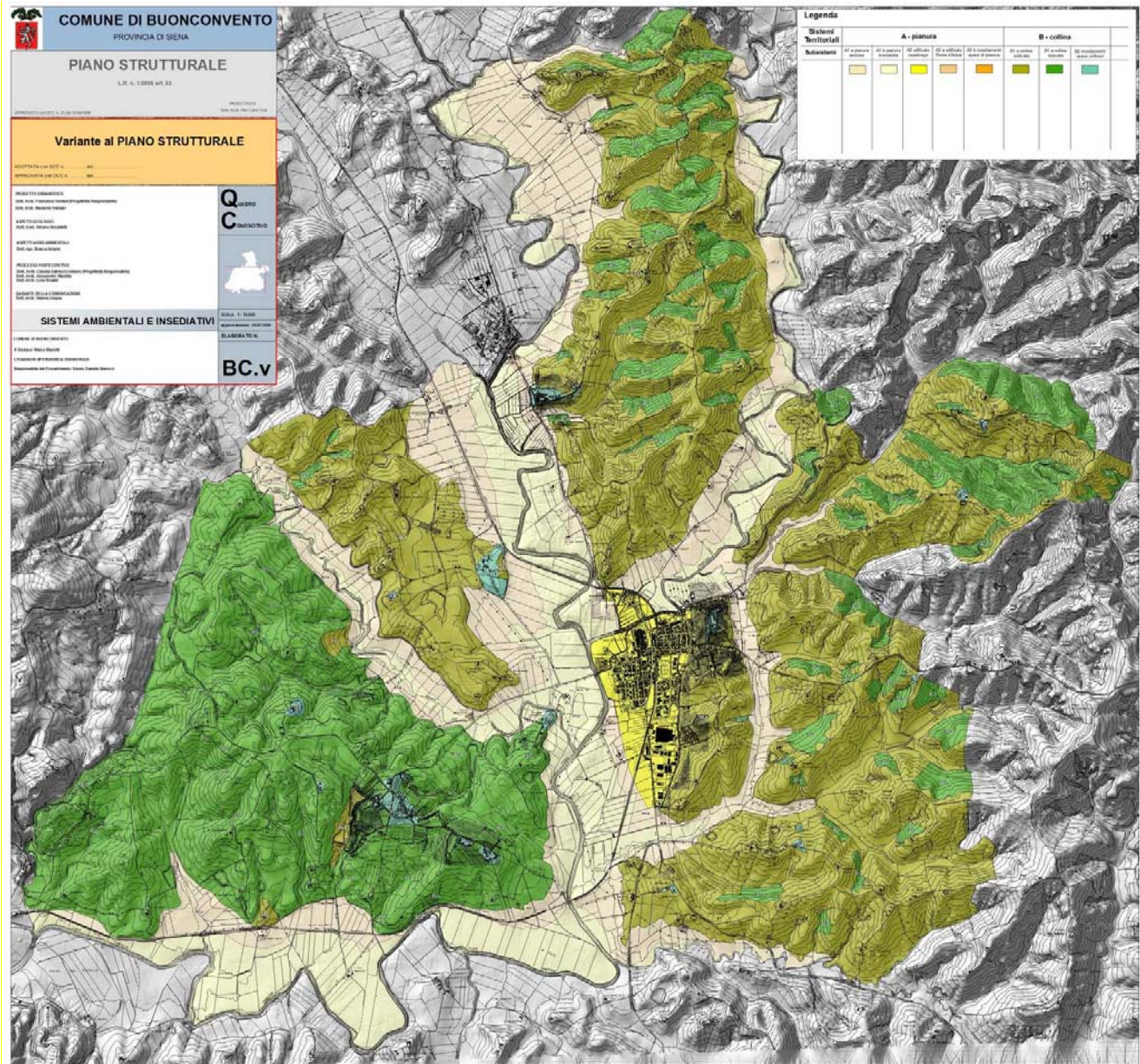


FIGURA 2: stato modificato variante al PS, tavola BC.v.

b) ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA del PS vigente:

- Elab. 6V - Norme Tecniche di Attuazione del PS - Disciplina del Territorio: viene integrato il Titolo II con i seguenti Capi I, II, III, IV, V, dall'art. 6 all'art. 36 ed in particolare il Capo IV inerente il territorio rurale
- si riorganizzano i sistemi, i subsistemi e le UTOE del sistema territoriale comunale

TABELLA - 11					
ARTICOLAZIONE SINTETICA E DIMENSIONAMENTO DEL PS VIGENTE					
SISTEMI TERRITORIALI	SUBSISTEMI	UTOE	DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE		
			mc.	13	
			mq.		
A. sistema della <u>PIANURA</u>	A.1. SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO DI PIANURA	A1 - UTOE pianura asciutta			
		A2 - UTOE pianura inondabile			
	A.2. SUBSISTEMA EDIFICATO CAPOLUOGO	A3 - UTOE centro storico			
		A4 - UTOE espansione occidentale	45.900	15.300	
		A5 - UTOE espansione orientale	11.600	3.867	
		A6 - UTOE compresa tra la Cassia e la Ferrovia – fascia centrale	60.000	20.000	
		A7 - UTOE per attività produttive		102.500	
		Fascia filtro tra la circonvallazione ovest e la nuova cassia	900	300	
	A.3. SUBSISTEMA EDIFICATO DI PONTE D'ARBIA E DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI	A8 - UTOE Ponte d'Arbia	5.000	1.667	
		A9 - UTOE insediamenti sparsi			
B. sistema della <u>COLLINA</u>	B.1. SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO COLLINARE	B1 - UTOE collina coltivata			
		B2 - UTOE collina boscata			
	B.2. SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI COLLINARI	B3 - UTOE Bibbiano	15.000	5.000	
		B4 - UTOE Percena	4.000	1.333	
		B5 - UTOE Insedimenti di crinale			
		Totale generale	142.400		
Totale nuovo residenziale (compreso degli esercizi commerciali di vicinato – turistico ricettivo – direzionale comprensivo delle attività private di servizio)			141.500	47.167	
Totale nuovo produttivo (Industriale e Artigianale)				102.500	
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili di nuovo volume, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU			900	300	

¹³ Dimensionamento espresso in SUL come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R



TABELLA - 12
VARIANTE AL PS SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE DI BUONCONVENTO IN SISTEMI E
SUBSISTEMI TERRITORIALI

SISTEMI	SUBSISTEMI	UTOE
A. PIANURA	A1.a - SUBSISTEMA territorio aperto pianura asciutta	
	A1.b - SUBSISTEMA territorio aperto pianura inondabile	
	A.2. SUBSISTEMA edificato Capoluogo BUONCONVENTO ¹⁴ SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE Capoluoghi di comune (PTC Artt. L3, L4, L5, L6, L7)	UTOE 1
	A3.a - SUBSISTEMA edificato Ponte d'Arbia A3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto: [009.ES] MULINO DELLO STILE	UTOE 3 -PONTE ARBIA
B. COLLINA	B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata B1.b - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata	UTOE 5 – AREA RINATURIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1
	B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto: - BIBBIANO ¹⁵ - PERCENNA [009.A] Aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti (Art. L8 comma 6) SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI (ART. L8) ¹⁶ - FINOCCHIETO [016.A] Aggregato di case coloniche (Art. L8 comma 5) - PIEVE DI PIANA[006.ES] - insediamenti SUBSISTEMA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO(ARTT. L9, L10, L11) ¹⁷ [001.V] BIBBIANO [002.V] SERRAVALLE - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5) [003.V] VILLA LA CHIANTINA [004.V] FATTORIA PIANA [005.V] FATTORIA ARMENA [006.ES] PIEVE DI PIANA [008.V] CASTELNUOVO TANCREDI [010.V] VILLA CASTELROSI [011.V] POGGIO DELL'AMORE [012.V] MONTESOLI [013.V] BIBBIANO [014.ES] SEGALARI [015.V] VILLA TORRE [017.V] FATTORIA RESTA [018.V] VILLA RONDINELLA	UTOE 2 - BIBBIANO UTOE 4 – PERCENNA

¹⁴ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

¹⁵ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

¹⁶ AGGREGATI art. L8 c. 6 delle norme del PTC(aggregato – pieve)

¹⁷ Beni storico-architettonici del territorio aperto(Artt. L9, L10, L11) Atlante (PTC) ville ed edifici (V) specialistici (ES) ed aree di stretta pertinenza



TABELLA - 13
VARIANTE AL PS
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE DI BUONCONVENTO
IN UTOE E VERIFICA DIMENSIONAMENTO DELLA

