



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc
Dott. Geol. Roberto Cerri

Dott. Geol. Luca Caselli
Dott. Alessandro Bartolomei

Collaborazione allestimento cartografico da banca dati
Dott. Laila Giannetti

Sindaco:

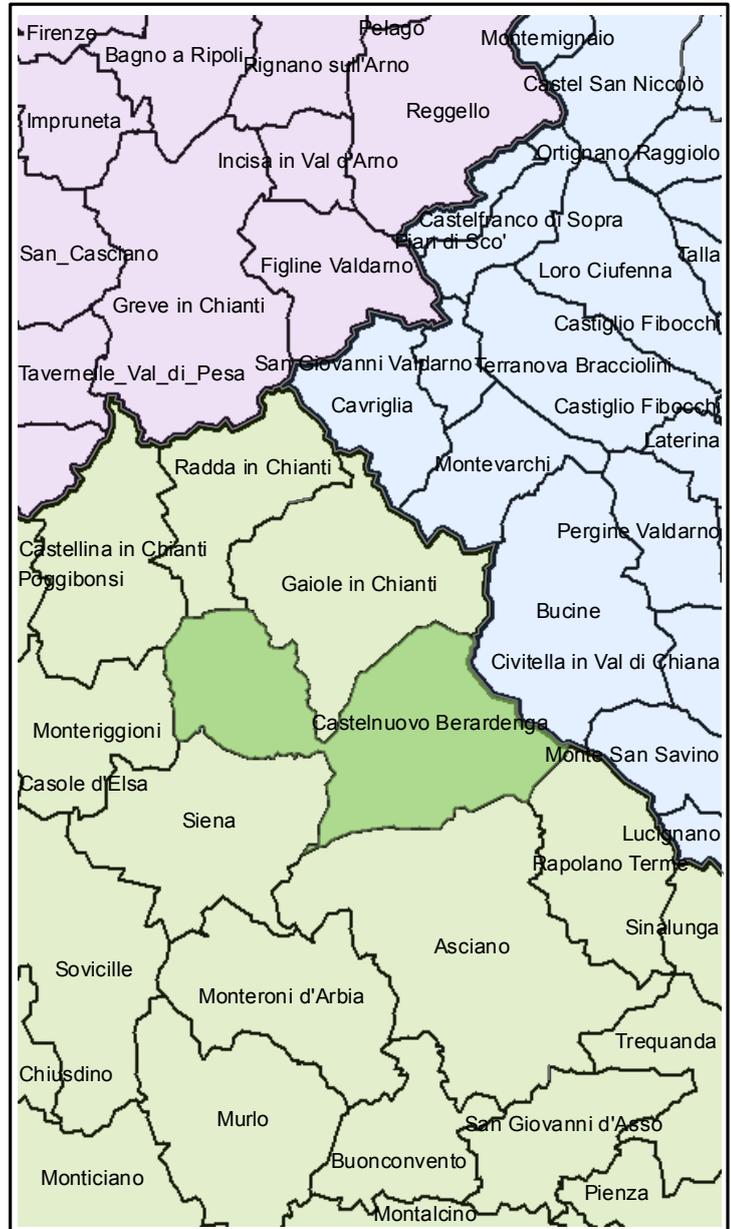
Roberto Bozzi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Giacomo Demurtas



Adozione:

Data: Marzo 2014

Approvazione:

Documento

**Oss.
02b**

Osservazioni al Regolamento Urbanistico
Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni

Parte B - Fascicolo di Analisi e Controdeduzioni delle Osservazioni

COMUNE DI CASTELNUOVO BERADENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Analisi e controdeduzioni **delle Osservazioni al R.U.**

Tav. Oss.02 - Parte B - Analisi descrittiva delle Oss. 94 UTC, Oss.95 bis Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, Oss. 96 Provincia di Siena; Oss. 178 bis ATO 6 – Ombrone/Acquedotto del Fiora; Oss.179 Regione Toscana, Oss.184 Provincia di Siena-Settore Opere Pubbliche.

Marzo 2014

Osservazione N. 94

<u>Osservante:</u>	Ufficio Urbanistica comunale - Arch. Paola Dainelli
<u>In qualità di:</u>	Ente competente
<u>Prot. n.</u>	1107 del 18.01.2013

Contenuto dell'Osservazione: Osservazione composta da più parti.

A) INTEGRAZIONI NORMATIVE/SCHEDE NORMA

- 1) Integrare la norma e le carte di RU con le “persistenze del paesaggio agrario“ definite all’art.53 del P.S.;
- 2) Art. 24.10 NTA lett.d): inserire il limite di 250 mq di SUL per quanto riguarda il recupero dei manufatti agricoli dismessi così come indicato all’art.38 NTA di PS;
- 3) Integrare la norma introducendo la dimensione di SUL minima pari a 80 mq, quand’anche come media, per tutti gli interventi in zone agricole compreso i casi di nuove abitazioni in area agricola realizzati in assenza di PAPMAA in seguito alla valutazione della commissione Assetto del Territorio;
- 4) Art. 24.10 NTA: inserire un sottoarticolo (1.3) per normare gli interventi anche su edifici rurali in zona agricola attualmente dismessi non ancora deruralizzati, ai fini del loro cambio d’uso nel rispetto della LR 1/2005;
- 5) Integrare l’allegato B alla VAS (p.31) in riferimento al recupero degli annessi agricoli dismessi (vedi punto 2 precedente) e di conseguenza integrare le prescrizioni contenute nella scheda norma Er9-*Podere Carnano*, inserendo il limite nel recupero dei manufatti ex agricoli di 250 mq SUL così come indicato all’art.38 NTA di PS;
- 6) Art.17 NTA: integrare la norma in merito alla dotazione di parcheggi ai sensi della L.122 nei casi di interventi edilizi in zona agricola;
- 7) Art.20.3 NTA: integrare la norma con prescrizioni per l’installazione di impianti fotovoltaici e biomasse nel rispetto dell’art.34 bis Disciplina PIT;
- 8) Integrare la norma con prescrizioni per gli interventi edilizi posti in aree di pertinenza Ex L9 del PTCP la cui procedura di valutazione è rimessa all’UTC;
- 9) Integrare l’art.15.1 comma 3 relativamente ai casi di addizione volumetrica all’interno di volumi esistenti;
- 10) Redigere una scheda norma R recuperando i parametri contenuti nel bando di alienazione sulla Zona B1 n.10 Ex scuola di Pievasciata;

- 11) Inserire il *Parco d'Arte* posto a nord-ovest di Pievasciata come da Variante a PRG vigente e integrare l'art.28 NTA estendendo il concetto di funzione turistico ricettiva anche alle attività culturali e di servizio complementari al turismo;
- 12) Integrare l'art.30 NTA relativamente alle aree percorse dal fuoco;
- 13) Precisare in modo più chiaro il contenuto dell'art.15.2 comma 5;
- 14) Definire il "resede di pertinenza/appartenenza" e la possibilità di sua ripermimentazione anche nel corso della gestione del RU da parte dell'UTC senza che ciò costituisca variante al RU;
- 15) Introdurre ulteriori prescrizioni e criteri per la realizzazione di piscine/biolaghi/peschiere/piscine "condominiali" anche nel rispetto del nuovo REI;
- 16) Precisare le modalità attuative della Ristrutturazione Urbanistica;
- 17) Art.24.10.1.2 comma b) NTA: verificare la possibilità di consentire i frazionamenti delle U.I. recuperate;
- 18) Art.19 c.4 NTA: sostituire "anni 50" con "anni 70" così come previsto dal D.lgs 42/2004;
- 19) Art.19.3 c.2 NTA: inserire dicitura di "estensione di valore alle pertinenze" anche agli edifici in classe 3, come già previsto per gli edifici in cl.1 e cl.2; verificare se è possibile ammettere la realizzazione di pertinenze anche per gli edifici in classe 3;
- 20) Diminuire la quota di SUL minima prevista per i nuovi alloggi da 80 mq a 70 mq di SUL;
- 21) Art.16 NTA: ampliare l'elenco delle attività da considerare nella funzione di "artigianato di servizio" (gommaio, ecc.);
- 22) Art.18.4 NTA: precisare i tipi di intervento come da LR 1/2005 integrando la dicitura "gli interventi pertinenziali ... quelli di cui all'art.15.12";
- 23) Art.18.6 NTA: nel rispetto della LR 1/2005 eliminare la dicitura "eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico" e aggiungere che è sempre possibile usufruire dell'ecoincentivo di cui all'art.21;
- 24) Art.19 NTA: introdurre una descrizione del patrimonio edilizio posteriore al 1954;
- 25) Capoluogo - Zona D1m n.1: verificare se il RU salvaguarda per il suddetto comparto la SUL concessa da ex- PIP del PRG vigente;
- 26) Capoluogo - Zona D1m n.2: verificare l'adeguatezza dell'indice fondiario previsto dal RU e la quantità di SUL ammessa;
- 27) Redigere una nuova scheda norma R in luogo della zona B1 n.41 (ex-bocciodromo) in base alla esatta proprietà pubblica, ridefinendo anche la zona F2 per la parte residua, contenente i parametri dimensionali coerenti con il bando di alienazione del bene e le altre prescrizioni e indirizzi contenuti nello stesso;
- 28) Art.24.10 NTA: estendere il rispetto della soglia di 45 mq SUL minima anche ai casi di

recupero di edifici rurali, non solo per gli edifici non rurali, e verificare la possibilità per gli stessi edifici di essere destinati anche ad agriturismi;

29) Art.11. c.4 NTA: precisare che le strade pubbliche ricomprese nei comparti di trasformazione non sono da computare ai fini del calcolo dell'indice e della SUL ammessa;

30) Art.19 NTA: precisare che è possibile declassare gli edifici con atto d'ufficio, previo approfondimento documentale e fotografico e con la consulenza di un esperto in materia, compreso quelli classificati con asterisco, e che vi sia anche la possibilità di aggiornare la sagoma planimetrica degli edifici in seguito ad un rilievo di maggiore dettaglio, senza che ciò determini una variante al RU;

31) Art.21 c.1 NTA: mettere in relazione le premialità degli ecoincentivi previste dal RU alle classi energetiche specificate nel nuovo REI e al comma 5 dello stesso articolo togliere la dicitura "*regolamento comunale*", introducendo le classi energetiche del nuovo REI;

32) Art.20.3 c.2 NTA: togliere la dicitura del "*piano energetico comunale*" e all'art.20.7 NTA inserire criteri localizzativi per l'installazione di antenne e ripetitori, considerando il verbale della Commissione Assetto del 24/07/2012;

33) Art.24.10 1.2 b) NTA: inserire la dicitura "*sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art.21*" e togliere la seconda percentuale indicata nella tabella della SUL contenuta nel suddetto articolo;

34) Introdurre in norma prescrizioni per le attività di cinotecnica in merito alla dimensione e tipologia degli annessi, così come previsto dal Regolamento 5/R art.5, come richiesto dall'interpellanza consiliare a nome del "Gruppo Consiliare Uniti per il Chianti" del 10/08/2012.

35) Verificare la quota di indice fondiario della zona B1 n.35 posta nel Capoluogo e prevedere una autonomia dimensionale del lotto rispetto alla restante parte del comparto B1, in quanto oggetto di vendita;

36) Prevedere una nuova scheda norma R al fine di recuperare l'edificio scolastico posto a San Gusmè dal RU identificato nel RU adottato come zona F2, come richiesto dalla Giunta Comunale;

37) Integrare l'art.19.6 NTA: consentire agli edifici posti in classe 6 che hanno perso i caratteri originari, interventi di Sostituzione Edilizia anche se non ricadono all'interno di PA o di PdR.

38) Integrare l'art.19.7 NTA: specificare che gli edifici minori adiacenti a fabbricati di pregio prendono la norma della classe di valore dell'edificio vicino di valore o al limite quella appena superiore; per gli edifici minori post 1954 privi di pregio sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 delle NTA di RU.

