



COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

cittaslow rete internazionale delle città del buon vivere



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTO AMBIENTALE (VAS) - APPROVAZIONE.

Relazione art.16 comma 1 LRT n.1/05

PREMESSE

- Il comune di Castelnuovo Berardenga ha approvato il Piano Strutturale con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 16.04.2009 ;
- In data 31/10/2012 con delibera di Consiglio comunale n.155 è stato adottato il Regolamento Urbanistico e il Rapporto Ambientale;
- Nel periodo previsto per la presentazione delle osservazioni sono state presentate 187 Osservazioni, compreso 3 osservazioni indicate con “bis” (35bis, 95bis e 178bis) per rispettare l’ordine di consegna al Protocollo Comunale, 7 Osservazioni “tardive” ed esclusa una Osservazione “ante tempo” (presentata dall’ Ufficio Regione Toscana Genio Civile e ricompresa all’interno dell’ Osservazione d’ Ufficio, n. 94). Delle 187 Osservazioni complessive, 177 sono state presentate da privati cittadini e 7 da enti pubblici, costituiti da: Ufficio Urbanistica del Comune di Monteriggioni (Oss. 87), Ufficio Tecnico Comunale (Oss. 94), Ministero dei Beni Culturali (Oss. 95 bis), Provincia di Siena (Oss. 96 – vari settori), ATO acqua 6 – Acquedotto del Fiora (Oss. 178 bis), Regione Toscana (Oss. 179 – vari settori) e Provincia di Siena, settore specifico opere pubbliche (Oss. 184).

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

E’ da rilevare che molte Osservazioni contengono più richieste per cui le istanze conclusive sono 227.

Il documento che illustra nel dettaglio l’analisi e l’esito delle Osservazioni presentate è l’elaborato dal titolo “Analisi e Controdeduzione delle Osservazioni al RU”; questo è costituito da 2 parti: la parte A nella quale, in forma tabellare, sono riportati i dati identificativi e la rilevanza, o meno, ambientale di tutte le Osservazioni oltre a una breve sintesi delle richieste avanzate, l’esito di ciascuna richiesta e le motivazioni sintetiche di tale esito; la parte B nella quale, invece, è stata riportata l’analisi relativa ai 7 contributi presentati dagli Enti Pubblici, che, per la loro complessità e articolazione, hanno avuto bisogno di essere illustrati in forma discorsiva e non tabellare. Per ciascun contributo, quindi, viene riportata la sintesi della richiesta, l’analisi valutativa svolta, l’esito di tale analisi e come il contributo stesso è stato recepito all’interno del RU; fanno parte di



COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

cittaslow

rete internazionale delle città del buon vivere



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

questa Parte B tutti i Contributi presentati dagli enti Pubblici sopra indicati ad eccezione dell'Osservazione del Comune di Monteriggioni (Oss. 87) che avendo per oggetto il semplice recepimento dell'indagine geologica svolta in merito ad una determinata e circoscritta area, è stata riportata solamente nella tabella della suddetta Parte A.

Totale Osservazioni = 187 (compreso 3 osservazioni indicate con "bis" per rispettare l'ordine di consegna al Protocollo Comunale)

Totale Richieste = 227

Richieste presentate da privati cittadini e/o associazioni di cittadini e/o operatori privati = 220

Richieste presentate da Enti Pubblici = 7

Richieste Accolte = 90

Richieste Parzialmente Accolte = 83

Richieste i Accolte a Condizione = 11

Richieste Non Pertinenti = 5

Richieste Non Accolte = 32

Per Osservazioni "Parzialmente Accolte" viene inteso quelle Osservazioni le cui richieste sono accolte in parte ovvero le richieste che contengono più elementi di analisi dei quali alcuni sono stati recepiti completamente ed altri no.

Per Osservazioni "a condizione" viene inteso quelle osservazioni accolte nelle loro richieste ma per le quali sono state inserite specifiche condizioni prescrittive finalizzate e garantire la sostenibilità delle richieste stesse.