UTOE	Ambito	DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS		PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO	
		RESIDENZIALE mc.	18 mq.		PRODUTTIVO mq.
UTOE 1 BUONCONVENTO	A - Centro storico				- Consentiti piccoli ampliamenti di ripristino o di completamento
	B - Espansione storica e recente occidentale				- Consentiti gli insediamenti previsti dai piani attuativi approvati
	C - Espansione recente orientale				- Consentito il completamento del plesso scolastico con i volumi da definire in sede di progetto
	D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia				Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale-artigianale saranno a volume costante
	E - Attività produttive di interesse Comunale				Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo
	F - Ombrone				Pari al 50% dell'area disponibile
	G - Propaggine nord				
	UTOE 1 - BUONCONVENTO				117.500
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU					
UTOE 2 - BIBBIANO	15.000	5.000		Edificazione subordinata a Piani Attuativi	
UTOE 3 -PONTE ARBIA	5.000	1.667			
UTOE 4 - PERCENNA	4.000	1.333		Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità	
UTOE 5 - AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1				Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa	
TERRITORIO APERTO		22.000		- Solo recupero di ex edifici agricoli con destinazione residenziale nei limiti ed alle condizioni che verranno dettate dal RU - Interventi e trasformazioni previste dal Capo III della LR n. 1/2005 smi e dal DPRGT n. 5/R 2007	
TOTALE NUOVO RESIDENZIALE SISTEMA INSEDIATIVO	141.500	47.167		Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R	
TOTALE RECUPERO RESIDENZIALE TERRITORIO APERTO		22.000		Recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nelle AREE APERTE	
RESIDENZIALE TOTALE		69.167		DPGRT n. 3/R, Art. 7 : - comma a): residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato - comma c): commerciale relativo alle medie strutture di vendita - comma e): turistico ricettivo - comma f): direzionale comprensivo delle attività private di servizio	
AMBITO PRODUTTIVO DI INTERESSE COMUNALE TOTALE			102.500	DPGRT n. 3/R, Art. 7 : comma b): Industriale e Artigianale	
Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati SUL residenziale/mista mq. 69.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 2.305					

18

DIMENSIONAMENTO come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R, espresso in **metri quadrati di superficie utile lorda SUL**: si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento (DM 1444/1968 art. 3 : ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente .. 30 mq SUL pari a mc. 100 vxp)



CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE <i>tenendo conto degli elementi elencati nell'Allegato 1 della LR n. 10/2010 smi:</i> le modifiche e le integrazioni non determinano impatti ambientali di alcun tipo ma tendono anzi a salvaguardare maggiormente i caratteri tipologici e storici del territorio aperto inserendo condizioni e vincoli per in caso di interventi di trasformazioni non coerenti con il paesaggio tipico rurale dei luoghi.	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Carattere cumulativo degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Natura trasfrontaliera degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Rischi per la salute umana e per l'ambiente	Non si rilevano elementi o fattori di rischio per la salute umana e per l'ambiente
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali e del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite - dell'utilizzo intensivo del suolo 	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree

Conclusioni sulle caratteristiche degli impatti

Non si rilevano elementi o fattori di criticità né emergenze ambientali considerata la natura specifica della Variante la quale non inserisce elementi che possono incidere direttamente o indirettamente con gli aspetti di natura paesaggistica e ambientale dei luoghi in quanto agisce solo sugli aspetti specifici della normativa adeguando le parti non coerenti con quanto attinente al PS e correggendo quelle in contrasto con quanto dettato dall'art. 55 della LR 1/2005 smi in materia di quadro previsionale strategico.

Quindi, si può affermare che gli effetti diretti o indiretti, derivanti da tale variante sono compatibili con gli obiettivi di qualità posti dalla normativa specifica di settore e dagli obiettivi strategici posti alla base dello stesso Piano Strutturale Comunale.



B .	ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO	Il territorio rurale è soggetto ai vincoli di salvaguardia della normativa vigente in relazione all'approvvigionamento idropotabile. ?
C .	ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO	Le zone ad esclusiva funzione agricola, 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.
D .	ASPETTO SOCIALE	Le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono quelle individuate dal PS 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.
B .	ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO	<p>Nell'ambito del territorio rurale, l'individuazione delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola rispondono alle prescrizioni dettate dall'Art. 40. "Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola" della LR n. 5/2005 smi</p> <p>Il PS individua e disciplina le aree rurali definendo le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, garantendo così la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.</p>



VARIANTE N. 1 - VERIFICA DI FATTIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

		COMPONENTI	VERIFICA FATTIBILITA'
FATTIBILITA'	A) ASPETTO TECNICO	MORFOLOGICHE	fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PIT e PTCP
		AMBIENTALI	fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PIT e PTCP
		NORMATIVE	
	B) ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO		
	C) ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO		
	D) ASPETTO SOCIALE		
	E) ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO		

LEGENDA							
	Fattibilità		Non fattibile		Fattibilità condizionata ¹⁹		Indifferente

¹⁹ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



VARIANTE N. 1 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA': SINETSI DELLE COMPONENTI

		COMPONENTI	VERIFICA DI FATTIBILITA'
SOSTENIBILITA'	A) CONSUMO DEL SUOLO	IL CONTESTO PAESAGGISTICO	
		IL CONTESTO PANORAMICO	
	B) AMBIENTE E PAESAGGIO		
	C) SUOLO E SOTTOSUOLO		
	D) ACQUA		
	E) ATMOSFERA	E.1) AMBIENTE ACUSTICO	
		E.2) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	
		E.3) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO E CONTROLLO DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI	
		E.4) CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	
		E.5) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO A BASSA FREQUENZA	
		E.6) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO AD ALTA FREQUENZA	
	F) INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI	F1 - QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI	
		F2 - QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
		F3 - QUALITÀ DELL'EDIFICAZIONE	

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA SOSTENIBILITA':

	Sostenibilità		Non sostenibile		Sostenibilità condizionata ²⁰		Indifferente
--	---------------	--	-----------------	--	--	--	--------------

²⁰ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



VARIANTE N. 2

Adeguamento della disciplina del patrimonio edilizio esistente del RU vigente, nell'ambito del territorio rurale, al DPGR n. 5/R del 09.02.2008 modificato con DPGR del 09.02.2010 n. 7/R, da effettuare secondo i contenuti di cui all'art. 55 L.R. 1/2005: in particolare si integra il PS con la schedatura del patrimonio edilizio esistente, si definisce i criteri da utilizzare nella formazione del RU per la trasformabilità o non trasformabilità degli immobili, si definisce le aree pertinenziali.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE E URBANISTICO DELLA VARIANTE:

Tale variante prende in considerazione tutto il patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte su tutto il territorio rurale comunale.

Il sistema insediativo della Val d'Arbia e delle Crete Senesi è caratterizzato da una percentuale urbanizzata esigua, costituita da pochi nuclei insediati e piccoli borghi, e da una polverizzazione delle aree edificate che si distribuiscono su tutto il territorio Comunale con aggregati rurali e piccoli poderi.

Questa tipologia insediativa legata alla appoderamento si è conservata quasi intatta a partire dalla metà dell'ottocento fino ai nostri giorni ed ha caratterizzato fortemente da un punto di vista paesaggistico il territorio, non solo per aspetti urbanistici ed edilizi, ma anche per il rapporto tra l'edificato e la conduzione dei suoli, favorendo il presidio e la manutenzione dello stesso.

Nel Comune di Buonconvento, che appartiene parte alla Val d'Arbia e parte alle Crete Senesi, il patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo è costituito da 211 toponimi e 663 edifici. Rispetto al patrimonio edilizio in area urbana, concentrato nei nuclei del Capoluogo, di Bibbiano e di Percenna, il resto delle aree edificate è distribuito su tutto il territorio Comunale.

Questa tipologia insediativa, risultato dell'appoderamento e fortemente rapportata con il territorio rurale, da un lato favorisce il presidio e la manutenzione del territorio, ma dall'altro genera delle criticità soprattutto per quanto riguarda l'efficienza dei servizi pubblici e del sistema infrastrutturale, connesse all'attuale stile di vita.

Pertanto il più importante tema del Piano strutturale non è tanto la disciplina dell'edificato nei centri urbani, quanto di quello presente nel territorio rurale, anche se i due sistemi sono connessi per ragioni funzionali e di accesso ai servizi.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Consiste nella costituzione di un archivio del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte mediante una "schedatura" dell'appoderamento e delle aree pertinenziali, secondo criteri valutativi che si riferiscono alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, storico-architettoniche, ambientali e agrarie del singolo bene.

Tale archivio nasce sia da esigenze espresse dall'amministrazione comunale per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sia dalla necessità di adeguarsi alle prescrizioni del PIT e del PTC vigente.

In particolare, il PTC della Provincia di Siena adottato nel 2001 ha affrontato per la prima volta il rapporto tra i beni di valore storico - architettonico - culturale ed il territorio, individuando alcuni toponimi di pregio del territorio (aggregati Art. L8 commi 5-6-7; ville ed edifici specialistici Art. L9) e la loro area di pertinenza quale intorno strettamente connesso da sottoporre a particolare tutela.

Il Regolamento Urbanistico vigente ha confermato gli aggregati individuati dal PTC all'art. L8, commi 5, 6 e 7, le ville e gli edifici specialistici individuati all'art. L9 e ha individuato, oltre ai Beni Storico Architettonici (BSA) perimetrati dal PTC, altri toponimi di valore, elencati all'art. 25, relativo alle *Zone E 5 (edifici di particolare pregio)*. Nell'elenco di cui al comma 2, i toponimi di particolare pregio presenti nel territorio di Buonconvento risultano essere 40, di cui 23 individuati dal PTC e gli altri individuati dal RU.



Oltre a questo documento, il Piano Strutturale assume come riferimento anche la variante al PTC recentemente adottata. Il PTCP, approvato nel 2001, è infatti in salvaguardia, in quanto con Deliberazione Consiliare n. 18 del 17 marzo 2010 è stato adottato l'aggiornamento del PTC della Provincia di Siena.

Nell'ambito dell'aggiornamento del PTCP sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole: la disciplina prevede una normativa meno restrittiva rispetto al PTCP precedente per il sistema insediativo della Provincia, la cui gestione è demandata alla strumentazione comunale previa concertazione con la provincia.

A questo scopo, la variante al Piano Strutturale considera il patrimonio urbanistico ed edilizio sparso nella sua interezza, attraverso un censimento che non solo integra quanto fatto dal PTC 2001 per gli aggregati Art. L8 - L9, (edifici di valore presenti nelle area di tutela paesaggistica) e dal RU vigente (toponimi di particolare pregio), ma considera nella sua interezza tutto il patrimonio edilizio esistente in area rurale, con approfondimenti e analisi contenuti in apposite schedature che valutano sia la consistenza degli aggregati, sia i singoli edifici.