39) Si chiede di incrementare l'altezza massima prevista nelle zone D1m e D2m, da 8 ml. a 10 ml., al fine di superare la criticità idraulica presente nelle aree poste in classe di sensibilità 1 e 2, in particolare Pianella e Ponte a Bozzone, come proposto dal tecnico incaricato per la parte geologica,

idraulica e sismica.

40) Si chiede di prevedere una scheda norma relativa al complesso immobiliare denominato “Mulino di Quercegrossa” al fine di valorizzare le attività ricettive, sportive e ricreative già presenti.

41) Prevedere una scheda norma Ed sulla zona EP(I)11 del PRG vigente al fine di censire i ripetitori e le antenne di Cignano, recuperando la previsione di ampliamento dei manufatti tecnologici come da PRG vigente.

42) Prevedere una nuova scheda norma Et anche in risposta all’osservazione n.164, al fine di censire la zona T15 del PRG vigente della struttura ricettiva di Lodoline.

43) Integrare l’art.15.31 NTA relativamente alla possibilità di realizzare volumi tecnici superiori a 8 mq di SUL per l’alloggiamento di impianti e apparecchiature per la produzione di energia termica e di acqua calda per l’autoconsumo, quand’anche aziendale.

44) Ammettere la possibilità di asfaltare le strade vicinali e comunali fondative a seguito di una valutazione effettuata da parte dell’UTC sulla effettiva storicità del tracciato e sulle manomissioni già eseguite, come richiesto dall’Ufficio LL.PP.;

45) Integrare la scheda T2-Acqua Borra inserendo la previsione di realizzare 20 posti camper e consentire più in generale la realizzazione di massimo 4 posti camper a tutte le aziende agricole esistenti nel territorio aperto, come richiesto dall’Ufficio LL.PP.;

46) Si chiede di integrare l’art.20 NTA introducendo indirizzi e prescrizioni concernenti i movimenti terra ammessi nelle zone agricole.

47) Si chiede di integrare l’art.17.1.2. NTA introducendo nella classificazione delle strade extraurbane secondarie anche quelle comunali, come richiesto dall’Ufficio LL.PP.;

48) Il tecnico incaricato per la parte geologica, idraulica e sismica del RU chiede di integrare le schede norma con l’inserimento della fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica così come concordato con gli uffici regionali del Genio Civile.

49) Il tecnico incaricato per la parte geologica, idraulica e sismica del RU chiede di integrare gli elaborati del R.U. con il contributo del GG.CC. prot.13341 del 22.10.3012 pervenuto a ridosso dell’adozione del R.U., tempistica che ha reso difficile recepire il contributo prima dell’adozione.

50) Integrare l’art.12.2 comma 5 delle NTA al fine di consentire a tutti i fabbricati presenti all’interno del comparto di usufruire delle opportunità previste dallo stesso articolo indipendentemente dalla specifica ubicazione degli stessi in area fondiaria o non fondiaria.

51) Precisare che il calcolo del dimensionamento relativamente al recupero per fini residenziali viene effettuato in numero di alloggi e non di SUL, in quanto l’indicazione della SUL riportata nelle schede norma può suscettibile di variazione in sede redazione del piano di recupero o del progetto definitivo, in base a rilievi approfonditi e alle modalità di calcolo.

52) Art.3 comma 2 lett.b) NTA: precisare le modalità di avviso da parte del Comune secondo cui sei mesi prima della scadenza del quinquennio, l'A.C. avvisa i cittadini della prossima scadenza del R.U. invitando gli stessi a manifestare l'intenzione o meno di mantenere le previsioni non attuate del R.U. ed in questo caso a stipulare idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Proposta di Risposta:

Accolta:

- 1) Si inseriscono nelle tavole di RU i perimetri delle "pertinenze di paesaggio agrario storico" come quelli individuati nel PS (vedi carta Si05 di PS) pur non essendo invariante strutturale di PS: nel rispetto dell'art.53 delle NTA PS, per queste aree vengono inserite prescrizioni specifiche nell'art.20.5 delle NTA;
- 2) Si integra la norma 24.10 NTA lett.d) nel rispetto dell'art.38 delle NTA di PS;
- 3) Si integra l'art. 24.4 c.2 e si introduce il minimo di 80 mq SUL come media anche nel caso di nuovi alloggi in zona agricola;
- 4) Viene introdotto all'art.24.10 delle NTA un sottoarticolo (1.3) "*Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole*" per normare gli edifici non ancora deruralizzati in maniera distinta rispetto a quanto previsto ai sottoarticoli precedenti 1.1 e 1.2;
- 5) Si integra l'art.24.10 delle NTA (analogamente alla oss. n.2) e si modifica la scheda norma Er9 - *Podere Carnano*; conseguentemente si integra l'allegato B alla VAS.
- 6) Si integra l'art.17.4 c.5 delle NTA in merito alla dotazione di parcheggi in zona agricola;
- 7) Si integra l'art.20.3 delle NTA in ottemperanza alla Disciplina del PIT;
- 8) Si integra l'art.20.5.4 delle NTA relativo alla risorsa Paesaggio per gli interventi edilizi in aree di pertinenza ex L8, ex L9 di competenza dell'UTC, analogamente a quanto richiesto nell'osservazione della Regione Toscana e della provincia di Siena;
- 9) Si integra l'art.15.1 comma 3 come richiesto;
- 10) Si inserisce una nuova scheda norma R, recuperando i parametri dimensionali del bando di alienazione della ex scuola, in sostituzione della zona B1 n.10 individuata nel RU adottato;
- 11) Viene inserita la zona del Parco d'Arte a nord-ovest di Pievasciata come da Variante al PRG tramite la redazione di una nuova scheda norma Et e integrato l'art.28 NTA estendendo il concetto di funzione turistico-ricettiva anche alle attività culturali e di servizio complementari al turismo;
- 12) Si integra l'art.30 NTA relativamente alle aree percorse dal fuoco nel rispetto della normativa regionale in merito;
- 13) Si precisa in modo più chiaro il contenuto dell'art.15.2 comma 5;
- 14) Viene definito in norma art.15.12 il "resede di appartenenza" in sostituzione del resede di

pertinenza e la possibilità di sua ripерimentrazione anche nel corso della gestione del RU senza che ciò costituisca variante, considerando lo stato dei luoghi, la memoria e l'uso consolidato degli spazi esterni;

15) Viene integrata l'art.15.12 delle NTA con prescrizioni e criteri per la realizzazione di piscine/biolaghi/peschiere/piscine "condominiali" anche nel rispetto del nuovo REI; nei borghi in presenza di spazi condominiali viene consentita la realizzazione di piscine condominiali fino a 100 mq mentre la piscina singola viene ammessa solo in situazioni monofamiliari evidenti; negli aggregati Ex-L8 e nei BSA Ex-L9 è ammessa solo la realizzazione di biolaghi;

16) Si precisano all'art.18.8 le modalità attuative della Ristrutturazione Urbanistica;

17) Si modifica la norma art.24.10.1.2 comma b) eliminando il divieto di frazionare la U.I. recuperata nel rispetto della dimensione minima quand'anche media e nel rispetto del dimensionamento del RU;

18) Viene modificato l'art.19 c.4 come richiesto;

19) Nell'art.19.3 c.2 NTA viene inserita la dicitura di "*estensione di valore alle pertinenze*" anche agli edifici in classe 3, come già previsto per gli edifici in classe 1 e 2; non è possibile ammettere le pertinenze per gli edifici in classe 3;

20) Si precisa che la quota di SUL minima per alloggio è da considerarsi pari a 80 mq SUL come media (vedi altre oss. analoghe), altrimenti viene compromesso il dimensionamento del RU, è possibile introdurre il concetto di SUL media per ridurre la quota minima;

21) Viene integrato l'art.16 delle NTA;

22) Si integra l'art.18.4 delle NTA con la dicitura "*gli interventi pertinenziali ... quelli di cui all'art.15.12*";

23) Viene modificato l'art.18.6 delle NTA nel rispetto della LR 1/2005, con la eliminazione della dicitura "*eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico*", aggiungendo che è sempre possibile usufruire dell'ecoincentivo di cui all'art.21;

24) Viene integrato l'art.19 delle NTA con la descrizione del patrimonio edilizio posteriore al 1954;

25) Si precisa che se l'indice fondiario previsto dal RU nel comparto n.1 zona D1m del Capoluogo pari al 45% viene calcolato sulla particella già frazionata e non sulla superficie complessiva della zona, viene salvaguardata la SUL concessa dall'ex- PIP;

26) Si precisa che l'indice fondiario e la quantità di SUL ammessa dal RU nel comparto zona D1m n.2 risultano idonei ad accogliere l'ampliamento e la realizzazione delle nuove strutture produttive, anche in relazione alla nuova cantina seminterrata richiesta con contributo in sede di formazione del RU;

27) Viene redatta una nuova scheda norma R in luogo della zona B1 n.41 (ex-bocciodromo) in base

alla esatta proprietà pubblica, ridefinendo anche la zona F2 per la parte residua, contenente i parametri dimensionali coerenti con il bando di alienazione del bene e le altre prescrizioni e indirizzi contenuti nello stesso;

28) Viene modificato l'art.24.10 delle NTA accogliendo la proposta dell'UTC;

29) Viene modificato l'art.11. c.4 delle NTA con la indicazione di potere scorporare le strade pubbliche dalla Superficie Territoriale privandole di SUL, ma non dal comparto ai fini della loro sistemazione;

30) Viene modificato come richiesto l'art.19 delle NTA e si introduce la consulenza di un professionista esperto; inoltre viene specificato che è possibile concordemente all'UTC, aggiornare la sagoma planimetrica dell'edificio in seguito ad un rilievo di maggiore dettaglio senza che ciò costituisca variante al RU; si precisa che la SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

31) Viene modificato l'art.21 c.1 delle NTA con le gradualità di seguito indicate e al comma 5 dello stesso articolo viene eliminata la dicitura "*regolamento comunale*" introducendo le classi energetiche del nuovo REI:

10% SUL per gli edifici in classe energetica A+

8% SUL per gli edifici in classe energetica A

6% SUL per gli edifici in classe energetica B

32) Vengono integrati gli artt. 20.3 c.2 eliminando la dicitura "*piano energetico comunale*" e all'art.20.7 NTA vengono inseriti i criteri localizzativi per l'installazione di antenne e ripetitori nel rispetto del verbale della Commissione Assetto del 24/07/2012;

33) Viene modificato l'art.24.10 1.2 b) come richiesto;

34) Viene integrato l'art.24.7 come richiesto;

35) Si attribuisce un numero autonomo al lotto libero ricompreso nella zona B1 n.35 posto nel capoluogo e conseguentemente si prevede un indice di edificabilità idoneo per la realizzazione della SUL oggetto di vendita.

36) In luogo della zona F2 si redige una nuova scheda norma R al fine di recuperare l'edificio scolastico con cambio di destinazione posto a San Gusmè;

37) Si integra l'art.19.6 delle NTA: per gli edifici posti in classe 6 è consentita, per quelli che hanno perso i caratteri originari, anche intervento di Sostituzione Edilizia, sebbene non ricadano all'interno di PA o di PdR.

38) Si integra l'art.19.7 delle NTA: gli edifici minori adiacenti a fabbricati di pregio prendono la norma della classe dell'edificio vicino di valore o al limite quella appena superiore; per gli edifici

minori post 1954 privi di pregio sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 delle NTA di RU.

39) Al fine di superare la criticità presente nelle aree poste in classe di sensibilità 1 e 2, viene integrato l'art.15.3 c.11 e l'art.15.21, come proposto dal tecnico incaricato per la parte geologica, idraulica e sismica.

40) Si prevede una nuova scheda norma relativa Et relativa al complesso immobiliare denominato "Mulino di Quercegrossa" al fine di valorizzare le attività ricettive e ricreative presenti.