Per Osservazioni "Non pertinenti" viene inteso quelle osservazioni che, pur non essendo in contrasto con il RU e con il PS (al quale il RU deve risultare coerente), per il loro accoglimento richiederebbero una riadozione parziale del RU e l'attivazione di una nuova procedura di valutazione; queste Osservazioni pertanto hanno avuto esito negativo ma le richieste in questi contenute sono state recepite come contributo per la futura Variante al RU.

Nello specifico, dall'esame dell'**osservazione presentata dall'Amministrazione di Siena** (oss. N.96) si evidenziano i temi oggetto di revisione normativa e/o cartografica a seguito della proposta di controdeduzione alla medesima osservazione:

- A) Dimensionamento: per la funzione turistico-ricettiva e per quella commerciale le tabelle dimensionali del RU che la VAS riportano in dettaglio il dato numerico; mentre per la funzione agricola e quelle complementari non vi è dimensionamento per il nuovo, mentre il recupero, sempre consentito, è contabilizzato all'interno della funzione residenziale e turistico-ricettiva
- B) Territorio Rurale: all'interno di questa osservazione si evidenzia l'accoglimento delle parti inerenti le trasformazioni previste nelle aree di pertinenza dei BSA, attraverso implementazione della normativa di dettaglio per singolo intervento, mentre i piani attuativi saranno sottoposti al parere della Provincia, come previsto dalla norma del PTCP.



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

- c) Previsioni nelle UTOE: E' stato accolto il parere della Provincia a riguardo Pievasciata e Vagliagli, eliminando le previsioni ricadenti in aree di pertinenza BSA; mentre non si e' ritenuto di accogliere l'osservazione riguardante la previsioni inserita a Casetta, in quanto derivante dal dimensionamento che il Piano Strutturale faceva per quella UTOE. Preme ricordare che Il procedimento di formazione e verifica del Piano Strutturale e' stato condotto con le strutture tecniche della Regione e della Provincia di Siena, attraverso Conferenze dei servizi ai sensi dell'art.21 della LRT n.1/2005, esprimendo congiuntamente un parere favorevole alla coerenza tra i rispettivi strumenti di pianificazione. Maggior dettaglio di motivazione e' contenuto nell'elaborato di "Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni Oss.02b Parte B."
- D) Osservazione sulla VAS viene accolto il contributo espresso dalla conferenza interna della Provincia, integrando le Norme Tecniche di Attuazione e il Rapporto Ambientale.

Inoltre l'Amministrazione Provinciale, settore Opere Pubbliche, ha trasmesso una richiesta di inserimento per realizzare un opera di regimazione idraulica che interessa il comune di Castelnuovo Berardenga in loc. Taverne d' Arbia. Tale richiesta, se pur arrivata a fine 2013, e' stata inserita nelle tavole del Regolamento, rimandando successivamente l'effettuazione della procedura per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001, necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica.

E' stato accolto integralmente il **contributo dato dall'Autorita' Idrica Toscana**, in merito alla risorsa idrica e ai sistemi di depurazioni presenti nei centri urbani. Ogni trasformazione che il Regolamento prevede nelle aree urbane, o che si attui in area agricola, dovrà far riferimento alla capacità depurativa degli impianti esistenti o dotarsi di autonome forme di depurazione.

In merito all'**osservazione presentata dalla Regione Toscana**, e in particolare dal settore Pianificazione Territoriale, si evidenziano alcuni punti, rimandando per la lettura esaustiva della controdeduzione al documento "Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni Oss.02b Parte B.

