

REGIONE TOSCANA



Giunta Regionale

L'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione del Territorio e Paesaggio

Prot. n.

Firenze,

Al Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga
Fabrizio Nepi

Al Presidente della Provincia di Siena
Simone Bezzini

Al Presidente della Sesta commissione del Consiglio della
Regione Toscana
Gianfranco Venturi

Al Vice Presidente della Sesta commissione del Consiglio
della Regione Toscana
Andrea Agresti

Al Presidente della Provincia di Grosseto
Leonardo Marras

Al Presidente della Provincia di Pisa
Andrea Pieroni

Al Sindaco del Comune di Roccalbegna
Massimo Galli

All'Assessore ai Lavori Pubblici, mobilità, decoro
urbano, sicurezza stradale, del Comune di Lucca
Francesca Pierotti

LORO SEDI

Oggetto: Invio verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale art. 24 e seguenti L.R. 1/2005.
Comune di Castelnuovo Berardenga – Approvazione del Regolamento Urbanistico con delibera
Consiliare n. 13 del 24 marzo 2014.

Con la presente si invia alla Vostra cortese attenzione copia del verbale della Conferenza
Paritetica Interistituzionale espressa nella seduta del 26 settembre 2014.

Cordiali saluti.

Anna Marson

50127 Firenze, Via di Novoli, 26
Tel. 055 4383889 Fax 0554383180
anna.marson@regione.toscana.it



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE

Governo del Territorio

Conferenza paritetica interistituzionale

Oggetto: Comune di Castelnuovo Berardenga - Approvazione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di C.C. n. 155 del 31/10/2012.

Verbale della riunione

Il giorno **26 settembre 2014** nei locali della Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli 26 Firenze, sono convenuti e presenti i componenti la Conferenza paritetica interistituzionale di cui all'art. 24 e seguenti della l.r. n. 1/2005:

Anna Marson, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza;

Gianfranco Venturi, Presidente VI Commissione Consiliare regionale,

Francesco Battistini Consigliere Comunale del Comune di Lucca delegato da **Francesca Pierotti**, Assessore Lavori pubblici, Mobilità, Decoro urbano del Comune di Lucca

Massimo Galli, Sindaco del Comune di Roccalbegna,

Elena Tognoni, Funzionario della Provincia di Pisa delegato da **Andrea Pieroni** Presidente della Provincia di Pisa

Risultano assenti

Leonardo Marras, Presidente della Provincia di Grosseto.

Andrea Agresti, Vice Presidente VI Commissione Consiliare,

per la Provincia di Siena

Claudia Neri Funzionario delegato da Simone Bezzini Presidente della Provincia di Siena

per il Comune di Castelnuovo Berardenga

Fabrizio Nepi Sindaco

Paola Dainelli, Responsabile del Servizio Pianificazione ed Edilizia;

Graziano Massetani, Progettista.

Per la Regione Toscana

Antonella Turci, Dirigente del Settore Pianificazione del territorio;

Barbara Galligani, Responsabile P.O. del Settore Pianificazione del territorio;

Laura Tovazzi, Funzionario;

Silvia Mannini, Funzionario verbalizzante

Maria Grazia Mazzoli, Assistente verbalizzante.

La Presidente Assessore Anna Marson, introduce l'oggetto della conferenza, adita dalla Regione Toscana con delibera di Giunta regionale n. 561 del 7.7.2014, in merito ai possibili profili di contrasto con il PIT del regolamento urbanistico del Comune di Castelnuovo Berardenga approvato con delibera C.C. n. 13 del 24.3.2014, in riferimento alla Zona C2 n.1, di cui all'art. 31.5 delle NTA "Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati", ubicata nell'U.T.O.E. n. 1 "Castelnuovo Berardenga-Guistrigona-San Piero" e precisamente nel capoluogo come evidenziato nella relazione istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio.

L'arch Tovazzi illustra l'oggetto della conferenza paritetica specificando quanto di seguito riportato.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 24.3.2014 il Comune di Castelnuovo Berardenga ha approvato il Regolamento Urbanistico comunale ai sensi dell'art. 17 della l.r. 1/2005, accogliendo parzialmente l'osservazione regionale trasmessa in data 21.1.2013 con prot. reg. n. 18943/n.60.30, relativamente all'atto adottato con Delibera di C.C. n. 155 del 31.10.2012.

L'approvazione del Regolamento Urbanistico è stata pubblicata sul BURT del 14.5.2014.

Permangono alcuni profili di contrasto dell'atto di cui trattasi rispetto alla disciplina paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

Si elencano di seguito le tematiche trattate in sede di osservazione regionale e la controdeduzione fornita dal Comune, evidenziando la permanenza di alcuni possibili profili di contrasto del Regolamento urbanistico rispetto ai contenuti del PIT vigente.