41) Viene redatta una scheda norma Ed sulla zona EP(I)11 del PRG vigente al fine di censire i ripetitori e le antenne di Cignano, recuperando la previsione di ampliamento dei manufatti tecnologici come da PRG vigente (100 mq SUL).

42) Viene redatta una nuova scheda norma Et, anche in risposta all'osservazione n.164, al fine di censire la zona T15 del PRG vigente della struttura ricettiva di Lodoline.

43) Si integra l'art.15.31 NTA al fine di ammettere la realizzazione di volumi tecnici superiori a 8 mq di SUL per l'alloggiamento di impianti e apparecchiature per la produzione di energia termica e di acqua calda per l'autoconsumo, quand'anche aziendale, ovvero per impianti fino a 6 Kw è ammessa la realizzazione di locale tecnico con SUL massima pari a 8 mq; per impianti superiori a 6 Kw è ammessa la realizzazione di locale tecnico con SUL massima pari a 15 mq.

44) Si integra l'art.17.2.4 inserendo un nuovo comma 6 al fine di consentire la possibilità di asfaltare le strade vicinali e comunali fondative a seguito di una valutazione effettuata da parte dell'UTC sulla effettiva storicità del tracciato e sulle manomissioni già eseguite.

45) Si integra la scheda norma T2-Acqua Borra inserendo la previsione di 20 posti camper e viene consentita, integrando la norma generale, la realizzazione di massimo 4 posti camper a tutte le aziende agricole esistenti nel territorio aperto.

46) Si integra l'art.20 NTA introducendo indirizzi e prescrizioni concernenti gli interventi di movimenti terra da consentire nelle zone agricole.

47) Si integra l'art.17.1.2. NTA introducendo nella classificazione delle strade extraurbane secondarie anche quelle comunali.

48) Si integrano gli elaborati del R.U. (Tav.13.9) con l'inserimento della fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica delle aree oggetto di intervento di cui alle schede norma, così come concordato con gli uffici regionali del Genio Civile.

49) Si integrano gli elaborati del R.U. con il contributo del GG.CC. prot.13341 del 22.10.3012 pervenuto a ridosso dell'adozione del R.U., tempistica che ha reso difficile recepire il contributo prima dell'adozione.

50) Si integra l'art.12.2 comma 5 delle NTA al fine di consentire a tutti i fabbricati presenti all'interno del comparto di usufruire delle opportunità previste dallo stesso articolo

indipendentemente dalla specifica ubicazione degli stessi in area fondiaria o non fondiaria.

51) Si precisa all'art.33 delle NTA (Dimensionamento del RU) che il calcolo del dimensionamento relativamente al recupero per fini residenziali viene effettuato in numero di alloggi e non di SUL, in quanto l'indicazione della SUL riportata nelle schede norma può essere suscettibile di variazione in sede redazione del piano di recupero o del progetto definitivo, in base a rilievi approfonditi e alle modalità di calcolo.

52) Si precisa all'art.3 comma 2 lett.b) delle NTA che sei mesi prima della scadenza del quinquennio, l'A.C. avvisa i cittadini della prossima scadenza del R.U. invitando gli stessi a manifestare l'intenzione o meno di mantenere le previsioni non attuate del R.U. ed in questo caso a stipulare idoneo atto unilaterale d'obbligo.

B) MODIFICHE CARTOGRAFICHE/SCHEDATURA DEGLI EDIFICI

1) Modificare nelle carte di RU la zona F1 adiacente l'area PEEP di Quercegrossa in verde privato F3;

2) San Piero: modificare la classe degli edifici evidenziati nell'allegato, modificare l'indicazione di parti di uso del suolo e spiegare in norma (art.19) il concetto di "edificio aggregato";

3) Integrare l'art.19.2 delle NTA in merito alle classi di valore attribuite durante la ricognizione fotografica agli edifici di dubbia procedura autorizzativa (vedi anche oss. 59);

4) Inserire nelle carte di RU il parcheggio pubblico adiacente la chiesa di Quercegrossa;

5) Correggere errore cartografico ricompreso nel Foglio 14 part.137;

6) Eliminare nelle carte di RU parte di parcheggio pubblico adiacente la cabina Enel nella zona di Romito nel Capoluogo;

7) Spostare, anche solo in parte, il parcheggio pubblico previsto dal Consorzio di Pianella alla vicina area lungo la SS 484 e indicare lungo Via M.L. King i parcheggi pubblici esistenti;

8) Inserire nelle carte di RU il parcheggio pubblico vicino alla zona sportiva di San Gusmè, previa verifica della proprietà pubblica o privata, oppure integrare le NTA per quanto riguarda le zone F2, al fine di consentirvi la realizzazione di parcheggi di servizio delle strutture sportive. Verificare anche la possibile previsione di un parcheggio pubblico in zona F3 utile all'aggregato di Bossi;

9) Inserire nelle carte di RU il parcheggio pubblico di fronte al cimitero di San Giovanni a Cerreto;

10) Eliminare nelle carte di RU l'area di pertinenza paesaggistica del PTCP denominata "Molino di Canonica" (scheda 039 ES Atlante del PTCP).

11) Validare nel SIT le schede degli edifici "patrimonio urbano": n.940, 587, 724 – "patrimonio rurale" n.235, 236, 331 - "patrimonio produttivo" n.50, 52.

12) Modificare il perimetro dell'ambito urbano di Colonna del Grillo e le aree agricole in esso

ricomprese e ruotare l'orientamento del retino utilizzato come grafica per indicare le aree di pertinenza paesaggistica nelle tavole di RU in scala 1:2.000.

13) Modificare la classe di valore degli edifici schedati con ID 848, 849, 850 da classe 6 a classe 10 in quanto risultano posteriori al 1954; modificare la classe dell'edificio ID 450 da classe IP a classe 5 in quanto risulta anteriore al 1954 e cambiare al classe dell'edificio ID 174 da classe IP a classe 8, in quanto edificio non specialistico privo di interesse tipologico.

14) Aggiornare le tavole 2a, 2b di RU, escludendo dalla indicazione di vincolo diretto gli edifici con classe di valore 2.

15) Aggiornare le tavole di RU con la rappresentazione delle tre rotatorie sulla viabilità pubblica poste nel Capoluogo, al fine di attuare il progetto di opera pubblica comunale, con la rappresentazione delle isole ecologiche e degli impianti di depurazione presenti sul territorio e con la indicazione dei servizi puntuali esistenti.

16) Aggiornare la schedatura degli edifici del borgo di San Felice, ovvero modificare la classe di valore degli edifici ID 1126, ID 1123 da classe 4 a classe 5 in quanto essi hanno valore testimoniale in rapporto al contesto urbano; analogamente declassare l'edificio ID 226 posto a Pianella (Circolo Filarmonica di Pianella) da classe 4 a classe 5 per lo stesso motivo di cui sopra.

17) Modificare il disegno del comparto n.2 zona C2 posto a Castelnuovo Scalo a seguito dell'intervento edificatorio eseguito ai margini della previsione di RU.

Proposta di Risposta:

Accolta:

1) Si modifica la zona F1 in verde privato zona F3 posta dietro l'area PEEP;

2) Viene aggiornata la schedatura degli edifici (edifici ID 254 a 256 da classificare ambedue in cl.2 in quanto l'edificio risulta censito nelle scheda di soprintendenza n.206), viene cambiato l'uso dell'edificio ID 274 da residenza a magazzino, viene modificata l'indicazione di uso del suolo di alcuni appezzamenti di terreno posti a nord di San Piero e introdotta la definizione di aggregato all'art.19 delle NTA al fine di chiarire la differenziazione di attribuzione di classe di alcuni edifici di San Piero;

3) Si integra l'art.19.2 delle NTA al fine di escludere dalla schedatura gli edifici di dubbia procedura autorizzativa accertati dall'UTC (vedi anche oss.59);

4) Si modifica la carta di RU con l'inserimento del parcheggio pubblico così come richiesto;

5) Si modifica la carta di RU;

6) Si modifica il disegno di RU con l'indicazione a zona F3 della parte superiore del parcheggio pubblico presente nella lottizzazione del Romito nel Capoluogo;

- 7)** Non è possibile spostare la previsione del parcheggio pubblico dal Consorzio di Pianella all'area vicina la S.S., bensì viene collegato quello previsto nel comparto zona C2 con la S.S. suddetta tramite l'indicazione di un percorso pedonale; per quanto riguarda i parcheggi pubblici esistenti da individuare lungo via M.L. King in riduzione della zona B1 n.9, si precisa che gli stessi sono già rappresentati in CTR;
- 8)** Si integra l'art.31.15 delle NTA in merito alla possibilità di realizzare parcheggi pubblici anche all'interno delle zone F2. Anche nel caso di Bossi non si indica in carta il nuovo parcheggio pubblico, ma viene integrato l'art.31.16 delle NTA prevedendo per i parcheggi privati ammessi in zone F3 anche un loro uso pubblico, se necessario;
- 9)** Si modifica il disegno di RU così come richiesto;
- 10)** Viene eliminata dalle carte e dai documenti del RU l'area di pertinenza paesaggistica del PTCP denominata "Molino di Canonica" (scheda 039 ES Atlante del PTCP), in quanto la stessa è stata oggetto di eliminazione da parte degli ufficio provinciali già in sede di approvazione del P.S. con verbale del Nucleo di Valutazione del 21.4.2008; conseguentemente l'edificio viene censito nella schedatura degli edifici con attribuzione di classe 4.
- 11)** Vengono validate nella schedatura disponibile sul SIT le schede degli edifici relative al "patrimonio urbano": n.940, 587, 724 – "patrimonio rurale" n.235, 236, 331 - "patrimonio produttivo" n.50, 52.
- 12)** Si modifica il perimetro dell'ambito urbano di Colonna del Grillo e le aree agricole in esso ricomprese e viene ruotato l'orientamento del retino utilizzato per indicare le aree di pertinenza paesaggistica nelle tavole di RU in scala 1:2.000.
- 13)** Viene modificata la classe di valore degli edifici schedati con ID 848, 849, 850 da classe 6 a classe 10 in quanto risultano posteriori al 1954; analogamente viene modificata la classe dell'edificio ID 450 da classe IP a classe 5, in quanto esso risulta anteriore al 1954; inoltre si modifica la classe dell'edificio ID 174 da classe IP a classe 8, in quanto è edificio non specialistico privo di interesse tipologico.
- 14)** Si aggiornano le tavole 2a, 2b di RU, escludendo dalla indicazione di vincolo diretto gli edifici con classe di valore 2.
- 15)** Vengono aggiornate le tavole di RU con la rappresentazione delle tre rotatorie sulla viabilità pubblica poste nel Capoluogo come da disegno cartaceo trasmesso dall'Ufficio tecnico comunale LL.PP. e con la rappresentazione delle isole ecologiche e impianti di depurazione presenti sul territorio con la destinazione di zona F2 dotati di idoneo simbolo cartografico quali aree del territorio aperto destinate ad attrezzature pubbliche e con la indicazione degli altri servizi puntuali esistenti.

16) Viene aggiornata la schedatura degli edifici del borgo di San Felice, ovvero viene modificata la classe di valore degli edifici ID 1126, ID 1123 da classe 4 a classe 5 in quanto essi hanno valore testimoniale in rapporto al contesto urbano, viene attribuita all'edificio ID 1092 (cappella) classe 2 in quanto risulta iscritto negli elenchi del PTC, e viene attribuita all'edificio ID 1095 la classe 4 in quanto non risulta soggetto a vincolo monumentale diretto. Analogamente si aggiorna la carta dei vincoli del RU. Analogamente l'edificio ID 226 posto a Pianella (Circolo Filarmonica di Pianella) viene declassato da classe 4 a classe 5 per lo stesso motivo di cui sopra.

17) Viene modificato il comparto n.2 zona C2 posto a Castelnuovo Scalo a seguito dell'intervento edificatorio eseguito ai margini della previsione di RU.