- A) Dimensionamento: Le tabelle del dimensionamento vengono messe nelle Norme Tecniche, con un accoglimento parziale dell'osservazione in quanto il dimensionamento complessivo del Regolamento e' sempre connesso alla sostenibilità ambientale degli interventi previsti, che comunque propongono sempre una riqualificazione/ricomposizione urbana. In questa ottica il dato numerico non e' elemento preponderante, anche se viene conteggiato ai fini del rispetto del dimensionamento.
- B) Previsioni negli ambiti urbani: le zone oggetto di osservazione sono state verificate anche con sopralluoghi congiunti, con le strutture regionali e le soluzioni



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

proposte nelle controdeduzioni vengono incontro a quanto osservato. Si evidenzia la soluzione per il comparto del Capoluogo C2 n.1 , oggetto dell'ultimo confronto tenutosi presso gli uffici regionali con l'assessore Marson: si propone una riduzione dell'area edificabile e un ridisegno della viabilità e del parcheggio pubblico in modo da andare incontro all'esigenza di salvaguardare la visuale del centro storico provenendo dall'ingresso a nord –direzione Chianti.

- C) Previsioni in territorio aperto: Si evidenzia l'accoglimento delle osservazioni regionali, nello specifico con l'eliminazione della zona Et3 Chiantino, e con la revisione della scheda relativa Et 9 Scheggiolla . Inoltre e' stata eliminata la previsione del campo da golf a seguito di una precisa richiesta da parte della proprietà (oss. n. 181,182) .

Inoltre sono state integrate le Norme fornendo le precisazioni e gli approfondimenti relativi ad ulteriori aspetti di coerenza con il PIT, e tenendo conto delle osservazioni/contributi pervenuti dagli altri settori regionali.

Contestualmente alla procedura ex LRT n.1/2005, è stata seguita la procedura della LRT n.10/2010, relativa al procedimento di VAS. Nel periodo delle osservazioni sono arrivate le specifiche osservazioni degli Enti , che sono riunite nel documento "Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni Oss.02b Parte B.

Nell'esame delle osservazioni è stato parallelamente condotto un esame valutativo delle stesse relativamente alle risorse coinvolte; l'esito di queste valutazioni, come pure delle controdeduzioni alle osservazioni degli Enti competenti in materia ambientale, ha portato a modificare il Rapporto Ambientale facente parte del Regolamento Urbanistico adottato.

L'autorità Competente, nominata dalle Amministrazioni di Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti e Radda in Chianti, e costituita da membri interni alle Amministrazioni, nella seduta del 25.02.2014, valutata tutta la documentazione tecnica pervenuta e le proposte di modifica e integrazioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni aventi rilevanza sulle risorse ambientali, ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 26 della LRT n.10/2010 .

Nella Dichiarazione di Sintesi che accompagna l'atto di approvazione del Regolamento Urbanistico si descrive il recepimento nel medesimo regolamento dei contenuti del rapporto ambientale e delle risultanze del parere motivato, come pure si motivano le scelte fatte anche in considerazione delle possibili alternative individuate durante il percorso di VAS.

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

In data 22/10/2012 prot. n. 13341 e' pervenuta la comunicazione dell'URTAT di Siena, dell' assegnazione del numero di deposito al Regolamento Urbanistico ai sensi del DPGR 53R/11.; contestualmente vennero chiesti alcuni approfondimenti agli elaborati geologici depositati.



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Le integrazioni richieste vengono ufficialmente consegnate con lettera dell'Amministrazione Comunale del 17/02/2014 prot. n. 2401, arrivata all'URTAT in data 19/02/2014.

Dopo la consegna, vi sono stati numerosi incontri presso gli uffici dell'URTAT e a seguito di ulteriori approfondimenti sono stati verbalmente richiesti integrazioni e/o modifiche che sono state puntualmente consegnate con lettere del 05/03/2014 prot. n. 3304, 11/03/2014 prot. n. 3627 e n. 3626, 18/03/2014 prot. n. 3999, 19/03/2014 prot. n. 4069, 20/03/2014 prot. n. 4096.

In data 21/03/2014 è arrivato il parere dell'URTAT che è allegato all'atto di approvazione del Regolamento urbanistico.