Lo scopo del lavoro di analisi e schedatura del patrimonio edilizio nel territorio rurale è quello di approfondire due elementi ugualmente importanti:

- il valore paesaggistico-ambientale del sito, che deriva dalla analisi dell'insieme costituito dal toponimo (inteso come parte edificata) e dal suo intorno (inteso come parte non edificata);
- il valore urbanistico ed edilizio dei toponimi che hanno ricadute sulla disciplina di gestione del patrimonio urbanistico edilizio esistente.

La schedatura, pertanto, è stata impostata distinguendo due parti, la prima relativa alla valutazione del toponimo nella sua interezza (aggregato), che ha ridisegnato anche le aree di rispetto ad una scala consona rispetto allo strumento, e la seconda più di tipo edilizio, con la valutazione di tutti gli edifici presenti nell'area di pertinenza.

A questo scopo, per ogni toponimo è stata individuata, perimetrata e classificata un'area di rispetto che costituisce la porzione di territorio più prossima all'edificato. Per ciascuna area di rispetto sono stati schedati tutti gli edifici presenti, attribuendo un valore agli edifici e indicando nella scheda la presenza di tettoie e di manufatti di servizio alla residenza (quali forni, pozzi, fontoni ecc.). Si rammenta che la schedatura è qualitativa e non costituisce legittimazione di eventuali volumetrie o parti di immobile abusive.

Ai fini del rilievo, per ogni complesso poderale è stata prodotta una scheda di analisi del patrimonio edilizio che permettesse, una volta sul luogo, di raccogliere tutte le notizie fondamentali su di esso.

La scheda, anche se in forma sintetica, contiene una serie di elementi fondamentali ai fini della localizzazione del toponimo e dell'individuazione degli edifici censiti: l'estratto dell'ortofoto aerea, l'estratto cartografico (CTR 1:10.000) nel quale sono individuati l'area di pertinenza e gli edifici con numerazione progressiva, la documentazione fotografica.

La scheda di analisi è stata poi suddivisa in due parti, la prima delle quali rivolta alla conoscenza del contesto e alla raccolta di dati sull'aggregato, con una particolare attenzione alla valutazione di tutti quegli elementi che caratterizzano il paesaggio del territorio comunale. La seconda parte della scheda di analisi è stata invece articolata in modo da poter raccogliere dati sulle caratteristiche specifiche di tutti gli edifici presenti nell'area.

In sintesi,

In generale, i dati raccolti si riferiscono alle caratteristiche tipologiche e funzionali, ai materiali impiegati, a quelle architettoniche e alla modifica o meno dell'impianto originale dell'edificio stesso.

La conclusione della schedatura è infine riservata ad un giudizio di valore generale valido sia per l'intero complesso, sia per ciascun edificio in particolare.



L'area di pertinenza presenta dunque un giudizio di valore sia di tipo architettonico-urbanistico intrinseco (cioè legato al valore della sua genesi morfotipologica e della sua storicizzazione, anche tenuto conto di eventuali manomissioni ed alterazioni), sia di tipo paesaggistico (una valutazione del complesso rurale calato nel suo contesto, in relazione al pregio dei luoghi boschivi o colturali limitrofi e alla vista d'insieme).

La scheda del singolo edificio presenta invece un solo valore, che tenta di sintetizzare in un'unica espressione tutte le componenti di natura tipologica, storica, architettonica e testimoniale intrinseche al manufatto.

Tutti i valori sono espressi in quattro categorie, che evidentemente soffrono (come tutte le standardizzazioni) di una certa rigidità se visti caso per caso, ma che risultano indispensabili per trarre una ratio normativa comune.

La classificazione dei valori è la seguente:

- *Valore Eccezionale (VE)*: riguarda quegli edifici e complessi le cui caratteristiche architettoniche, storiche o documentarie intrinseche li rendono unici e i cui interventi di adeguamento sono stati eseguiti in modo compatibile e rispettoso delle caratteristiche del bene. Si tratta generalmente di ville, ville-fattorie, case-torri indicate come eccezionali anche nel censimento delle aree di pertinenza del PTCP ai sensi dell'articolo L9 e di alcuni edifici di particolare pregio individuati dal RU;

- *Valore Buono (VB)* : comprende edifici e complessi le cui caratteristiche architettoniche, storiche o documentarie presentano un particolare interesse e gli eventuali interventi di adeguamento non compromettono la leggibilità dell'impianto originario e dei valori identitari del bene;

- *Valore Medio (VM)* : è stato attribuito ad edifici e complessi che in cui alcune parti risultano alterati non tanto dal tempo, quanto piuttosto da successivi interventi di riqualificazione e rimaneggiamenti che hanno portato ad una difficile lettura delle caratteristiche originarie del bene;

- *Valore Scarso (VS)* : delinea edifici e complessi decisamente alterati da rimaneggiamenti che, nel corso del tempo, hanno reso pressoché illeggibile le caratteristiche storiche e architettoniche originarie, snaturando l'impianto originale con materiali ed elementi tipologici impropri e non conformi all'architettura tipica del posto

Alcuni toponimi non sono stati rilevati perché inaccessibili per varie ragioni, pertanto il Piano strutturale prevede, per questi toponimi, come chiarito nelle norme, che i proprietari per effettuare interventi che non siano di restauro e risanamento conservativo, provvedano a predisporre, mediante tecnici abilitati, la schedatura seguendo i criteri e le informazioni della scheda ed a sottoporla poi al vaglio dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Comunale per il Paesaggio.

La classificazione sulla base del valore ha permesso di dettare una disciplina di tipo paesaggistico, avente per obiettivo l'esigenza primaria di conservare e migliorare lo stato dei luoghi e di tutelare i beni storico-architettonici, gli aggregati, le aree circostanti con specifiche categorie di intervento individuate dalla disciplina proprio sulla base del valore.

Il Piano strutturale demanda al Regolamento urbanistico la determinazione del tipo di intervento edilizio specifico per ciascun edificio.

In sintesi, sono stati rilevati 211 toponimi corrispondenti ad altrettante schede di rilievo. In questo ambito, sono stati individuati 663 edifici, di cui 579 (l'87 %) sono stati schedati, mentre gli altri sono stati individuati come manufatti di servizio, presenti nell'area di pertinenza e utilizzati come tettoie, forni, locali tecnici.

TABELLA 14: Sintesi dei valori attribuiti agli edifici rilevati nell'ambito della schedatura del PEE.

Attribuzioni edifici	Numero edifici	%	% sul totale edifici
Valore ECCEZIONALE	30	5%	



Valore BUONO	127	22%	
Valore MEDIO	161	28%	
Valore SCARSO	261	45%	
Totale edifici schedati	579	100%	87%
TETTOIA	67	86%	
FORNO	5	6%	
Tettoia + forno	1	1%	
LOCALE TECNICO	3	4%	
POZZO	2	3%	
Totale manufatti di servizio	78	100%	12%
NON RILEVATO	6	100%	
Totale edifici non rilevati	6	100%	1%
TOTALE EDIFICI presenti nel territorio aperto	663		100%

Dalla tabella si evince che, tra gli edifici schedati (ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico) il 5 % presenta un valore eccezionale, il 22 % un valore buono, il 28 % ha valore medio e il restante 45 % presenta valore scarso.

La **MODIFICA** consiste:

1. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO:

- rispetto al PS vigente viene introdotta la tavole grafiche 3v, nonché l'atlante completo della schedatura del PEE.

FIGURA 1: stato modificato variante al PS, tavola 3v.

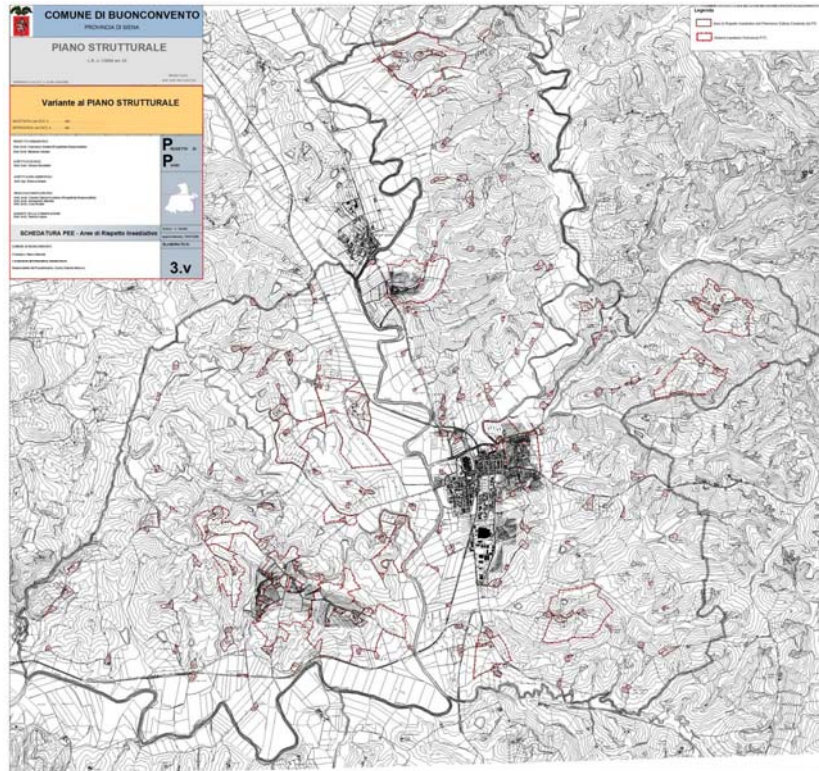




FIGURA 2: esempio schedatura del PEE.