Osservazione N. 95 bis

Osservante: Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto
In qualità di: Ente competente MIBAC
Prot. n. 1119 del 21.01.2013

Contenuto dell'Osservazione: Parere di competenza al procedimento di VAS del R.U..

Considerata la documentazione prodotta e la coerenza espressa nel Rapporto Ambientale VAS degli obiettivi del RU con gli strumenti sovraordinati e gli altri piani di settore, la Soprintendenza condividendo in linea generale le finalità del RU, l'impostazione e l'articolazione dello stesso, ma preso atto che allo stato attuale il RU non individua direttamente specifici progetti e/o operazioni, né localizzazioni degli interventi da eseguire, ritiene di non potere escludere eventuali elementi di criticità per il paesaggio e per i beni culturali di propria competenza.

Proposta di Risposta:

Accolta:

Si prende atto del parere e del fatto che lo strumento urbanistico generale, per la scala cui è redatto, non contiene progetti puntuali, siano essi architettonici o urbanistici, da sottoporre all'autorizzazione della Soprintendenza; tuttavia le norme di RU prescrivono quali piani o progetti alla scala adeguati saranno soggetti al futuro parere della Soprintendenza.

Osservazione N. 96

Osservante: Provincia di Siena
In qualità di: Ente competente
Prot. n. 1125 del 21.01.2013 e prot. n. 2907 del 20.01.2013 (oss.96 G)

Contenuto dell'Osservazione: Contributo e Osservazione composta da più parti.

SETTORE LAVORI PUBBLICI-DIFESA DEL SUOLO-ASSETTO DEL TERRITORIO
(arch. Claudia Neri)

A) DIMENSIONAMENTO

1) CONTRIBUTO - Nella tav.14 Relazione Illustrativa non viene riportato il dimensionamento relativo alle funzioni agricole e alle funzioni connesse e complementari, compreso l'agriturismo: si chiede di valutare nel dimensionamento gli interventi di recupero di manufatti agricoli ex-produttivi, prendendo a riferimento la SUL autorizzata e dimostrando la compatibilità ambientale e paesaggistica della volumetria ricostruita ai sensi del Reg. 3/R.

Proposta di Risposta:

Accolta: Si precisa che il dimensionamento per la funzione agricola non è stata riportata nel RU, neppure nella Relazione Illustrativa, in quanto il PS non ha previsto per la funzione agricola nessun nuovo dimensionamento. Tuttavia la stessa funzione è stata comunque contabilizzata all'interno della funzione residenziale e turistico-ricettiva come derivante dal recupero con cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda l'agriturismo, allo stato attuale non risulta quantificabile se non nella sua consistenza attuale, le previsioni agrituristiche verranno contabilizzate al momento della richiesta nel corso della gestione del RU, visto che il recupero per attività agrituristiche è comunque consentito dal PS (art.50 NTA di PS).

2) CONTRIBUTO - Nella tav.14 Relazione Illustrativa il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva per l'UTOE 3 presenta una SUL di PS di nuova realizzazione pari a 8.600 mq, che risulta diversa dalla tabella riepilogativa del PS approvato dove viene assegnata una SUL di nuova realizzazione pari a 1.600 mq. Nel verbale della Conferenza dei Servizi del PS per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva si prescriveva l'attuazione di una quota non superiore al 20% del

dimensionamento massimo ammissibile del PS, oltre alle quantità derivanti dal recupero. Si chiede di verificare tale dimensionamento che sfiorerebbe ampiamente quanto prescritto dal suddetto verbale.

Proposta di Risposta:

Accolta: Quanto stabilito nella conferenza di servizi del PS relativamente al limite del 20% riferito al dimensionamento turistico-ricettivo, ricomprende anche i 150 PL pari a 7.000 mq di SUL derivanti dal residuo di PRG, oltre ai 50 PL (1.600 mq SUL) come nuova realizzazione di PL, come si evince dalle tabelle del dimensionamento del PS; pertanto il RU è nel pieno rispetto del dimensionamento previsto dal PS e dalla conferenza dei servizi.

3) CONTRIBUTO - Nella tav.14 Relazione Illustrativa rispetto al dimensionamento della funzione commerciale, il RU non assegna valore numerico, bensì lo inserisce come potenzialità funzionale delle Zone D1m e afferma che lo stesso verrà contabilizzato durante la gestione del RU. Si chiede di esplicitare in tabella il dimensionamento della funzione commerciale per ogni singola UTOE, come prelievo dal PS, evidenziando il residuo per ciascuna funzione principale derivante dai procedimenti attuativi precedenti l'adozione del RU. Si ricorda che tali funzioni devono essere articolate secondo il Reg. 3/R art.7 c.1.

Proposta di Risposta:

Accolta: Il RU non ha assegnato quote di dimensionamento per la funzione commerciale in quanto non richiesto in questa prima fase, tuttavia recependo l'osservazione, sia le tabelle dimensionali del RU che la VAS riportano tale dimensionamento nelle 3 UTOE già assegnatarie nel PS.

B) TERRITORIO RURALE

1) CONTRIBUTO - Per quanto riguarda gli interventi previsti dal RU nel territorio rurale (schede norma NTA) si evidenzia che per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo l'incremento previsto pari al 10% non dovrà generare una SUL superiore a 150 mq massimi ammissibili (reg.5/R), pertanto si suggerisce di integrare l'art.24.4 delle NTA.

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che trattandosi di incentivo energetico (10% di SUL) finalizzato a realizzare edifici ecosostenibili, sarebbe da intendersi aggiuntivo a quanto già consentito dal Reg.5/R senza incentivi; se l'interpretazione corretta è quella contenuta nell'osservazione, viene integrato l'art.24.4 delle NTA, ricomprendendo nei 150 mq di SUL massima anche la quota derivante da ecoincentivi.

2) Per quanto riguarda gli interventi previsti dal RU nel territorio rurale, si evidenzia che sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente che si configurano come consumo di nuovo suolo mediante la creazione di nuova SUL in ampliamento di aggregati esistenti quali: Complesso Imm. loc. "Mascialla"; Complesso Imm. "Molino di Canonica", "Podere Monteropoli", Complesso Imm. Loc. S.Piero in Barca, "Villa Arceno" classificate dal RU come zone Et (All. 15c NTA). Si chiede che per tali interventi che ricadono in zone disciplinate dall'art. 13.14 del PTCP, venga attivata la procedura di valutazione come da D.G.P. 95/2012 (pertinenze BSA).

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che il vincolo di pertinenza del BSA inerente il "Molino di Canonica" (scheda 0039 ES Atlante PTC) è stato cancellato a seguito del parere del Nucleo di Valutazione del 21.04.2008, si fa presente che in questa fase le schede norma dettano precisi indirizzi e prescrizioni, richiamando quanto previsto dagli articoli del PTCP citati e che il RU fa propri. Non potendo allo stato attuale disporre dei progetti definitivi, si integrano le NTA con ulteriori indirizzi e prescrizioni al fine di tutelare in particolare gli interventi diretti non soggetti a Piani Attuativi, mentre per quanto riguarda gli interventi soggetti a Piani Attuativi, essi saranno sottoposti alla valutazione degli uffici provinciali.

3) Per quanto riguarda gli interventi previsti dal RU nel territorio rurale, si evidenzia che sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente con consumo di nuovo suolo mediante la creazione di nuova SUL in ampliamento di aggregati esistenti quali: Complesso Imm. loc. Arginano; Complesso Imm. "Molino di Canonica", Complesso Imm. Loc. S.Piero in Barca, classificate dal RU come zone Ed (All. 15a NTA). Si chiede che per tali interventi che ricadono in zone disciplinate dall'art. 13.14 del PTCP, venga attivata la procedura di valutazione come da D.G.P. 95/2012 (pertinenze BSA) e venga verificata la coerenza di tali previsioni produttive con l'art.12 "La capacità produttiva" del PTCP.

Proposta di Risposta:

Accolta: si fa presente che in questa fase le schede norma dettano precisi indirizzi e prescrizioni richiamando quanto previsto dagli articoli del PTCP citati e che il RU fa propri. Non potendo allo stato attuale disporre dei progetti definitivi, si integrano le NTA con ulteriori indirizzi e prescrizioni al fine di tutelare in particolare gli interventi diretti non soggetti a Piani Attuativi, mentre per quanto riguarda gli interventi soggetti a Piani Attuativi, essi saranno sottoposti alla valutazione degli uffici provinciali. Rispetto all'art.12 del PTCP, le attività produttive di cui alle schede norma suddette rientrano fra quelle di tipo locale ai sensi dell'art.12.1 del PTCP; trattandosi di attività compatibili con il territorio aperto e con le attività agricole esistenti, esse non possono essere delocalizzate.

Tuttavia nello spirito dell'osservazione tali ampliamenti di SUL vengono valutati all'interno del Rapporto Ambientale della VAS.

4) Si evidenzia che il RU individua le zone Er (All.15b NTA) dove, oltre al recupero degli immobili, è previsto anche il recupero delle aree pertinenziali. Si rileva che gli interventi localizzati al "Molino di Capraia" e a "S.Ansano a Dofana" ricadono in aree di pertinenza dei BSA del PTCP, pertanto si suggerisce di integrare le schede norma dell'All.15b alla voce prescrizioni e indirizzi progettuali recependo la disciplina del PTCP art. 13.14.

Proposta di Risposta:

Accolta: si fa presente che in questa fase le schede norma dettano precisi indirizzi e prescrizioni richiamando quanto previsto dagli articoli del PTCP citati e che il RU fa propri. Non potendo allo stato attuale disporre dei progetti definitivi, si integrano le NTA con ulteriori indirizzi e prescrizioni al fine di tutelare in particolare gli interventi diretti non soggetti a Piani Attuativi, mentre per quanto riguarda gli interventi soggetti a Piani Attuativi, essi saranno sottoposti alla valutazione degli uffici provinciali.

C) PREVISIONI NELLE UTOE

1) **CONTRIBUTO** - Si evidenzia che la Tav.15 riporta il perimetro degli ambiti dei centri abitati che in molti casi corrispondono al perimetro delle UTOE. Al contrario della definizione di perimetro dei centri abitati dato dalla LR 1/2005 art.55 comma 2b, ovvero la delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi, il RU (Tav.15) ingloba in tale perimetro anche aree in territorio aperto, che non possono essere considerate come intercluse tra aree edificate (ad es. UTOE 2, 3, 4). Si suggerisce pertanto di ripermire tali ambiti in modo da individuare in modo più chiaro le aree di espansione C1 e C2.

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che all'art.8 delle NTA e nella Tav.12 (non nella Tav.15 come evidenziato dall'osservante) il RU definisce il limite dei centri abitati come nuovo limite urbano di progetto, ricomprendente gli attuali insediamenti e le nuove previsioni insediative di ricucitura dei margini, in ottemperanza a quanto richiesto nell'osservazione, la Tav.12 e l'art.8 delle NTA vengono integrate anche con il perimetro dei centri abitati come definito all'art.55 c.2, lett.b della LR 1/2005.

2.a) UTOE 1, 3, 4 – Il RU individua all'interno delle suddette UTOE interventi di espansione a carattere residenziale che ricadono in aree disciplinate dall'art.13.13 del PTCP 2010 e per esse devono essere effettuate idonee analisi paesaggistiche, non presenti nel RU adottato, prima della

definitiva approvazione dello stesso RU.

Proposta di Risposta:

Parzialmente Accolta: Per quanto riguarda le previsioni ricadenti negli ambiti di cui all'art.13.13 del PTCP, si integrano le NTA di RU con ulteriori indirizzi e prescrizioni richieste ai sensi dell'art.13.13 PTCP comma 10.

2.b) UTOE 3 - Si evidenzia che l'intervento proposto a Casetta risulta in contrasto con l'art.11.3, in quanto Casetta non rientra nella definizione di centro urbano provinciale ma nell'elenco degli aggregati e per tale motivo la zona è sottoposta alla disciplina di cui all'art.13.13 PTCP comma 10 (*coerenza con la morfologia dell'aggregato...*), perciò si chiede di rivedere tale previsione insediativa.