Alla luce delle verifiche di coerenza effettuate **in sede di adozione** dell'atto in oggetto rispetto al P.I.T. ed alla relativa disciplina paesaggistica, si rilevava come l'intervento in esame, prevedendo un allargamento del margine urbano verso nord-ovest e la realizzazione di un nuovo collegamento viario, potesse comportare un degrado della relazione visuale tra il centro storico, il suo intorno rurale e il complesso della Villa Chigi Saracini.

Si evidenziava, inoltre, la necessità di rivalutare l'intervento previsto rispetto agli elementi di interesse paesaggistico contenuti nelle specifiche Schede di Paesaggio (Ambito n. 32 - Chianti e Ambito n. 33 - Area Senese), con particolare riguardo per i seguenti obiettivi:

- *"tutelare il valore storico-paesaggistico dei nuclei, gli aggregati storici, ville-fattorie e relative aree di pertinenza"*, che indirizza ad *"evitare la localizzazione di nuova edificazione in prossimità di beni storico architettonici, la saldatura lineare degli edifici e la chiusura degli orizzonti visuali"*;
- *"assicurare qualità estetico-percettiva, funzionale e ambientale nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità"*, che indirizza ad *"evitare nei punti di accesso la realizzazione di insediamenti che impediscano o squalifichino l'immediata percezione dei contesti di valore paesaggistico"*.

Nella fase di concertazione antecedente all'approvazione del presente atto di governo del territorio si invitava, inoltre, il Comune a definire, nell'ambito della nuova previsione proposta, un disegno urbano finalizzato anche alla ricucitura del tessuto edilizio esistente, attraverso l'inserimento di interventi puntuali mirati alla riqualificazione degli elementi incongrui e/o di degrado presenti e alla ricostituzione di un fronte urbano di qualità.

In sede di approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune, accogliendo parzialmente l'osservazione regionale, ha apportato delle modifiche sia cartografiche, proponendo una riduzione dell'area edificabile e un ridisegno della viabilità e del parcheggio pubblico, sia normative. Nello specifico delle N.T.A. vengono integrate le norme di piano con l'inserimento di criteri e indirizzi di tutela dei caratteri del paesaggio negli interventi di trasformazione.

Tenuto conto di quanto sopra, la Regione ritiene comunque che anche nell'atto approvato **permangono possibili profili di contrasto** per la previsione in esame con la disciplina paesaggistica del P.I.T., con particolare riguardo per i valori e obiettivi di qualità precedentemente richiamati.

L'Assessore Marson fa rilevare che ora la relazione visuale fra fattoria, centro storico e suo intorno rurale è intatta, mentre l'inserimento della previsione comporterebbe un'alterazione dell'attuale contesto.

La Conferenza invita pertanto il Comune a "riconsiderare" l'intervento poiché così com'è prefigurato, rischia di costituire un elemento di degrado anziché un'occasione per la riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Il Comune fa presente che la soluzione prospettata nel RU adottato risultava maggiormente invasiva e che ha cercato di tener conto dell'osservazione presentata dalla Regione, rivedendo la previsione e cercando di non interrompere la visuale dalla villa fattoria di Felsina verso il centro storico. Il Comune inoltre sottolinea la volontà dell'amministrazione di intervenire sulle situazioni di degrado riqualificando il patrimonio edilizio esistente. Il Comune peraltro, sottolinea la necessità di garantire adeguata accessibilità e parcheggi all'ambito oggetto di intervento.

L'Assessore Marson ritiene che la pianificazione debba tener conto del particolare contesto paesaggistico in prossimità del centro storico, e, invita il Comune, a rivedere la previsione al fine di intervenire in maniera adeguata evitando di interferire con le visuali da e verso il centro storico e il suo intorno.

La Conferenza concorda sulla necessità che il Comune riveda la previsione alla luce delle criticità sopra evidenziate, tenendo conto del particolare pregio dell'area d'intervento.

Il Comune propone dunque di spostare l'intervento ricollocandolo in aderenza alle aree di margine del centro storico, intervenendo sugli ambiti da riqualificare, oggetto di attuale degrado.

L'Assessore Marson sottolinea inoltre, la necessità di individuare l'area a parcheggio e la nuova strada evitando il più possibile di modificare la morfologia dei luoghi, adottando forme e modalità di inserimento nel contesto che ne mitigano i possibili effetti negativi.

La Conferenza ritiene che la soluzione proposta dal Comune possa superare i contrasti rilevati dalla Regione e pertanto il Comune si impegna ad adottare una variante urbanistica relativa all'area in oggetto che tenga in considerazione tale parere.