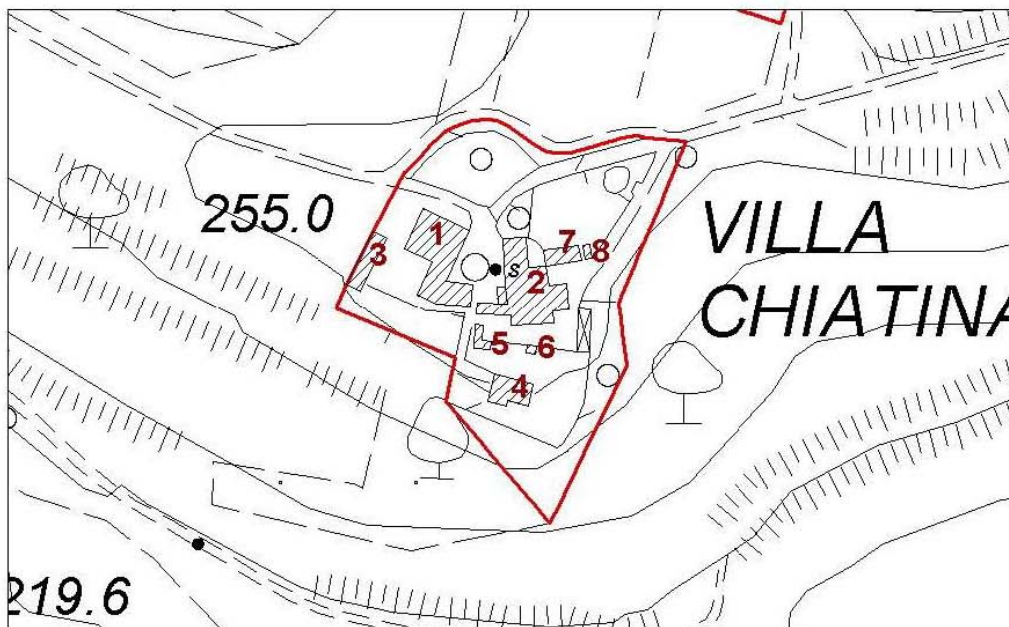
COMUNE DI BUONCONVENTO		Schedatura del patrimonio edilizio esistente	
Toponimo:	CHIATINA	N. Scheda:	010
Oggetto:	Villa fattoria	Data rilievo:	11/03/09

INQUADRAMENTO GENERALE



Ortofoto (anno 2005)

(scala 1:2000)



Individuazione pertinenza ed edifici su cartografia CTR

(scala 1:2000)





COMUNE DI BUONCONVENTO		Schedatura del patrimonio edilizio esistente	
Toponimo: CHIATINA		N. Scheda: 010	
Oggetto: Villa fattoria		Data rilievo: 11/03/09	

VINCOLI SOVRAORDINATI							
Vulnerabilità degli acquiferi	Pericolosità idraulica D.P.G.R. 26R/2007	Pericolosità geomorfologica D.P.G.R. 26R/2007	Codice beni culturali e paesaggio (D.Lgs 42/2004)	Piano Territoriale Provinciale (2001)			
Aree sensibili classe 1	Classe I.1 – bassa	x	Classe G.1 – bassa	Art. 10 (Beni culturali)	Scheda PTC n.	003	
Aree sensibili classe 2	Classe I.2 – media		Classe G.2 – media	x	Art. 136 (Beni paesaggistici)	Tipdogia	V
Pericolosità sismica locale D.P.G.R. 26R/2007	Classe I.3 – elevata		Classe G.3 – elevata	Art. 142 (Aree tutelate per legge) a) acque	Assimilabile BSA		
Classe S.2 – media	Classe I.4 – molto elevata		Classe G.4 – molto elevata	Art. 142 b) aree boscate	Rilievo L. 59/80		
Classe S.3 – elevata	x	Tutela corsi d'acqua D.C.R. 72/2007 ex-Ambito A1		Art. 142 c) riserve naturali	x	Scheda rilievo n.	010
Classe S.4 – molto elevata		Piano Assetto Idrogeologico (PAI) Bacino Regionale Ombrone D.C.R. 12/2005		Aree a particolare interesse paesaggistico	x	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923	x

CARATTERISTICHE DELL'AGGREGATO								
Tipologia aggregativa	Destinazione d'uso prevalente	Spazi aperti pertinenti	Viabilità	Infrastrutturazione				
Centro abitato	Residenziale		Asfaltata	Sufficiente				
Nucleo/aggregato	Agricola	x	Viale alberato	x	Sterrata	x	Insufficiente	x
Castello/fortificazione	Produttiva		Corte chiusa su 3 lati	x	Pavimentata		Assente	
Villa ed edifici	x	Turistica	Giardino	x (*)	Carrabile	x	Manufatti a servizio della residenza	
Colonica	Abbandonata	x	Parco	x	Carrabile con difficoltà			
Colonica ed edifici	Altro		Orto		Non praticabile		NO	
Edificio rurale			Piscina		Altro		SI (Spogliatoio, Forno, Pozzo, Fontane, Altro)	FN, F, P
Altro			Altro	x (**)				

Elementi di interesse storico-archeologico	Assenti	x	Presenti (Specificare)	Descrizione:

Valore architettonico /urbanistico intrinseco	Eccezionale		Buono	x	Medio		Scarso
Valore Paesaggistico	Eccezionale	x	Buono		Medio		Scarso

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI									
		ED. 1	ED. 2	ED. 3	ED. 4	ED. 5	ED. 6	ED. 7	ED. 8
Tipologia (Specifiche)	Edificio principale	x							
	Edificio secondario		x						
	Annesso			x	x	x	x	x	x
	Capannone								
	Molino								
	Chiesa								
	Monastero								
	Edificio incongruo/ precario								
Probabile abuso edilizio									
Altro									
Tipologia impianto	Unitario sincronico			x	x		x	x	x
	Unitario diacronico					x			
	Diacronico	x	x						
Impianto storico	Posteriore al 1970			x	x		x		
	Dopoguerra (1946-1970)					x		x	x
	Inizi '800/ inizi '900 (1825-1945)								
	Anteriore al 1825	x	x						

Note: (*) Giardino all'italiana abbandonato. (**) Tettoia con pilastri in c.a. e copertura in lamiera grecata.



CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI (continua)									
		ED. 1	ED. 2	ED. 3	ED. 4	ED. 5	ED. 6	ED. 7	ED. 8
Destinazione d'uso prevalente	Agricolo	x	x						
	Residenza civile								
	Rimessa mezzi		x		x	x		x	
	Fienile/ Legnaia								
	Cantina								
	Lab. agricolo/Tabaccaia								
	Stalla/ Porcilaia					x	x	x	x
	Magazzino								
	Agriturismo								
	Religioso								
	Tecnologico								
Inutilizzato									
Altro				x (*)					
Elementi architettonici di interesse	Balaustre, cancelli, inferriate		x	x					
	Chiostro								
	Loggiato e/o porticati		x						
	Sottopassi								
	Cornici, marcap., angolari	x							
	Riquadrature delle aperture	x							
	Barbacane, merlature								
	Intonaci tradizionali								
	Paramento murario in pietra								
	Porzioni murarie affrescate								
	Infissi in legno	x	x		x				x
	Persiane in legno	x							
	Scuri interni in legno		x						
	Altro								
Copertura	in laterizio trad. (coppi tegole)	x	x		x	x		x	x
	in altra tipologia (specificare)		x (piano)	x (piano)			x (tegole)		
	in altro materiale (specificare)								
Modifiche e manomissioni esterne	Aggiunte volumetriche incongrue								
	Terrazzini/balconi in aggetto								
	Manto di copertura difforme								
	Aggiunta di tettoie e simili								
	Modifica delle aperture	x	x		x			x	
	Infissi in materiale incongruo								
	Sopraelevazioni incongrue								
	Capanne in lamiera o simili								
	Tettoia in materiali incongrui								
	Disordine ambientale								
Altro (specificare)									
Valutazione delle alterazioni	Leggere	x	x		x				
	Significative								
Stato di conservazione	Buono								
	Medio	x		x	x	x	x		
	Cattivo		x					x	x
	Pessimo								
Valore storico - architettonico - tipologico	Eccezionale	x		x					
	Buono		x						
	Medio				x			x	x
	Scarso					x	x		

Note: (*) Limonaia

FOTOGRAFIE



Aggregato



Edificio principale



Edificio secondario/ Annesso



2. **ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA** del PS vigente:

- Elab. 6V – Norme Tecniche di Attuazione del PS - Disciplina del Territorio : viene integrato il Titolo II con i seguenti Capo IV, dall'art. 33 all'art. 35

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE <i>tenendo conto degli elementi elencati nell'Allegato 1 della LR n. 10/2010 smi:</i> le modifiche e le integrazioni non determinano problemi ambientali ma tendono anzi a salvaguardare maggiormente i caratteri tipologici e storici del sistema insediativo degli appoderamenti, dei centri minori e dei beni storico-architettonici territorio aperto inserendo condizioni e vincoli in caso di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica non coerenti con i caratteri di tipicità rurale dei luoghi.	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Carattere cumulativo degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Natura trasfrontaliera degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Rischi per la salute umana e per l'ambiente	Non si rilevano elementi o fattori di rischio per la salute umana e per l'ambiente
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali e del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite - dell'utilizzo intensivo del suolo 	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree

Conclusioni sulle caratteristiche degli impatti

Non si rilevano elementi o fattori di criticità né emergenze ambientali considerata la natura specifica della Variante la quale non inserisce elementi che possono incidere direttamente o indirettamente con gli aspetti di natura paesaggistica e ambientale dei luoghi in quanto agisce solo sugli aspetti specifici della normativa adeguando le parti non coerenti con quanto attinente al PS e correggendo quelle in contrasto con quanto dettato dall'art. 55 della LR 1/2005 smi in materia di quadro previsionale strategico.