Proposta di Risposta:

Non Accolta: Per quanto riguarda la previsione di RU per Casetta si fa presente quanto segue: Impropriamente Casetta è stata definita dal PTCP come "aggregato", come del resto è stato riconosciuto in precedenti incontri presso la Provincia di Siena. Il Piano Strutturale vigente, approvato anche dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Siena, ha accettato l'idea che Casetta consolidasse la sua fisionomia di centro urbano, al di là delle definizioni del PTCP, tant'è che la previsione dell'UTOE 3-Casetta in alloggi (200) e in SUL (16.000 mq) è la più alta del Comune al pari del Capoluogo, e le carte di PS confermano tale impostazione prevedendo ambiti urbani molto ampi. Esso è sicuramente un centro minore, ma data la sua conformazione, la presenza di una zona produttiva e commerciale condivisa con il Comune di Asciano, di servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati ed un quartiere residenziale di recente formazione frutto di scelte dei precedenti strumenti urbanistici, e la presenza di un snodo viario sulla S.S. Siena-Bettolle, è difficile annoverare Casetta come non facente parte del sistema urbano provinciale, tanto più che nell'ottica dello SMAS tale centro avrebbe dovuto assolvere anche a funzioni di sosta per il sistema metropolitano di superficie per la Val d'Arbia. Il ruolo di centro urbano nell'ambito dello SMAS è confermato anche dal fatto che il 30% delle previsioni del PS vigente sono state subordinate all'attivazione del trasporto pubblico su ferro con funzioni metropolitane, criterio rispettato dal presente RU, non solo, ma nell'ambito delle previsioni l'atto di governo del territorio ha già individuato l'area da cedere in perequazione (zona F1) per la realizzazione di una futura sosta della linea metropolitana, oltre ad altri servizi di carattere urbano. Casetta rappresenta uno snodo importante nell'ambito del territorio sud del Comune di Castelnuovo Berardenga per la presenza dello svincolo sulla S.S. Siena-Bettolle, la vicinanza con la ferrovia, per la presenza della sosta del servizio di trasporto pubblico urbano comunale, di fatto sostituendo quello che storicamente era il

ruolo di Castelnuovo Scalo per la presenza della sola ferrovia. Correttamente il PS e il successivo RU ne hanno riconosciuto questa funzione; del resto il Comune di Asciano che condivide la parte sud del centro ed in particolare la zona produttiva, ha riconosciuto questo ruolo e in vari incontri ha avvalorato la correttezza della pianificazione proposta e condivisa, riconoscendo che un miglioramento anche infrastrutturale del centro di Casetta avrebbe favorito anche il collegamento del proprio territorio con le infrastrutture regionali. Nell'ambito dell'analisi di coerenza interna alla VAS vengono effettuate le valutazioni in merito alla suddetta previsione.

Per tali ragioni si ritiene di non accogliere l'osservazione relativamente alle previsioni di Casetta.

3) UTOE 6 – Il RU individua all'interno dell'UTOE 6 due zone dove è prevista nuova edificazione residenziale ricadenti in aree di pertinenza dei BSA. Premesso che il RU ha erroneamente delimitato i centri abitati includendo aree in territorio aperto che non possono considerarsi lotti interclusi tra le aree edificate, considerato che le due nuove previsioni non sono in linea con quanto contenuto all'art.11.3 del PTCP, e che comunque si è proceduto nel RU alla valutazione dei suddetti interventi secondo la procedura di cui alla DGP 95/2012, si rileva quanto segue:

- Vagliagli zona B2 – comparto n.2: l'intervento proposto appare incongruente rispetto ai contenuti dell'art.13.14 del PTCP, ovvero la nuova edificazione risulta avulsa dall'impianto urbanistico esistente e altera le caratteristiche percettive della pertinenza paesaggistica.
- Pievasciata zona C2 – comparto n.1: l'intervento proposto appare incongruente rispetto ai contenuti dell'art.13.14 del PTCP, ovvero la nuova previsione, modificando radicalmente l'andamento attuale del tessuto urbanistico, non conclude in modo organico l'insediamento esistente rispetto al quale risulta peraltro fuori scala e incide negativamente nelle relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico.
- Inoltre si evidenzia che, rispetto al verbale del NTV del 19.02.2009 dove si chiedeva la ripermetrazione delle suddette pertinenze paesaggistiche in sede di PS, risultano delle incongruenze grafiche riguardo agli stessi perimetri dei BSA.

Pertanto la commissione ritiene che le suddette previsioni non sono compatibili con i principi di tutela delle aree di pertinenza dei BSA e si chiede di correggere gli elaborati grafici in base a quanto esplicitato dal NTV.

Proposta di Risposta:

Parzialmente Accolta: Premesso che Vagliagli fa parte del sistema urbano provinciale ai sensi dell'art.11.3 della Disciplina del PTCP, tuttavia la previsione di RU viene eliminata nel rispetto del

parere espresso dalla Commissione provinciale (prot.19440/300 del 02.12.2013).

Per quanto riguarda Pievasciata, pur avendo proposto una soluzione meno invasiva, si prende atto del parere espresso dalla Commissione provinciale (prot.19440/300 del 02.12.2013) e si elimina la previsione di R.U.. Conseguentemente viene eliminata dagli elaborati di RU l'Allegato C alla Tav.16 VAS – “Valutazioni delle trasformazioni spaziali in aree di pertinenza BSA (artt. 13.5 e 13.14 Disciplina del P.T.C.P.)”.

4) SCHEDA NORMA Et8 – Capo da golf in loc. Colonna del Grillo: Si chiede che la suddetta scheda recepisca i contenuti dell'art.13.28 del PTCP 2010.

Proposta di Risposta:

Accolta: La previsione di zona Et8 viene eliminata in conseguenza delle osservazioni n.181 e 182.

D) DISCIPLINA MANCANTE

Si chiede che il RU contenga nelle NTA apposita disciplina che recepisca i contenuti degli artt.13, 13.12, 13.13 e 13.14 del PTC con riferimento agli elenchi riportati nel PTCP; in particolare le NTA dovranno disciplinare le aree di pertinenza dei BSA al fine di gestire gli interventi di trasformazione.

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che gli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 del PTC sono richiamati nelle NTA di RU nei vari articoli che hanno attinenza con quanto dagli stessi disciplinato, tuttavia al fine di gestire gli interventi di trasformazione in linea con quanto indicato all'art.13.14 del PTC in modo più efficace, nelle NTA del RU vengono riportati gli indirizzi e le prescrizioni della Disciplina del PTC in modo più completo.

E) ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

1) Nella Relazione geologica del RU adottato si afferma che il QC di RU viene adeguato con il PTCP 2010 (*Carta della sensibilità degli acquiferi del PTCP 2010*); si ritiene pertanto che l'elaborato cartografico redatto facente parte del RU adottato sia coerente con il PTCP vigente.

Proposta di Risposta:

Accolta: In quanto gli elaborati del RU sono coerenti con il PTCP vigente.

2) Si rileva che la disciplina riportata all'art. 20.1.3 delle NTA di RU non corrisponde a quella del PTCP vigente, si chiede pertanto di riportare il testo vigente dell'art.10.1.1 del PTCP 2010 sia nelle

NTA che nella Relazione geologica adottata.

Proposta di Risposta:

Accolta: E' stata sostituita integralmente la norma.

3) Si chiede di effettuare una valutazione di fattibilità relativa ai vincoli idrogeologici degli interventi previsti tenendo conto della perimetrazione classe 1 e 2 del PTCP 2010 secondo quanto espresso all'art.10.1.1 del PTCP, in particolare per gli interventi posti nella zona Nord del Capoluogo, a Vagliagli, a Monteaperti, a Quercegrossa, a Pianella, a Ponte a Bozzone e a Casetta.

Proposta di Risposta:

Accolta: viene modificata la norma da generalizzare a tutti gli interventi in aree in Classe di Sensibilità 1 e 2, prevedendo la possibilità di realizzare un piano in più o aumentare la superficie coperta nel caso non sia possibile realizzare volumi interrati a seguito di uno studio particolareggiato come previsto dall'art. 20.1.3 c.6 e viene integrato l'art. 15.3 delle NTA.

4) Si ricorda che ai sensi dell'art.10.1.5 comma 3 del PTCP il Comune deve comunicare le aree di salvaguardia di estensione sovracomunale delle opere di captazione per il consumo umano ai Comuni interessati, che a loro volta dovranno recepire l'area vincolata.

Proposta di Risposta:

Accolta: Ai sensi della norma di cui sopra verrà effettuata la comunicazione ai comuni di Castellina in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti e Siena.

5) Si ricorda che ai sensi dell'art.10.1.5 comma 4 del PTCP, alle suddette aree di salvaguardia si applica la disciplina di cui all'art.10.1.2 del PTCP 2010, pertanto si chiede di verificare se gli interventi previsti dal RU ricadono in tali aree ed eventualmente verificarne la fattibilità.

Proposta di Risposta:

Accolta: E' stata fatta una ricognizione delle previsioni anche alla luce delle osservazioni e non risultano aree ricadenti in Classe di Sensibilità 1.

6) Si ricorda che, qualora il Comune fosse in possesso di studi geologici di dettaglio che dimostrino la diversa classificazione di sensibilità di un'area, può essere attivata la procedura di riclassificazione ai sensi dell'art.10.1.4 del PTCP; si suggerisce pertanto di recepire il suddetto articolo nelle NTA di RU.

Proposta di Risposta:

Accolta: viene integrata la norma tramite l'inserimento dell'art. 10.1.4 del PTCP.

F) ALTRO

Si ricorda la scadenza della ricognizione di coerenza degli strumenti urbanistici comunali vigenti con il PTCP 2010, al fine di evitare l'applicazione delle misure di salvaguardia agli stessi strumenti urbanistici comunali.

Proposta di Risposta:

Accolta: si recepisce l'indicazione della scadenza.

G) CONFERENZA INTERNA DELLA PROVINCIA DI SIENA IN MATERIA DI VIA E VAS ai sensi della DGP 101/2012 – RIUNIONE DEL 28.01.2012 - prot. n. 2907 del 20.01.2013

Esaminata la documentazione del RU trasmessa relativa alla procedura di VAS, dato atto che nel RU vengono definiti nuovi interventi edilizi definiti “interventi di completamento” che determinano una rilevante occupazione di suolo, considerato che il dimensionamento delle previsioni con destinazione commerciale non è quantificato rimandando a successive valutazioni, si rileva quanto segue:

- a) la previsione dei nuovi interventi edilizi dovrebbe essere subordinata alla realizzazione e gestione di impianti di depurazione adeguati;
- b) dovrebbero essere approfonditi gli aspetti connessi all'inquinamento luminoso e introdotte prescrizioni per la sua riduzione/contenimento;
- c) nell'attuazione degli interventi si invita il Comune ad introdurre norme che prevedano la possibilità di inserimento compatibile di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica superiore ai minimi di legge nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO₂ del territorio provinciale.

Proposta di Risposta:

- a) Il RU, alla luce della valutazione effettuata ai cap. 2.3 e 4.3 della VAS già prescrive che “non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione” e che “sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome (comprensiva di fitodepurazione), purché approvate dagli Enti competenti in materia ambientale.” (art.20.1.1 delle NTA). Viene in ogni caso, in questa occasione, approfondita l'analisi degli impianti di depurazione esistenti e previsti alla luce del nuovo contributo apportato dall'ente gestore in data 22 gennaio 2013.

- b) Il RU, per quanto di sua competenza, individua all'art. 20.2 alcune prescrizioni in merito all'utilizzo di lampade a risparmio energetico ed all'inquinamento luminoso valide sull'intero territorio comunale mentre agli artt. 19.11, 20.5.5 e 20.8 definisce una particolare tutela luminosa per i "Siti della memoria", "Siti e percorsi di eccezionale apertura visuale" ed i "Patriarchi vegetali". Vengono tuttavia integrate le norme relative a questa problematica, in particolare in prossimità di aree boscate.
- c) Vengono integrate le NTA e la VAS.