Viene data la parola alla Provincia di Siena.

La Provincia di Siena con delibera di giunta provinciale n.142 del 6 giugno 2014 ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale per contrasti e incompatibilità con il PTCP delle previsioni del RU approvato dal Comune di Castelnuovo Berardenga con deliberazione consiliare n.13 del 24 marzo 2014, relativamente:

- all'art. 11.3 Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali, e incompatibilità con gli indirizzi e criteri di cui all'art. 13.13 Aree di pertinenze degli aggregati (centri minori aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) della disciplina del PTC per le nuove previsioni insediative definite dal R.U. Casetta.

La Provincia illustra le motivazioni a sostegno dell'adizione e fa riferimento in particolare alla previsione insediativa di nuovi volumi a carattere residenziale in zona c2 in aderenza all'edificato esistente, in quanto, questi insediamenti sarebbero al di fuori del sistema urbano. La frazione di Casetta è riconosciuta come un aggregato puntuale e rurale e, un insediamento come quello proposto dal Comune, risulterebbe in contrasto con il policentrismo abitativo; specifica inoltre che occorre limitare l'ulteriore sviluppo dei sistemi insediativi.

La Provincia sottolinea inoltre che l'osservazione al RU nella quale si richiedeva al Comune di rivedere la previsione non è stata accolta e che non sono state proposte soluzioni alternative.

Il Comune sostiene che Casetta non si configura come aggregato rurale e fa parte del centro di Castelnuovo Berardenga; si tratta di un centro con un'area a servizi con un albergo non classificabile quale aggregato rurale.

La Provincia ritiene che le criticità maggiori riguardino in particolare il nuovo consumo di suolo, in quanto si creerebbe una nuova polarità in un ambito che il PTC non riconosce come area da implementare.

La Provincia fa rilevare inoltre che il contesto è di tipo agricolo e non si tratta di aggregato urbano.

Il Comune specifica che si tratta di una periferia di Siena e che non c'è divisione fra contesto urbano di Siena, Asciano e Castelnuovo Berardenga; si tratta di un territorio continuo e pertanto il PTC attribuisce a Casetta una definizione che in realtà non ha.

L'Assessore Marson interviene precisando che al di là di tali questioni, il fine del PTC è quello di evitare espansioni continue lungo la viabilità di scorrimento veloce; si chiede pertanto se non sia possibile prendere come riferimento la linea delle urbanizzazioni già esistenti, ben evidente alla lettura delle orto-foto.

La Provincia fa rilevare che l'obiettivo è quello di intervenire sulle situazioni di degrado.

Venturi sottolinea che la Conferenza deve pronunciarsi sulla sussistenza o meno del contrasto in riferimento al PTC e riferendosi al Comune fa presente che i piani devono essere coerenti con il PTC.

Provincia e Comune si confrontano sui contenuti dei rispettivi strumenti di pianificazione e sulla sussistenza o meno di eventuali incongruenze fra i medesimi.

L'Assessore Marson sostiene che la questione sollevata può essere trattata sugli aspetti qualitativi; chiede di rispettare il confine rispetto al territorio identificato come rurale dal PTC e di valorizzare al massimo le infrastrutture e gli aggregati esistenti in modo che l'intervento non si configuri come un nuovo impianto di lottizzazione, ma come un completamento delle aree già in buona misura urbanizzate

La Conferenza sottolinea la necessità che Provincia e Comune cerchino una soluzione condivisa volta a superare le criticità sopra evidenziate.

Dopo esauriente discussione, Provincia e Comune concordano sulla necessità che la soluzione progettuale condivisa presenti le seguenti caratteristiche:

- consenta di superare il contrasto con l'art. 11.3 del PTCP con l'impegno del Comune di rivedere le quantità insediative previste in loc. Casetta al fine di rispettare gli obiettivi e i criteri di cui al comma 7 del citato articolo;
- la nuova proposta urbanistica venga formulata nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui all'art. 13.13 del PTCP in modo da superare anche l'incompatibilità segnalata.

Pertanto conseguentemente, il Comune si impegna ad adottare una variante urbanistica relativa all'area in oggetto che tenga in considerazione il parere espresso.

La Conferenza rilevando i contrasti sopra evidenziati, sottolinea l'effetto sospensivo sulle previsioni del vigente RU relativamente ad entrambe le previsioni oggetto della conferenza paritetica interistituzionale sino all'approvazione della variante urbanistica sopra indicata.

Il Dirigente del Settore

Antonella Turci



La Presidente della Conferenza

Assessore Anna Marson