Quindi, si può affermare che gli effetti diretti o indiretti, derivanti da tale variante sono compatibili con gli obiettivi di qualità posti dalla normativa specifica di settore e dagli obiettivi strategici posti alla base dello stesso Piano Strutturale Comunale.



B .	ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO	
C .	ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO	Promozione e valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.
D .	ASPETTO SOCIALE	Gestione delle trasformazioni <u>del patrimonio edilizio esistente</u> , nell'ambito del territorio rurale. Recupero e riqualificazione degli edifici con mantenimento del presidio umano nelle aree agricole abbandonate.
B .	ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO	ADEGUAMENTI A PIANI, NORME E REGOLAMENTI SOVRACOMUNALI Disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse nell'ambito del territorio rurale, al DPGR n. 5/R del 09.02.2008 modificato con DPGR del 09.02.2010 n. 7/R, da effettuare secondo i contenuti di cui all'art. 55 L.R. 1/2005: in particolare si integra il PS con la schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte, si definiscono i criteri di trasformabilità o non trasformabilità degli immobili, si individuano le aree pertinentziali del sistema insediativo degli appoderamenti.



VARIANTE N. 2 - VERIFICA DI FATTIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

FATTIBILITA'	COMPONENTI		VERIFICA FATTIBILITA'
	A) ASPETTO TECNICO	MORFOLOGICHE	
AMBIENTALI			 fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PIT e PTCP
NORMATIVE			 fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PIT e PTCP e della LR n.1/2005 smi
B) ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO			
C) ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO			
D) ASPETTO SOCIALE			
E) ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO		GIURIDICA	
	AMMINISTRATIVA		

LEGENDA							
	Fattibilità		Non fattibile		Fattibilità condizionata ²¹		Indifferente

²¹ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.



VARIANTE N.2 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA': SINETSI DELLE COMPONENTI

SOSTENIBILITA'	COMPONENTI		VERIFICA DI FATTIBILITÀ
	A) CONSUMO DEL SUOLO	IL CONTESTO PAESAGGISTICO	
		IL CONTESTO PANORAMICO	
	B) AMBIENTE E PAESAGGIO		
	C) SUOLO E SOTTOSUOLO		
	D) ACQUA		
	E) ATMOSFERA	E.1) AMBIENTE ACUSTICO	
		E.2) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	
		E.3) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO E CONTROLLO DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI	
		E.4) CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	
E.5) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO A BASSA FREQUENZA			
E.6) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO AD ALTA FREQUENZA			
F) INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI	F1 - QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI		
	F2 - QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
	F3 - QUALITÀ DELL'EDIFICAZIONE		

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA SOSTENIBILITA':

	Sostenibilità		Non sostenibile		Sostenibilità condizionata ²²		Indifferente
	Fattibilità		Non fattibile		Fattibilità condizionata ²³		Indifferente

²² Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.

²³ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.

Nel caso di sostenibilità condizionata dovranno essere esplicitati gli aspetti che condizionano la fattibilità dell'intervento ed i rimedi esperibili.



VARIANTE N. 3

Adeguamento delle indagini geologiche e geologico-tecniche di supporto, alla luce della normativa regionale e provinciale vigente e dei vincoli sovraordinati derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE ED URBANISTICO DELLA VARIANTE

La zona interessata comprende tutto il territorio comunale, trattandosi della revisione e dell'adeguamento delle Indagini geologiche e geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale, redatte nel 1997. Tale adeguamento si è reso necessario per ottemperare alle nuove normative in materia di indagini geologiche, recentemente entrate in vigore, con particolare riferimento al **D.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007** (*Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche*) ed alla **D.C.R. n. 12 del 25.01.2005** (*Approvazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino di rilievo regionale Ombrone*). L'adeguamento delle Indagini geologiche e geologico-tecniche si è reso necessario anche per rendere coerente lo Strumento Urbanistico comunale con la disciplina del *Piano Territoriale di Coordinamento* (P.T.C.) della Provincia di Siena, approvato con **D.C.P. n. 109 del 20.10.2000**.

Come descritto dettagliatamente di seguito, sono state riviste ed aggiornate in base alle nuove normative (D.P.G.R. n. 26R/2007, P.A.I. del Bacino Regionale Ombrone, P.T.C. della Provincia di Siena) alcune delle carte facenti parte delle indagini geologiche del 1997, ovvero la *carta geolitologica*, la *carta geomorfologica*, la *carta idrogeologica*, la *carta della pericolosità idraulica* e la *carta della pericolosità*. In particolare, per quanto concerne la *carta della pericolosità idraulica* e la *carta della pericolosità*, la definizione delle classi di pericolosità ha tenuto conto delle definizioni riportate nel D.P.G.R. n. 26R/2007 e nel P.A.I. del Bacino Regionale Ombrone. La *carta idrogeologica* è stata rivista seguendo la disciplina tecnica contenuta nel P.T.C. della Provincia di Siena, dovendosi determinare il grado di vulnerabilità degli acquiferi.

In ottemperanza alle normative sopra citate, è stata inoltre redatta una nuova carta, non prevista dalla normativa vigente all'epoca del primo Piano Strutturale, ovvero la *carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (Z.M.P.S.L.)* relativa ai centri abitati del Comune (Buonconvento, Bibbiano, Ponte d'Arbia)

CONTENUTI DELLA VARIANTE

In primo luogo, è stata aggiornata la legenda della *Carta Geolitologica* esistente (Tavola 1A del PS vigente, V. **Fig. 1a** che segue) in base alle nuove definizioni delle Formazioni geologiche introdotte dalla Carta Geologica Regionale (CARG) della Regione Toscana. In ottemperanza a quanto richiesto dal D.P.G.R. n. 26R/2007, le Formazioni affioranti nel territorio comunale sono successivamente state suddivise in classi litotecniche, seguendo le definizioni riportate nella Carta Litotecnica della Regione Toscana. I risultati di tale aggiornamento sono stati rappresentati nella *Carta geologica e litologico-tecnica* alla scala 1:10000 (Tav. **G1v** allegata alla Variante, V. **Fig. 1b** che segue).

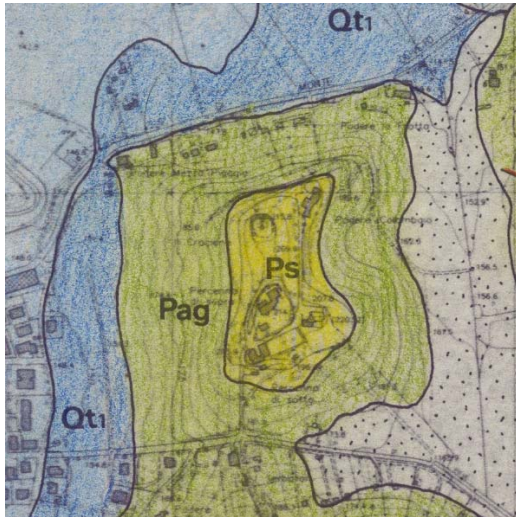


Figura 1a: Estratto della Tav. 1A del PS vigente della variante

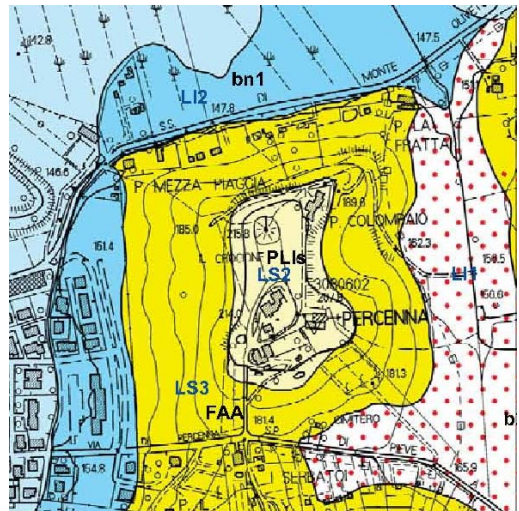


Figura 1b: Estratto della Tav. G1v

Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici, a partire dal rilievo eseguito per la redazione della *Carta Geomorfologica* del Piano Strutturale (Tav. 2A, V. Fig. 2a che segue), risalente ormai al 1997, è stato effettuato un approfondimento ed un aggiornamento dello stesso rilievo attraverso l'interpretazione delle più recenti fra le foto aeree disponibili per il territorio del Comune di Buonconvento, cui ha fatto seguito un controllo a terra delle forme e processi individuati dalla foto-interpretazione. I risultati di tale rilievo aggiornato sono stati riportati nella *Carta geomorfologica* alla scala 1:10000 (Tav. G2v allegata alla Variante, V. Fig. 2b che segue), per la cui rappresentazione è stato fatto uso della simbologia contenuta nella legenda della Carta Geomorfologica della Regione Toscana.