Osservazione N. 178 bis

Osservante: Autorità Idrica Toscana – ATO 6 – Ombrone; Acquedotto del Fiora

In qualità di: Ente competente

Prot. n. del 22.01.3013

Contenuto dell’Osservazione: Osservazione composta da più parti.

A) Autorità Idrica Toscana – ATO 6 – Ombrone;

- 1) Idropotabile - Il reperimento di nuova risorsa idrica che deriva dalle previsioni del RU trovano attualmente riscontro solo dopo la realizzazione del collegamento con il sistema di Montedoglio e di alcune importanti parti dell’ “anello senese”. Queste opere avranno attuazione solamente nel lungo periodo, mentre nel breve periodo dovranno essere, di volta in volta, analizzati i singoli Piani Attuativi per verificare la possibilità di soddisfare le previsioni con singoli interventi sulle reti attuali ed andando a reperire le necessarie risorse finanziarie dai soggetti interessati all’investimento.
- 2) Fognatura e depurazione – Viene allegata l’istruttoria di Acquedotto del Fiora. Viene precisato che nel dicembre 2012 la Regione Toscana ha modificato il Reg. 46/R/2008 relativamente alle condizioni per poter eseguire allacciamenti ulteriori alle attuali infrastrutture fognarie e depurative. Viene precisato che lo stesso Reg. 46/R/2008 e la LR 20/2006 rimanda ad un accordo di programma (in fase di stesura da parte di Regione Toscana) che sulla base del Reg. 46/R/2008 definirà un crono-programma (2015-18-21) di interventi su attuali impianti e scarichi liberi < 2000 ab.eq. Fino alla approvazione di tale accordo non sarà possibile realizzare nuovi allacci agli impianti che non hanno capacità residua.
- 3) Viene ricordato infine che a seguito della delibera AEEG del dicembre 2012 non è possibile per l’Autorità Idrica Toscana anticipare o modificare i lavori previsti nel Piano di ambito fino, probabilmente, a fine 2013.

Proposta di Risposta:

- 1) **Accolta:** Il RU adottato ha già preso atto dello stato della risorsa ed ha previsto azioni volte alla riduzione del consumo idrico (art. 20.1.1 delle NTA); la norma viene integrata inserendo esplicitamente quanto richiesto in merito al parere da chiedere al gestore della

risorsa relativamente ai singoli Piani Attuativi, in attesa della realizzazione del collegamento con il sistema di Montedoglio e delle altre opere necessarie. In aree non servite da pubblico acquedotto, deve essere dimostrata la presenza di risorse idriche sotterranee o superficiali calcolate per le utenze previste nei Piani attuativi; tale dimostrazione è vincolante per l'approvazione del P.A.

- 2) **Accolta:** Il RU prende atto del redigendo Accordo di Programma e lo inserisce all'interno delle operazioni di Monitoraggio al fine di poter fornire all'Ufficio Tecnico uno strumento per monitorare costantemente lo stato della rete idrica-acquedottistica del territorio comunale.
- 3) **Accolta:** Il RU prende atto di quanto precisato nel contributo.

B) Acquedotto del Fiora

- 1) Sulla base delle informazioni presenti nella Relazione Illustrativa del RU la richiesta futura prevista risulta essere stimata in 4,50 l/s medi annui, con picchi estivi di 5,8 l/s. Considerando quindi che le nuove previsioni vanno ad aggiungersi alle problematiche che in passato hanno riguardato alcune frazioni del Comune e che sono già in previsione i collegamenti con le frazioni di Colonna del Grillo e Monastero d'Ombrone, risulta necessario provvedere a reperire nuova risorsa idrica. Pertanto l'attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere accompagnata da una commisurata pianificazione di Piano d'Ambito (però vd. Contributo ATO ndr) o, in alternativa, dall'individuazione dei soggetti e delle risorse necessarie per l'adeguamento dei SII. Il contributo evidenzia anche la necessità di un confronto propedeutico ad una fattiva collaborazione con l' AC per poter provvedere all'effettuazione degli interventi necessari per garantire i futuri fabbisogni.

Nel complesso vengono individuate le seguente problematiche:

- 1a) Il dimensionamento del RU è definito per UTOE e non è possibile però stabilire quali sono gli ab.eq che andrebbero ad incidere sugli impianti di depurazione a servizio dei singoli centri abitati.
- 1b) Nel contributo vengono individuati quei centri che non sono dotati di pubblica fognatura per cui qualunque intervento dovrà contestualmente prevedere la realizzazione di un sistema di raccolta e di trattamento; nel caso queste infrastrutture vengano realizzate come opere di urbanizzazione primaria e secondaria da passare alla PA, la progettazione dovrà essere sottoposta all'approvazione di Acquedotto del Fiora.
- 1c) Nel contributo vengono individuati quei centri che sono dotati di pubblica fognatura ma non sono dotati di impianto di depurazione per i quali però è previsto l'adeguamento all'interno

dell'Accordo di Programma di cui al contributo di ATO6; una volta sottoscritto tale programma, nelle more dell'attuazione, sarà possibile per Acquedotto del Fiora richiedere l'autorizzazione per tali scarichi e una volta ottenuta tale autorizzazione sarà possibile per Acquedotto del Fiora concedere nuovi allacci unicamente in osservanza dell'art. 19 ter, comma 5 del DPGR 46/R/2008 e sommi. Fino all'ottenimento dell'autorizzazione per gli scarichi esistenti, non sarà a nessun a condizione possibile concedere nuovi allacci alla fognatura esistente. (San Gusmè, Villa a Sesta). Non viene specificato che in ogni caso vale quanto detto al precedente punto a2) in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati (ndr).

2) UTOE 1: Castelnuovo – Guistrigona – San Piero.

- Guistrigona e San Piero non hanno pubblica fognatura per cui vale quanto detto al precedente punto a2).
- Il capoluogo allo stato attuale risulta completamente depurato (2 depuratori; Felsina e San Polo); per quanto riguarda le previsioni di RU, non essendo specificata la distribuzione del dimensionamento nei 3 centri abitati dell' UTOE, vale quanto detto al precedente punto a1). (E' necessario considerare anche l'ubicazione esatta degli interventi previsti e la potenzialità residua dei singoli impianti che servono le diverse aree urbane. ndr)

3) UTOE 2: San Gusmè – Villa a Sesta.

- San Gusmè ha fognatura che termina in scarichi a cielo aperto per cui vale quanto detto al precedente punto a3).
- Villa a Sesta ha fognatura confluyente in 3 Imhoff per cui vale quanto detto al precedente punto a3).

4) UTOE 3: Casetta – Stazione – Colonna del Grillo.

- Casetta è collegata al depuratore di Ponte a Tressa (Comune di Siena); non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq del singolo insediamento per cui vale quanto detto al precedente punto a1).
- Castelnuovo Scalo - Stazione è collegata al depuratore de Il Chiostro (Comune di Asciano); non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq del singolo insediamento per cui vale quanto detto al precedente punto a1)
- Colonna del Grillo non è dotato di pubblica fognatura per cui vale quanto detto al precedente punto a2).

5) UTOE 4: Pianella –San Giovanni al Cerreto – Ponte a Bozzone.

- Pianella e San Giovanni sono collegate al depuratore di Vallina); non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq dei due insediamenti per cui vale quanto detto al precedente punto a1).
- Ponte a Bozzone è collegato al depuratore sito in via della Certosa); non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq del singolo insediamento per cui vale quanto detto al precedente punto a1).

6) UTOE 5: Quercegrossa – La Ripa.

- Quercegrossa allo stato attuale risulta completamente depurata (2 depuratori: il Mulino e via Ungaretti, nel comune di Monteriggioni; quest'ultimo non ha ulteriore potenzialità); per quanto riguarda le previsioni di RU non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq del singolo insediamento per cui vale quanto detto al precedente punto a1). Viene anche osservato che è necessario avere maggiori informazioni relativi alla destinazione turistico-ricettiva (agriturismo, b&b, alberghi, ristoranti, centri benessere) per definire gli ad.eq. (E' necessario considerare anche l'ubicazione esatta degli interventi previsti e la potenzialità residua dei singoli impianti che servono le diverse aree urbane. ndr).
- La Ripa non viene citata, ma nel contributo precedente è detto che ha uno scarico libero per cui dovrebbe valere quanto detto al precedente punto a2).

7) UTOE 6: Pievasciata – Vagliagli.

- Pievasciata non risulta dotato di pubblica fognatura per cui vale quanto detto al precedente punto a2).
- Vagliagli ha fognatura confluyente in 1 Imhoff ed in uno scarico a cielo aperto per cui vale quanto detto al precedente punto a3).

8) UTOE di Monteperti.

- Monteperti è collegata al depuratore di Vallina che è in grado di accogliere gli ab.eq derivanti dal dimensionamento indicato dal RU (120 ab.eq derivanti da 9 nuovi alloggi + 30 di recupero); non è possibile però stabilire quanti sono gli ab.eq in quanto non è specificata la tipologia delle strutture turistico-ricettive (agriturismo, b&b, alberghi, ristoranti, centri benessere).

- **Proposta di Risposta:**

Accolta: Si precisa che le UTOE individuate dal PS contengono sia territorio agricolo che ambiti urbani. Pertanto il dimensionamento riferito alle UTOE va inteso in parte per il territorio agricolo e per la maggior parte per gli ambiti urbani. La verifica sulla capacità depurativa degli impianti esistenti va pertanto riferita agli ambiti urbani dei centri abitati, mentre per il territorio aperto si devono seguire forme di smaltimento con autonoma depurazione. Inoltre per quanto riguarda gli ambiti urbani dei centri abitati, qualora non dotati di depuratori pubblici o dotati in maniera insufficiente, in attesa della realizzazione di tali impianti, gli interventi di trasformazione dovranno obbligatoriamente dotarsi di autonome forme di depurazione.

Osservazione N. 179

Osservante: Regione Toscana
In qualità di: Ente competente
Prot. n. 1358 del 23.01.3013

Contenuto dell'Osservazione: Osservazione composta da più parti e di interesse di più settori regionali.

DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE TERRITORIALI AMBIENTALI E PER LA MOBILITA' (arch. Riccardo Baracco)

A) DIMENSIONAMENTO

1) Si rileva che le NTA di RU riportano le tabelle dei parametri urbanistici non conformi con l'articolazione funzionale di cui al Reg.3/R (residenziale, industriale artigianale, commerciale distinto in media e grande distribuzione, turistico-ricettivo, direzionale e agricola compreso l'agriturismo) e con i parametri dimensionali (SUL/PL). Parallelamente le tabelle contenute nella Relazione Illustrativa, che maggiormente corrispondono alla disciplina del Reg.3/R, si ritengono prive di valore prescrittivo e pertanto non possono configurarsi come quadro dimensionale del RU. Inoltre a tale proposito si ricorda che le previsioni del RU devono essere coerenti con il dimensionamento massimo del PS per ogni UTOE e funzione: le previsioni, soprattutto quelle commerciali, non possono essere lasciate alla successiva contabilizzazione ma devono essere indicate in sede di RU.

Anche per quanto riguarda le Zone Ed1-Ed2-Ed3 si ribadisce la necessità di chiarire il dimensionamento previsto per le differenti funzioni previste, in particolare per la funzione turistico-ricettiva e per il computo nel dimensionamento del cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli.

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che l'articolazione del dimensionamento, come riconosciuto nell'osservazione è presente nella Relazione Illustrativa, considerato che quest'ultima non viene ritenuta prescrittiva, si riportano le tabelle del dimensionamento anche nelle NTA, precisando che la stessa non è stata riportata nel RU, né nelle Norme e neppure nella Relazione Illustrativa, in quanto il PS non ha

previsto per la funzione agricola nessun dimensionamento. Tuttavia si precisa che la stessa è stata comunque contabilizzata all'interno della funzione residenziale e turistico-ricettiva nei casi di recupero di manufatti con cambio di destinazione d'uso della funzione produttiva nei casi di ampliamento delle attività produttive agricole. Nel caso di eventuali nuovi edifici a carattere agricolo si attingerà dal dimensionamento della funzione residenziale.