ELABORATI TECNICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

A seguito del procedimento di osservazioni, contributi, integrazioni e modifiche della proposta di Regolamento urbanistico adottata con delibera di consiglio comunale n.155 del 31/10/2012, si consegnano, per l'approvazione in Consiglio comunale, i seguenti documenti:

Tav. 01 Inquadramento territoriale: Sistemi e Sub-sistemi territoriali, Scala 1:20.000

Tavv. 02 Carte dei vincoli sovraordinati

Tav. 02a Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000

Tav. 02b Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000

Tavv. 03 Carte del territorio: Invarianti strutturali

Tav. 03a Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000

Tav. 03b Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000

Tavv. 04 Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto

Tav. 04a Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000

Tav. 04b Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000

Tavv. 05 Carte del territorio: Strategie per gli insediamenti

Tav. 05 - U.T.O.E. 1 - Castelnuovo Berardenga - Guistrigona - San Piero, Scala 1:2.000

Tav. 06 - U.T.O.E. 2 - San Gusmè - Villa a Sesta - San Felice, Bossi, Scala 1:2.000

Tav. 07 - U.T.O.E. 3 - Casetta - Colonna del Grillo - Stazione, Scala 1:2.000

Tav.08 - U.T.O.E. 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000

Tav. 09 - U.T.O.E. 5 - Quercegrossa - La Ripa - Colombaio, Scala 1:2.000

Tav. 10 - U.T.O.E. 6 - Vagliagli - Pievasciata - Corsignano - Scopeto, Scala 1:2.000

Tav. 11 - U.T.O.E. 7 - Monteaperti, Scala 1:2.000

Tav. 12 - Carta dell'accessibilità urbana e limite dei centri abitati, Scala 1:5.000



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 - Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica

Tavv. 13 – Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica

- Tav. 13.1 Relazione geologico - tecnica
- Tav. 13.2a Carta della pericolosità geologica nord, Scala 10.000
- Tav. 13.2b Carta della pericolosità geologica sud, Scala 10.000
- Tav. 13.3a Carta della pericolosità idraulica nord, Scala 10.000
- Tav. 13.3b Carta della pericolosità idraulica sud, Scala 10.000
- Tav. 13.3c Carta della pericolosità idraulica Ponte a Bozzone, Pianella, Casetta, Scala 1:2.000
- Tav. 13.4a Carta della tutela delle risorse idriche nord, Scala 10.000
- Tav. 13.4b Carta della tutela delle risorse idriche sud, Scala 10.000
- Tav. 13.5a Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Vagliagli, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5b Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Quercegrossa, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5c Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Pianella, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5d Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Monteaperti, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5e Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – San Giovanni a Cerreto, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Castelnuovo Berardenga, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5g Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Casetta, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5g – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5h Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000
- Tav. 13.6 Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7a Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7b Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.8 Carta della fattibilità, Scala 1:2.000
- Tav. 13.9 Fattibilità Schede Norma e zone F4

Tav. 14 - Relazione illustrativa

Disciplina di piano:

Tav. 15 - Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle NTA:

- Tav.15a – Schede norma delle zone Ed
- Tav.15b – Schede norma delle zone R ed Er
- Tav.15c – Schede norma delle zone T ed Et



COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

cittaslow

rete internazionale delle città del buon vivere



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 - Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Valutazioni:

Tav. 16 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale
Allegato A – Relazione della Valutazione di Incidenza
Allegato B – Verifica di coerenza R.U./P.T.C.P. 2010

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Dainelli



COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

cittaslow rete internazionale delle città del buon vivere



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Certificazione ai sensi dell'art. 16 comma 2 della LRT N. 1/2005

Dato atto del procedimento di formazione sopradescritto relativo al Regolamento Urbanistico , dei pareri richiesti, del processo di Valutazione Ambientale Strategica

SI CERTIFICA

Che il Regolamento Urbanistico risulta conforme è coerente con il Piano Strutturale del comune di Castelnuovo Berardenga e con altri strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art.9 della LRT n.1/2005.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Dainelli