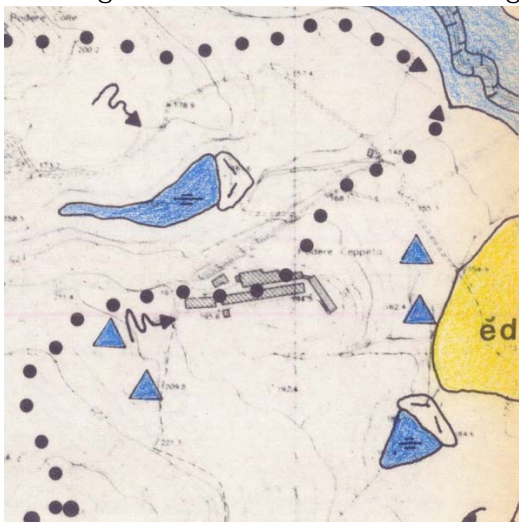


Figura 2a: Estratto della Tav. 2A del PS vigente della variante

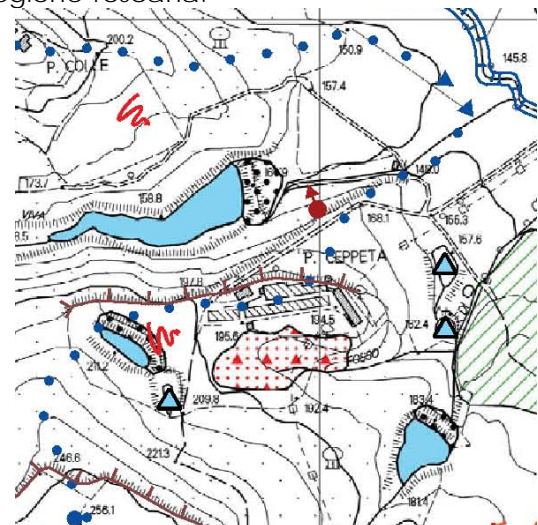


Figura 2b: Estratto della Tav. G2v

In relazione agli aspetti idrogeologici ed alla vulnerabilità degli acquiferi, come richiesto dalla normativa provinciale (P.T.C. della Provincia di Siena), sulla base della *Carta idrogeologica* del PS vigente (Tav. 2Abis, V. Fig. 3a che segue) è stata redatta la *Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi* alla scala 1:10000 (Tav. G3v allegata alla Variante, V. Fig. 3b che segue), nella quale, seguendo la disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 1 al P.T.C.P. (*Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei Piani Strutturali comunali*), per ciascuna delle formazioni affioranti nel territorio comunale, in funzione della loro permeabilità, è stato individuato il



grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi contenuti nelle stesse formazioni. Sono stati inoltre riportati i simboli relativi alle risorse presenti ed ai vari fattori locali di criticità e sensibilità individuati nel territorio comunale (produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei, potenziali ingestori e viacoli di inquinamento dei corpi idrici sotterranei, preventori o riduttori dell'inquinamento, principali soggetti ad inquinamento, geometria dei corpi idrici sotterranei).

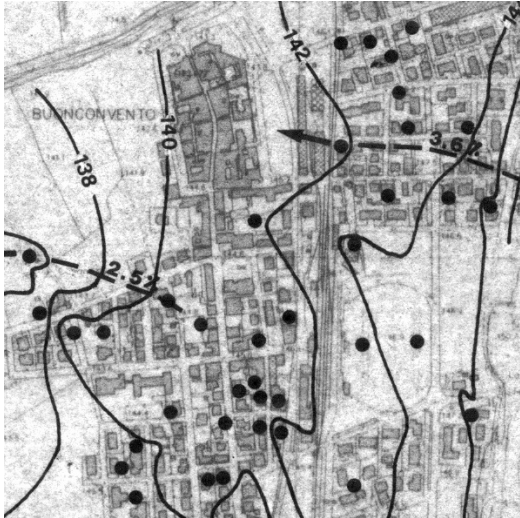


Figura 3a: Estratto della Tav. 2Abis del PS vigente della variante

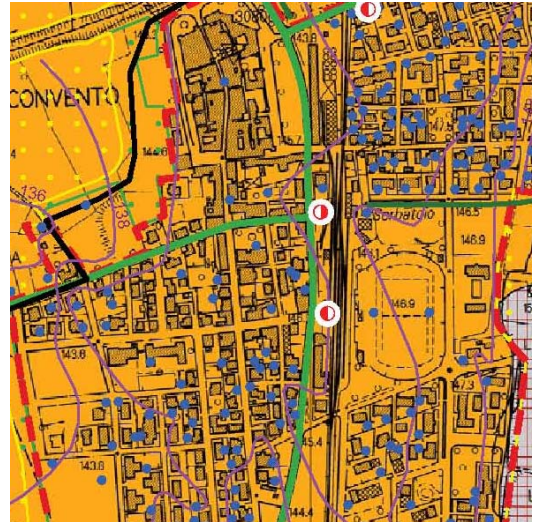


Figura 3b: Estratto della Tav. G3v

Per quanto concerne la pericolosità idraulica del territorio comunale, a sostituzione della *Carta della pericolosità idraulica* del PS vigente (Tav. 5A, V. **Fig. 4a** che segue) è stata redatta la **Carta delle aree a pericolosità idraulica** alla scala 1:10000 (Tav. **G4v** allegata alla Variante, V. **Fig. 4b** che segue), nella quale sono stati cartografati i tematismi aggiornati sulla base delle definizioni riportate nel D.P.G.R. n. 26R/2007 e nel P.A.I. del Bacino Regionale Ombrone. Per tale Carta è stato fatto uso sia delle perimetrazioni relative alle "Aree interessate dalle piene del Fiume Ombrone per portate con tempi di ritorno di 30 e 200 anni" approvate dal Bacino Regionale Ombrone con Comitato Tecnico di Bacino del 10.06.2009, sia delle cartografie relative agli "Elementi di pericolosità idraulica" facenti parte dello studio idrologico-idraulico "Analisi della pericolosità idraulica del T. Arbia dalla confluenza del T. Massellone a Buonconvento e del F. Ombrone nell'intorno della confluenza con il T. Arbia", redatto dall'Ing. L. Castellani (Studio associato *ilDea* - Prato) per l'Amministrazione Provinciale di Siena nel Giugno 2005, sia della *Carta delle aree inondabili* redatta dalla Regione Toscana (scala 1:25000, edizione 1995).



Figura 4a: Estratto della Tav. 5A del PS vigente della variante

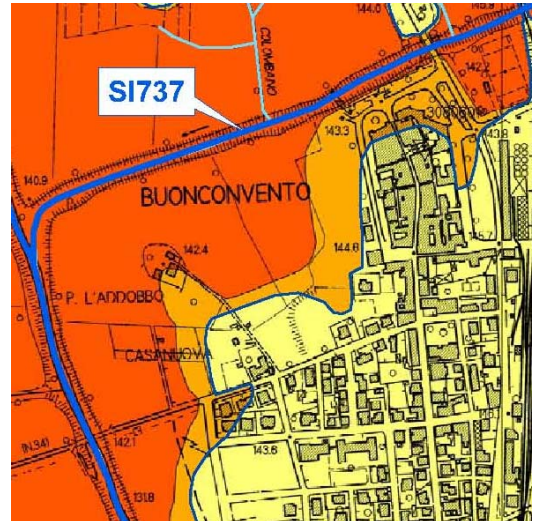


Figura 4b: Estratto della Tav. G4v

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, sulla base dell'approfondimento ed aggiornamento del rilievo geomorfologico eseguito e facendo uso dei dati geolitologici e geomorfologici disponibili, rapportandoli ai valori della acclività sul territorio, a sostituzione della *Carta della pericolosità* del PS vigente (Tav. 4A, V. Fig. 5a che segue) è stata redatta la ***Carta delle aree a pericolosità geomorfologica*** alla scala 1:10000 (Tav. G5v allegata alla Variante, V. Fig. 5b che segue), nella quale sono stati cartografati i tematismi aggiornati sulla base cartografica utilizzando le definizioni riportate nel D.P.G.R. n. 26R/2007 e nel P.A.I. del Bacino Regionale Ombrone.



Figura 5a: Estratto della Tav. 4A del PS vigente della variante

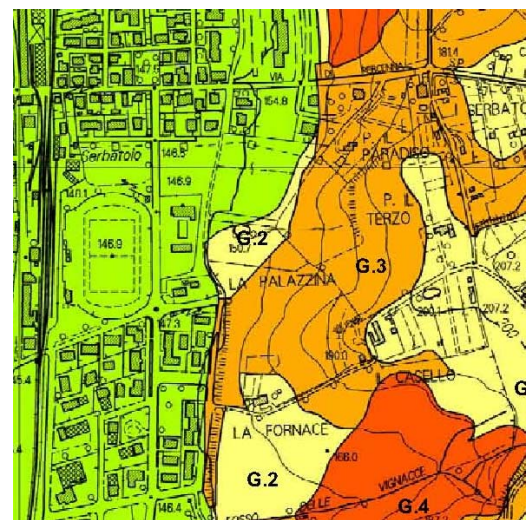


Figura 5b: Estratto della Tav. G5v

Per quanto riguarda il rischio sismico, come richiesto dal D.P.G.R. n. 26R/2007, per i centri urbani presenti nel territorio comunale (Buonconvento, Bibbiano e Ponte d'Arbia) è stata redatta la ***Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)*** alla scala 1:2000 (Tav. G6v allegata alla Variante, V. Fig. 6 che segue), elaborato introdotto dalla nuova normativa e nella quale sono stati cartografati i tematismi relativi alla pericolosità sismica sulla base della classificazione sismica del Comune definita dalla D.G.R.T. n. 431 del 19.06.2006 (*Zona 3*) e delle definizioni riportate nello stesso D.P.G.R. n. 26R/2007.