Per quanto riguarda la funzione commerciale di media struttura (la grande struttura non è prevista), considerato il modesto dimensionamento previsto dal PS, si ritiene opportuno, non essendoci richieste specifiche allo stato attuale, mantenerne l'attribuzione singolarmente alle tre singole UTOE già previste dal PS, al fine di soddisfare esigenze che si manifesteranno durante la gestione del RU, in particolare nelle zone omogenee D1m /D2m.

Per quanto riguarda le schede norma Ed1-Ed2-Ed3, si precisa che è stato esplicitato il loro dimensionamento nelle tabelle della funzione industriale e artigianale.

2) Si chiede che le tabelle delle NTA contengano tutti i dati dimensionali degli interventi sia in ambito urbano che nel territorio aperto che, sebbene articolati nelle schede norma, devono confluire nel dimensionamento complessivo, in particolare le previsioni delle zone T e R e delle Zone Er, Et, Ed.

Proposta di Risposta:

Accolta: Le tabelle del dimensionamento riportate nella Relazione Illustrativa contengono già le quote di SUL articolate per funzioni, sia in ambito urbano che nel territorio aperto; tuttavia in considerazione del carattere non prescrittivo della Relazione, le stesse verranno riportate nelle NTA.

3) Si chiede che il dimensionamento contenga le quantità derivanti dal recupero degli annessi agricoli con cambio di destinazione d'uso da assimilare a nuovo impegno di suolo (ad es. Comparto C2 a Guistrigona e gli interventi nel territorio aperto). Lo stesso vale per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia che nelle NTA di RU sono consentiti in modo diffuso su tutto il territorio. Si ritiene perciò opportuna una disciplina più dettagliata che regoli le trasformazioni del P.E.E. in coerenza con il contesto paesaggistico, in particolare si chiede di integrare gli artt. 27, 28, 29, 31.13, 31.14, 31.15, 31.16, 31.18, 31.20.

Proposta di Risposta:

Accolta: Fermo restando che le tabelle del dimensionamento contenute nella Relazione Illustrativa verranno trasferite nelle NTA, gli interventi di recupero previsti o con i parametri urbanistici riportati nelle tabelle parametriche o nelle schede norma, sono già contabilizzati nel dimensionamento del RU. Le NTA consentono in occasione di nuovi cambi di destinazione d'uso

nel territorio aperto, la redazione di schede norma che verranno di volta in volta detratte dal dimensionamento residuo del R.U..

4) In merito alle zone F4 (art.31.17 NTA di RU) si chiede una riflessione più approfondita secondo quanto stabilito all'art.7 del Reg.3/R: le funzioni turistico-ricettiva e direzionale rappresentano destinazioni specifiche che richiedono un proprio dimensionamento, che pertanto non possono includere ulteriori funzioni; inoltre si ritiene opportuno che vengano espressi in termini di SUL gli interventi che prevedono nuovo consumo di suolo.

Proposta di Risposta:

Parzialmente accolta: Le funzioni previste dal Reg.3/R non esauriscono il concetto di zona omogenea; esse possono coesistere in una stessa zona in modo promiscuo, come nel caso delle zone e di altre zone omogenee, purchè vengano dimensionate. Nella fattispecie le F4 previste dal RU intendono ospitare la funzione turistico-ricettiva in maniera complementare, lasciando la prevalenza alla funzione direzionale, in quanto si ritiene che una molteplicità di funzioni arricchisca la qualità dell'insediamento. In ogni caso dove la funzione turistico-ricettiva prevede nuovi posti letto e non solo servizi, essa verrà contabilizzata.

5) Si ricorda che il dimensionamento complessivo del RU deve essere finalizzato ad una attuazione graduata nel tempo delle quantità previste dal PS: tale disposizione non trova riscontro nel RU, come si evince dal punto 4 del Rapporto ambientale VAS, anzi il RU risulta utilizzare buona parte del dimensionamento massimo ammissibile del PS, pur trattandosi del primo RU. Pertanto si chiede che le NTA di RU esplicitino i dati dimensionali previsti con specifiche tabelle relative sia agli ambiti urbani che al T.A. articolate secondo funzioni in riferimento al nuovo consumo di suolo e al recupero dell'esistente, comprensive anche dei dati relativi agli standard. Inoltre il quadro previsionale strategico quinquennale del RU deve esplicitare per ogni UTOE i dimensionamenti prelevati dal PS evidenziando anche il saldo residuo per ciascuna funzione principale.

Proposta di Risposta:

Parzialmente accolta: Premesso che le tabelle del dimensionamento del RU verranno riportate nelle NTA come richiesto, relativamente alla osservazione sulla gradualità del prelievo di detto dimensionamento dal PS per il primo RU, si precisa che la lettura del dimensionamento non può essere fatta solo in termini quantitativi (Alloggi/SUL/PL) ma strettamente collegata alla realizzazione delle opere pubbliche e degli standard, tutti a carico dei soggetti attuatori, e le previsioni del RU tengono di conto di una riqualificazione/ricomposizione urbana attraverso la selezione operata nella formazione del RU dei contributi frutto della partecipazione, come ben

esplicitato nella Relazione Illustrativa. Porre l'accento solo sugli aspetti quantitativi dimensionali delle nuove previsioni mette in secondo ordine i necessari e obbligatori interventi sulle opere pubbliche e sulle infrastrutture, essenziali ai fini della sostenibilità ambientale ed economica degli interventi. Alla fine del quinquennio verrà effettuato il monitoraggio di ambedue le componenti delle trasformazioni (dimensionamento e standard), rimandando al Secondo RU le parti non attuate, con eventuali aggiustamenti e correzioni frutto delle verifiche quinquennali.

B) PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI

Si chiedono chiarimenti in merito alla perimetrazione dei centri abitati riportati nella Tav.12 che risulta comprendere anche aree agricole o ambiti territoriali non urbanizzati, compreso quelli destinati alle nuove trasformazioni urbane in aggiunta all'esistente. Si chiede di recepire tale perimetro nella definizione di cui all'art.55 della LR 1/2005, ovvero la "delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi".

Proposta di Risposta:

Accolta: Premesso che all'art.8 delle NTA e nella Tav.12 il RU definisce il limite dei centri abitati come nuovo limite urbano di progetto, ricomprensivo degli attuali insediamenti e le nuove previsioni insediative di ricucitura dei margini, in ottemperanza a quanto richiesto la Tav.12 e l'art.8 delle NTA verranno integrate anche con il perimetro dei centri abitati come definito all'art.55 c.2, lett.b della LR 1/2005.

C) UTOE-AMBITI URBANI E/O DI INFLUENZA URBANA

In riferimento alle trasformazioni previste dal RU all'interno degli ambiti urbani si rileva quanto segue:

- UTOE 1 – Capoluogo zona C2 n.1: si rileva come l'intervento possa comportare una saldatura lineare degli edifici esistenti tra il centro storico e l'espansione posta a nord di Villa Chigi Saracini con la chiusura dei varchi presenti;
- UTOE 1 – loc. Guistrigona zona C2 n.1: considerata la sua posizione di crinale si ritiene opportuno valutare soluzioni alternative con il recupero del capannone in altri ambiti, al fine della tutela delle visuali panoramiche lungo gli assi viari e della integrità percettiva del nucleo.
- UTOE 2 – loc.San Gusmè zona C2 n.1: l'espansione non sembra ottimizzare come localizzazione la crescita del centro e si pone come elemento di alterazione rispetto all'esistente.

- UTOE 7 – loc.Monteaperti zona R3: per quanto riguarda il recupero del complesso originario dell'insediamento, è opportuno valutarne l'utilizzo per funzioni pubbliche o di interesse pubblico al fine di tutelarne la valenza architettonica.

In considerazione di quanto sopra rilevato è necessario eseguire per gli interventi anzidetti verifiche più approfondite in relazione alla coerenza con la disciplina paesaggistica del PIT (vedi sez.3 Schede dei Paesaggi).

Proposta di Risposta:

Accolta: Si forniscono chiarimenti e approfondimenti rispetto alle scelte effettuate nei quattro ambiti urbani citati dall'osservante:

- UTOE 1 – Capoluogo zona C2 n.1: la nuova previsione viene ridotta nella sua consistenza eliminando il collegamento viario con Piazza della Cisterna ed eliminando la zona fondiaria a ridosso del centro storico e sostituendola con area a verde pubblico in cessione; tuttavia la S.T. subisce solo una lieve riduzione al fine di consentire la sostenibilità dell'attuazione dell'intervento. Inoltre viene ridisegnato sia la viabilità che il parcheggio pubblico per facilitare il ritorno dei mezzi e per rendere di minore impatto la realizzazione del parcheggio pubblico. I parametri urbanistici dell'intervento di cui alle tabelle contenute nell'art. 32.1 delle NTA del RU, consentono comunque di mantenere i nuovi fabbricati al di sotto delle visuali di paesaggio. Inoltre si integra l'art.32.1 punto 2 con prescrizioni di carattere tipologico, architettonico e paesaggistico dei nuovi interventi.
- UTOE 1 – loc. Guistrigona zona C2 n.1: la soluzione proposta rientra appieno negli ambiti urbani prefigurati dal PS, elimina un manufatto dismesso di nessun valore che costituisce allo stato attuale un elemento di degrado paesaggistico ed inoltre essa non impedisce assolutamente le visuali di crinale, in quanto l'insediamento di progetto insiste sul retro di fabbricati esistenti, e le visuali di paesaggio sono assicurate dalla previsione di un'ampia piazza belvedere prevista in posizione centrale e accessibile a tutti dato il carattere pubblico della stessa; tale obiettivo non sarebbe assolutamente perseguibile con il trasferimento della volumetria del manufatto dismesso in altra sede; inoltre l'intervento deve soddisfare anche lo standard sociale relativo alla realizzazione di Social housing, così come previsto all'art. 10 c.5 delle NTA.
- UTOE 2 – loc. San Gusmè zona C2 n.1: la nuova previsione insediativa va ad occupare l'unica parte di insediamento urbano prevista dal PS; tale previsione completa l'insediamento in modo organico dotando questa parte urbana di servizi oggi mancanti (parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità pubblica) e non altera assolutamente la

veduta di insieme verso il centro storico, essendo la stessa collocata in una zona marginale a nord di San Gusmè; all'interno delle NTA verrà prescritto l'uso dei materiali (quali pietra locale) paesaggisticamente coerenti con il centro storico di San Gusmè. Inoltre l'intervento deve soddisfare anche lo standard sociale relativo alla realizzazione di Social housing, così come previsto all'art. 10 c.5 delle NTA e la creazione di un ambulatorio di interesse pubblico per tutto il borgo.

- UTOE 7 – loc. Monteaperti zona R3: il recupero del complesso era già stato previsto da una Variante al PRG vigente. Il RU ha recepito tale previsione sottoponendola a Piano di Recupero con apposita scheda norma R3; sulla base di quanto osservato verrà integrata la scheda con ulteriori indirizzi e prescrizioni al fine di dotare l'insediamento di funzioni pubbliche a servizio di tutto l'insediamento di Monteaperti.