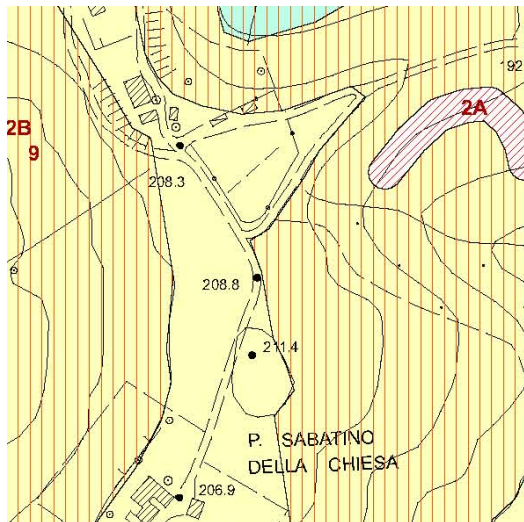


Figura 6: Estratto della Tav. G6v della variante

Le modalità di redazione delle Carte sopra citate sono state dettagliatamente descritte nella **Relazione Geologica** (Elaborato **RGv** della variante). Le prescrizioni derivanti per le aree a pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica e per le aree sensibili sono state recepite dalla Variante al Piano Strutturale nelle norme contenute nella *Disciplina del Territorio*.

La **MODIFICA** consiste in:

a) ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO:

vengono stralciate le seguenti tavole grafiche del PS vigente:

- Tavola 1A: Carta geolitologica (Scala 1:10000)
- Tavola 2A: Carta geomorfologica (Scala 1:10000)
- Tavola 2A_{bis}: Carta idrogeologica (Scala 1:10000)
- Tavola 3A: Carta delle pendenze (Scala 1:10000)
- Tavola 4A: Carta della Pericolosità (Scala 1:10000)
- Tavola 5A: Carta della Pericolosità idraulica (Scala 1:10000)
- Tavola 6: Carta dell'uso del suolo extraurbano (Scala 1:10000)

vengono introdotte le seguenti tavole grafiche:

- Tavola G1v: Carta geologica e litologico-tecnica (Scala 1:10000)
- Tavola G2v: Carta geomorfologica (Scala 1:10000)
- Tavola G3v: Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (Scala 1:10000)
- Tavola G4v: Carta delle aree a pericolosità idraulica (Scala 1:10000)
- Tavola G5v: Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (Scala 1:10000)
- Tavola G6v: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) (Scala 1:2000)

b) ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO:

viene stralciato il seguente elaborato del PS vigente:



- Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione dello Strumento Urbanistico - Relazione

viene introdotto il seguente elaborato:

- Elab. RGv: Relazione geologica e geologico-tecnica

c) ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA del PS vigente:

- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato l'Art. 4 ai commi 4.05 e 4.06 con l'elenco degli elaborati relativi alle indagini geologiche e geologico-tecniche;
- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato l'Art. 8 al comma 8.01 con la disciplina per le aree a pericolosità idraulica nel subsistema "pianura inondabile";
- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato l'Art. 13 inserendo il comma 13.04 con la disciplina per le aree a pericolosità geomorfologica nel subsistema "collina coltivata";
- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato l'Art. 23 inserendo il comma 23.05 con indicazioni specifiche per l'UTOE 05;
- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato l'Art. 36 e la tabella G1 inserendo indicazioni specifiche per gli impianti golfistici;
- Elab. Disciplina del Territorio: viene integrato il Titolo II al Capo VII "Disciplina ambientale e paesistica" inserendo gli Articoli da 39 a 50 (verificare la numerazione degli articoli inserendo quella definitiva) con misure volte a tutelare la risorsa idrica, la disciplina delle aree sensibili e la disciplina delle aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.



PROBLEMI AMBIENTALI RILEVATI: le modifiche e le integrazioni alle indagini geologiche e geologico-tecniche non determinano problemi ambientali.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE <i>tenendo conto degli elementi elencati nell'Allegato 1 della LR n. 10/2010 smi: le modifiche e le integrazioni non determinano problemi ambientali</i>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Carattere cumulativo degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Natura trasfrontaliera degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Rischi per la salute umana e per l'ambiente	Non si rilevano elementi o fattori di rischio per la salute umana e per l'ambiente
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali e del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite - dell'utilizzo intensivo del suolo 	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree

Conclusioni sulle caratteristiche degli impatti

Da quanto sopra riportato, appare evidente che la variante al Piano Strutturale in oggetto non apporterà impatti ambientali negativi dal punto di vista del rischio geomorfologico, idraulico e sismico e della tutela degli acquiferi, e, introducendo limitazioni e prescrizioni adeguate, permetterà di aumentare la tutela sul territorio, coerentemente con quanto previsto dalle nuove normative vigenti.

Quindi, si può affermare che gli effetti diretti o indiretti, derivanti da tale variante sono compatibili con gli obiettivi di qualità posti dalla normativa specifica di settore e dagli obiettivi strategici posti alla base dello stesso Piano Strutturale Comunale.



B .	ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO	
C .	ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO	
D .	ASPETTO SOCIALE	
B .	ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO	



VARIANTE N. 3 - VERIFICA DI FATTIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

FATTIBILITA'		COMPONENTI	VERIFICA FATTIBILITA'
	A) ASPETTO TECNICO	MORFOLOGICHE	
		AMBIENTALI	
		NORMATIVE	
	B) ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO		
	C) ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO		
	D) ASPETTO SOCIALE		
E) ASPETTO AMMINISTRATIVO GIURIDICO			

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA FATTIBILITA':



	Fattibilità		Non fattibile		Fattibilità condizionata ²⁴		Indifferente
--	-------------	--	---------------	--	--	--	--------------

²⁴ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti. Nel caso di fattibilità condizionata si esplicita gli aspetti che condizionano la fattibilità dell'intervento.





VARIANTE N. 3 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

		COMPONENTI	VERIFICA DI FATTIBILITA'
SOSTENIBILITA'	A) CONSUMO DEL SUOLO	IL CONTESTO PAESAGGISTICO	
		IL CONTESTO PANORAMICO	
	B) AMBIENTE E PAESAGGIO		
	C) SUOLO E SOTTOSUOLO		
	D) ACQUA		
	E) ATMOSFERA	E.1) AMBIENTE ACUSTICO	
		E.2) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	
		E.3) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO E CONTROLLO DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI	
		E.4) CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	
		E.5) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO A BASSA FREQUENZA	
		E.6) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO AD ALTA FREQUENZA	
	F) INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI	F1 - QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI	
		F2 - QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
F3 - QUALITÀ DELL'EDIFICAZIONE			

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA SOSTENIBILITA':



fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PAI, PIT e PTCP e del Capo V delle NTA del PS variato.

	Sostenibilità		Non sostenibile		Sostenibilità condizionata ²⁵		Indifferente
--	---------------	--	-----------------	--	--	--	--------------

²⁵ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.

Nel caso di sostenibilità condizionata dovranno essere esplicitati gli aspetti che condizionano la fattibilità dell'intervento ed i rimedi esperibili.





VARIANTE N. 4

Aggiornamento ed adeguamento agli indirizzi e programmi Regionali e Provinciali delle infrastrutture stradali e ferroviarie in prossimità del centro urbano di Buonconvento al fine di ricomporre l'unità del Capoluogo, ora compromessa dai tracciati attuali della Cassia e della Ferrovia.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE E URBANISTICO DELLA VARIANTE:

L'area che interessa l'Obiettivo 5 della variante integrativa al PS interessa principalmente la parte di territorio di fondovalle su cui insistono la Cassia e la ferrovia in prossimità del centro urbano di Buonconvento.

Riguarda perciò sia il centro abitato vero e proprio, con la sua UOTE 01 e la sua suddivisione in Ambiti così come individuati nella presente Variante, sia un'area intorno al paese di circa 1,5 - 2 km da quest'ultimo, nelle direzioni nord, sud e ovest rispetto a esso, ovvero laddove si sviluppa, quasi in parallelo alla Cassia e alla ferrovia, il corso dell'Arbia: questa situazione comporta, ormai storicamente, più di una intersezione fra queste tre entità (Cassia, Ferrovia, Arbia).

La **MODIFICA** consiste:

d) ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO:

- viene stralciata la tavola grafica 1 del PS vigente.

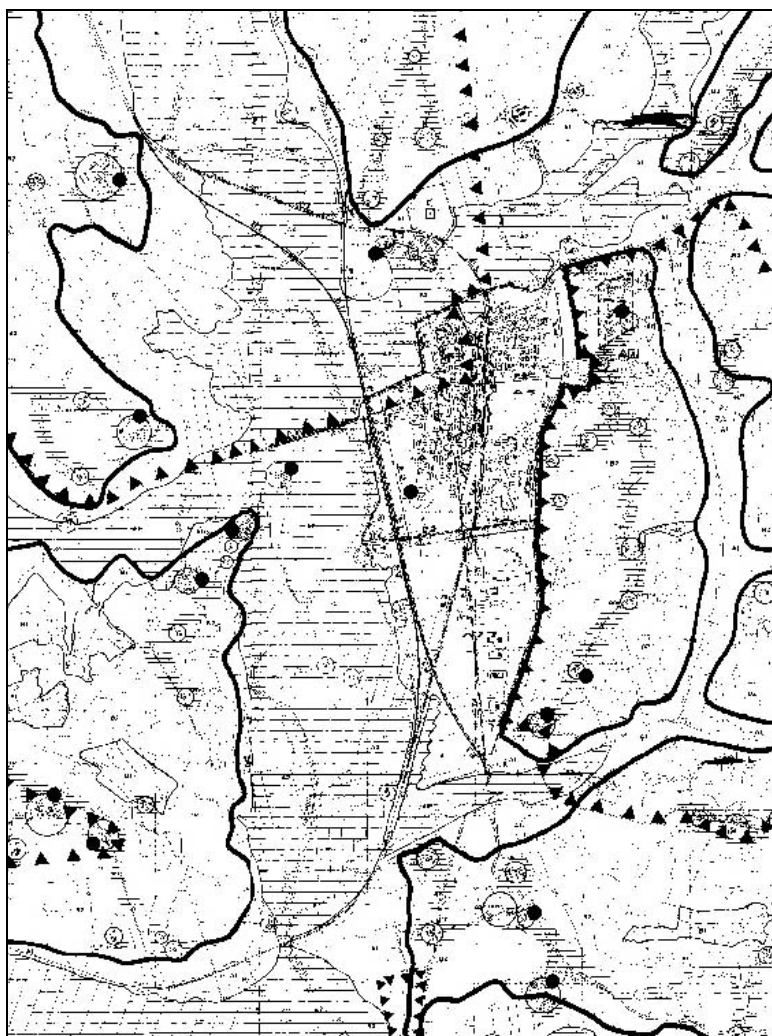


FIGURA 1: stato attuale del PS, tavola 1.



- la tavola 1 viene sostituita la tavola 1v.

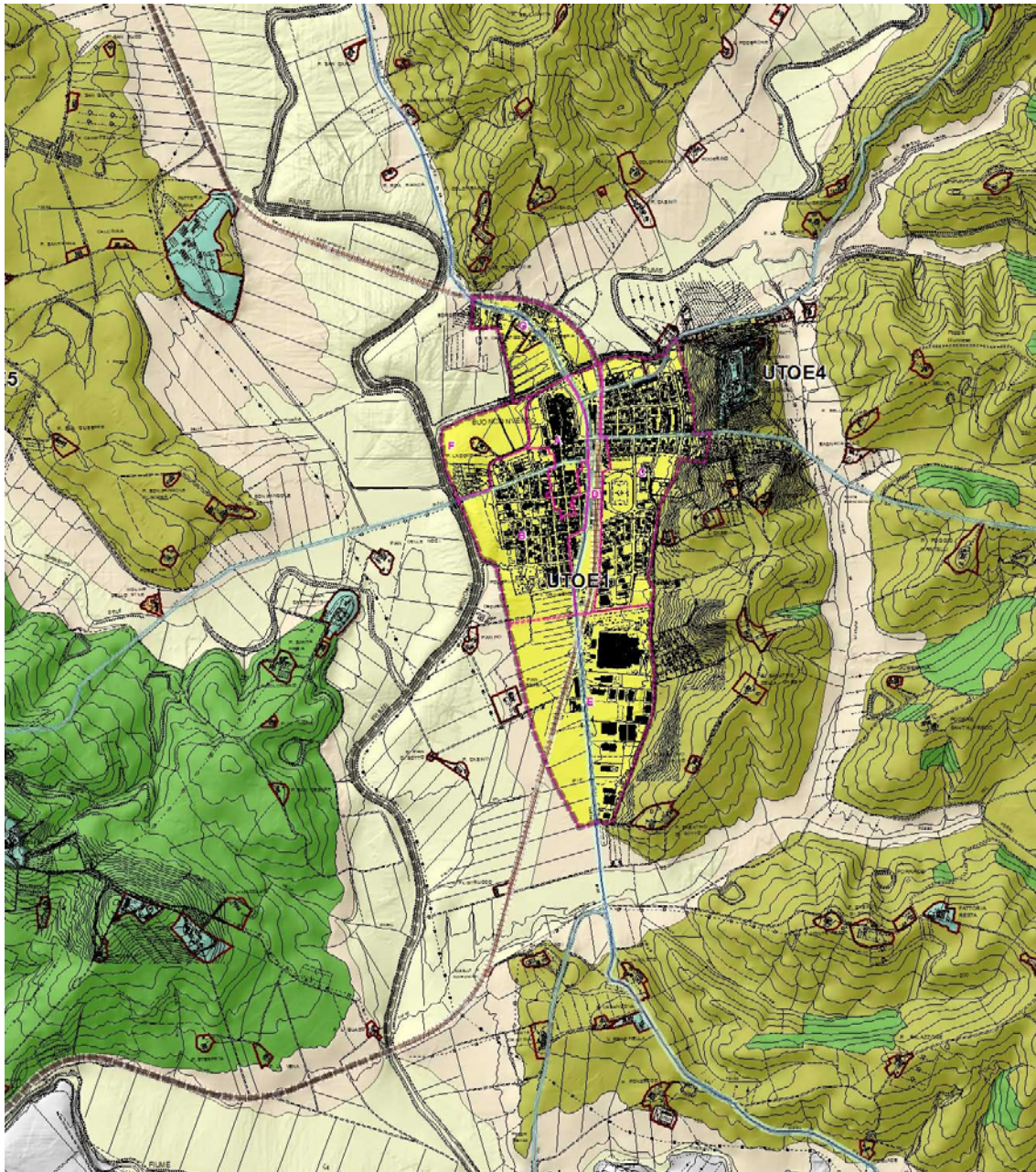


FIGURA 2: stato modificato variante al PS, tavola 1v.

- e) ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA del RU vigente:
 - Elab. 6V – Norme Tecniche di Attuazione del PS - Disciplina del Territorio : viene integrato il Capo III dall'art. 17 all'art. 24 ed il Capo VI, art. 37



CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE <i>tenendo conto degli elementi elencati nell'Allegato 1 della LR n. 10/2010 smi: le modifiche non determinano problemi ambientali anzi eliminano quelle previsioni urbanistiche che avrebbero determinato impatti ambientali</i>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Carattere cumulativo degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Natura trasfrontaliera degli impatti	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Rischi per la salute umana e per l'ambiente	Non si rilevano elementi o fattori di rischio per la salute umana e per l'ambiente
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali e del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite - dell'utilizzo intensivo del suolo 	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree
Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si rilevano elementi o fattori di criticità né impatti sulle aree

CONCLUSIONI SULLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Non si rilevano elementi o fattori di criticità né emergenze ambientali considerata la natura specifica della Variante la quale non inserisce elementi che possono incidere direttamente o indirettamente con gli aspetti di natura paesaggistica e ambientale dei luoghi in quanto agisce solo sugli aspetti specifici della normativa adeguando le parti non coerenti con quanto attinente al PS e correggendo quelle in contrasto con quanto dettato dall'art. 55 della LR 1/2005 smi in materia di quadro previsionale strategico.

Quindi, si può affermare che gli effetti diretti o indiretti, derivanti da tale variante sono compatibili con gli obiettivi di qualità posti dalla normativa specifica di settore e dagli obiettivi strategici posti alla base dello stesso Piano Strutturale Comunale.



B .	ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO	
C .	ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO	
D .	ASPETTO SOCIALE	
B .	ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO	



VARIANTE N. 4 - VERIFICA DI FATTIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

FATTIBILITA'		COMPONENTI	VERIFICA FATTIBILITA'
	A) ASPETTO TECNICO	MORFOLOGICHE	
		AMBIENTALI	
		NORMATIVE	
	B) ASPETTO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO		
	C) ASPETTO ECONOMICO FINANZIARIO		
	D) ASPETTO SOCIALE		
E) ASPETTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO			

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA FATTIBILITA':



	Fattibilità		Non fattibile		Fattibilità condizionata ²⁶		Indifferente
--	-------------	--	---------------	--	--	--	--------------

²⁶ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti. Nel caso di fattibilità condizionata si esplicita gli aspetti che condizionano la fattibilità dell'intervento.





VARIANTE N. 4 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA': SINTESI DELLE COMPONENTI

		COMPONENTI	VERIFICA DI FATTIBILITA'
		A) CONSUMO DEL SUOLO	IL CONTESTO PAESAGGISTICO
	IL CONTESTO PANORAMICO		
SOSTENIBILITA'	B) AMBIENTE E PAESAGGIO		
	C) SUOLO E SOTTOSUOLO		
	D) ACQUA		
	E) ATMOSFERA	E.1) AMBIENTE ACUSTICO	
		E.2) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	
		E.3) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO E CONTROLLO DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI	
		E.4) CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	
		E.5) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO A BASSA FREQUENZA	
		E.6) PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO AD ALTA FREQUENZA	
	F) INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI	F1 - QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI	
		F2 - QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
F3 - QUALITÀ DELL'EDIFICAZIONE			

ASPETTI CHE CONDIZIONANO LA SOSTENIBILITA':



fattibilità condizionata all'esecuzione delle PRESCRIZIONI derivanti dall'applicazione delle prescrizioni del PAI, PIT e PTCP e del Capo V delle NTA del PS variato.

	Sostenibilità		Non sostenibile		Sostenibilità condizionata ²⁷		Indifferente
--	---------------	--	-----------------	--	--	--	--------------

²⁷ Per fattibilità condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi o attraverso politiche condivise e coordinate con altri enti istituzionalmente competenti.

Nel caso di sostenibilità condizionata dovranno essere esplicitati gli aspetti che condizionano la fattibilità dell'intervento ed i rimedi esperibili.





9. PERCORSO PARTECIPATIVO - LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI (LR 1/2005 - Capo III - GLI ISTITUTI DELLA PARTECIPAZIONE)

VEDI RELAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE
DOTT.SSA ARCH. VALERIA LINGUA

ALLEGATO 1