D) UTOE-TERRITORIO APERTO

In riferimento alle trasformazioni previste dal RU nel territorio aperto si rileva quanto segue:

- Zona Et2 Ex-Cava San Carlo: si ritiene opportuno adeguare già nel presente RU il Piano Attuativo in oggetto alle prescrizioni della presente scheda norma al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico;
- Zona Et3 Il Chiantino: si esprime perplessità per il nuovo intervento che prevede un nuovo consumo di suolo nel T.A. e si chiede di verificarne la coerenza con l'art.23 della Disciplina del PIT;
- Zona Et8 Area campo da golf: si ritiene opportuno che la scheda norma venga integrata specificando la tipologia di attività (n. buche) recependo i contenuti delle *Istruzioni Tecniche per la pianificazione degli impianti per il gioco del Golf* di cui alla DGRT 646/1998; inoltre risulta necessario definire una disciplina specifica relativa alle aree da destinare al gioco che tenga conto dei caratteri paesaggistici, della struttura geomorfologica dei terreni, delle alberature presenti, della rete idrografica. Dovrà anche essere valutato l'aspetto economico dell'operazione in relazione al bacino di utenza previsto e la verifica di disponibilità idrica (prescrizioni sullo stoccaggio e recupero delle acque ecc...).
- Zone Er (1-2-3-4-5-6-7-9): si ritiene opportuno che il recupero di edifici e annessi rurali sia in linea con le direttive di cui all'art.21 del PIT e con le finalità di cui ai metaobiettivi del PIT; si evidenzia che sono da disincentivare iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare degli edifici in oggetto e previsione di tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni destinate alla residenza urbana.

- Zona Er5: si esprime perplessità sulla coerenza dell'intervento di cui alla scheda suddetta rispetto alle verifiche di cui all'art.21 del PIT e alle direttive sul recupero delle aree industriali dismesse di cui all'art.18 comma 4bis della disciplina del PIT.

In considerazione di quanto sopra rilevato si ritiene necessaria una puntuale verifica di coerenza dei suddetti interventi nel T.A. rispetto alla disciplina del PIT; si ritiene che le schede norma debbano contenere una disciplina di maggior dettaglio riguardo ai criteri insediativi e tipologici, con particolare riferimento agli interventi previsti nelle schede norma Er5, Et2, Et3.

Proposta di Risposta:

Accolta: Si forniscono chiarimenti e approfondimenti rispetto alle previsioni delle zone citate nell'osservazione:

- Zona Et2 Ex-Cava San Carlo: Vengono integrati le prescrizioni e gli indirizzi al fine di rendere l'eventuale Variante al Piano Attuativo più coerente con gli elementi del paesaggio circostante;
- Zona Et3 Il Chiantino: Pur essendo una previsione derivante dal vigente PRG posta in salvaguardia dal PS al fine di recuperarla, sia pure parzialmente nel nuovo atto di governo del territorio anche con eventuale trasferimento in ambito urbano, considerato che tale ipotesi non è possibile, si accoglie l'osservazione eliminando la previsione.
- Zona Et8 Area campo da golf: premesso che la previsione di cui alla scheda deriva dal PRG vigente e recepita dal PS, si precisa che la suddetta previsione viene eliminata in seguito ad una precisa richiesta da parte della proprietà che ha rinunciato a ciò con le osservazioni n.181, n.182.
- Zone Er (1-2-3-4-5-6-7-9): Le schede già contengono indirizzi e prescrizioni finalizzate al rispetto di quanto contenuto nella Disciplina di cui all'art.21 del PIT, tuttavia le stesse schede vengono ulteriormente integrate con nuove e più incisive prescrizioni al fine di evitare manomissioni tipologiche e vegetazionali del paesaggio rurale, tramite l'integrazione dell'art.20.5 comma 2 delle NTA;
- Zona Er5: premesso che l'area di cui alla scheda risulta dismessa da molto tempo con grave effetto di degrado sull'ambiente, accogliendo i suggerimenti dell'ufficio regionale si svolge una verifica più approfondita sulla quantità di SUL esistente da recuperare, si modifica la scheda norma riducendo la quota di SUL con funzioni residenziale a favore della SUL per servizi e turistico-ricettiva e implementando gli indirizzi e le prescrizioni di carattere tipologico e ambientale (oss.156); tale operazione costituisce l'unico strumento economicamente sostenibile per riqualificare l'area, inoltre la suddetta scheda viene

denominata Et9.

E) ULTERIORI ASPETTI DI COERENZA CON IL PIT

In riferimento ad ulteriori aspetti di coerenza con il PIT si rileva quanto segue:

- In riferimento alla “città policentrica e il commercio” si ribadisce la necessità di indicare la collocazione territoriale delle attività commerciali, facendo riferimento alla normativa di settore vigente;
- In riferimento alle Zone Er ed Et (art.28 e 29 NTA di RU) si sottolinea che nuovi impegni di suolo per funzioni diverse da quella agricola sono ammesse se strettamente connessi all’attività agricolo-forestale: nuovi impegno di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali sono ammessi ai sensi dell’art.21 c.1 del PIT e devono comunque concorrere alla tutela e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- In riferimento agli interventi connessi alla funzione turistica, sportiva e per il tempo libero che prevedono nuove strutture ricettive rurali, si ricorda che esse sono ammesse solo nel rispetto dell’art.24 c.1 del PIT; in particolare per quanto riguarda gli interventi previsti alle schede norma Ed1, Ed2, Ed3, Et8 si sottolinea che la realizzazione di nuove strutture sportive, turistico-ricettive e per il tempo libero è consentita solo qualora sia prescritta la gestione unitaria degli stessi;
- Per quanto concerne la trasformazione prevista dalla scheda norma T2 “Acqua Borra” si ricorda che ai sensi dell’art.13 c.2 del PIT i “nuovi insediamenti turistici in zone termali devono essere proporzionati alla risorsa idrica da utilizzare in coerenza con i piani di settore e con le concessioni di ricerca in atto”;
- In riferimento alla invariante “presenza industriale” in Toscana si fa presente che le previsioni ad essa collegate devono rispettare le direttive di cui agli art.18 e 19 del PIT: in particolare per le zone D2P (art.31.11 NTA di RU) devono essere inserite prescrizioni di sostenibilità ambientale e di qualità progettuale soprattutto per quanto riguarda l’espansione prevista a Colonna del Grillo a carattere sovracomunale, per la quale deve essere valutata la effettiva esigenza produttiva anche sulla base di specifici studi di settore; inoltre si fa presente che il mutamento di destinazione d’uso di aree industriali dismesse è da consentire secondo i criteri di cui al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano del PIT. Inoltre per quanto riguarda gli interventi di cui alle schede Er5 ed Et7 si ricorda che ai sensi dell’art.18 c.4 bis *“il recupero dei manufatti produttivi dismessi nel T.A. implicante il cambio di destinazione d’uso è ammissibile nei siti originari qualora i manufatti rivestano un qualche interesse per*

la cultura architettonica e risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento”;

- In riferimento alla istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art.20.3 delle NTA di RU) si chiede di considerare i contenuti di cui all’art.34 bis del PIT e della LR 11/2011, ciò anche in relazione all’intervento di cui alla scheda norma Er8.

Proposta di Risposta:

Accolta: Si forniscono chiarimenti e approfondimenti rispetto alle suddette osservazioni:

- Per quanto riguarda il tema della città policentrica toscana ed il commercio, si precisa che nell’ambito del RU non sono previste grandi strutture di vendita, e che le previsioni di medie strutture vengono ubicate in 3 UTOE già previste dal PS in recepimento dell’osservazione di cui al punto A1); le NTA già recepiscono gli indirizzi della LR 28/2005 e della recente legislazione regionale in materia.
- Per quanto riguarda le schede Zone Er ed Et (art.28 e 29 NTA di RU), si fa presente che le trasformazioni finalizzate a destinazioni turistico-ricettive o abitative, effettuate sia da aziende agricole che da soggetti diversi, le stesse mirano da un lato a integrare il reddito agrario delle aziende, dall’altro a recuperare il patrimonio edilizio esistente, in ambedue i casi nell’ottica di una riqualificazione ambientale e paesaggistica, come si può evincere dalle prescrizioni contenute nelle schede stesse;
- Per quanto riguarda gli impianti sportivi e per il tempo libero nel territorio rurale, già le NTA e le prescrizioni contenute nelle schede norma prevedono la gestione unitaria delle suddette attività turistiche e ricreative; per quanto riguarda l’impianto del golf di cui alla scheda Et8, il problema non si pone in quanto è stata annullata la previsione in seguito all’accoglimento delle osservazioni n. 181, n.182;
- Per quanto riguarda la trasformazione prevista dalla scheda norma T2 “Acqua Borra” la stessa non è dotata di concessione mineraria per l’utilizzo dell’acqua termale.
- In riferimento alla Invariante “presenza industriale in Toscana”, si fa presente che la previsione di zona D2p a Colonna del Grillo risponde all’obiettivo già prefigurato dal PS di dotare il Comune di Castelnuovo Berardenga di un’area qualificata dal punto di vista delle infrastrutture di accesso, dei servizi e della sostenibilità ambientale, così come richiesto anche dal PTCP di Siena (Aree APEA). L’individuazione di tale area faciliterà il trasferimento in questa zona di attività attualmente presenti nei tessuti urbani e agricoli (ad esempio il recupero del manufatto produttivo dismesso di cui alla scheda norma R1). Per quanto riguarda gli interventi di cui alla scheda Er5 (rinominata scheda Et9), si precisa la norma al fine di tutelare i manufatti esistenti di rilevanza architettonica.

- In riferimento alla installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art.20.3 delle NTA di RU) di cui alla scheda norma Er8, vengono integrate le prescrizioni della scheda norma secondo quanto stabilito all'art.34 bis del PIT e della LR 11/2011.

F) DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Si evidenzia che il RU, oltre a fare riferimento alla Disciplina del PIT, deve prendere atto anche della disciplina paesaggistica e relativa implementazione adottata nel 2009, pertanto si ritiene opportuno che le trasformazioni previste vengano valutate alla luce degli indirizzi contenuti nelle Schede di Paesaggio n.32 Chianti, n.33A Area senese-sub ambito Crete senesi, n.33C Area senese-sub ambito di Siena e delle masse di Siena e Berardenga (sez.3 e 4).

Inoltre si indicano le seguenti ulteriori azioni da considerare ai fini di una disciplina di RU di maggiore dettaglio:

- tutelare il sistema insediativo rurale e il PES con particolare riguardo alla sistemazione delle pertinenze esterne e della realizzazione delle piscine, vietando delimitazioni fisiche degli spazi a comune e favorendo essenzialità e armonia delle sistemazioni esterne con il contesto;
- conservare il mosaico agrario del paesaggio del Chianti, in particolare per quanto riguarda la previsione del nuovo campo di Golf, evitando l'alterazione della maglia agraria e mitigare l'impatto visivo dei green e delle strutture di servizio sportivo; le strutture turistico-ricettive collegate all'impianto di golf dovranno essere valutate come insediamenti sparsi nel T.A. di eccezionale valore;
- valutare in riferimento della realizzazione di nuove cantine (art.24.5 c.6, 25 c.5 NTA di RU previsione D2m n.1 Ponte a Bozzone) l'inserimento delle volumetrie interrato o fuori terra nel contesto paesaggistico, limitare l'apertura di nuovi fronti di costruito, eccessivi sbancamenti del terreno e favorire il riutilizzo della viabilità esistente;
- disciplinare l'ammissibilità di interventi che determinano in mutamento di destinazione d'uso agricola degli annessi alla preventiva valutazione di compatibilità ambientale e paesaggistica rispetto al contesto; dove sia valutata l'incompatibilità della riconversione il RU può prevedere la collocazione delle quantità di recupero in altra area (con particolare riferimento per la previsione a Guistrigona - zona C2 n.1);
- disincentivare anche tramite prescrizioni in ordine alle destinazioni d'uso, i frazionamenti che portino la separazione dei fondi dagli immobili e dagli annessi rurali;
- tutelare il mosaico paesaggistico attuando in via prioritaria le previsioni produttive e commerciali vigenti, non aprendo nuovi fronti di edificato nel T.A.;

- evitare la localizzazione di nuovi edifici in prossimità dei BSA, la chiusura degli orizzonti visuali e la saldatura lineare degli edifici;
- assicurare la percezione visiva dei paesaggi dai tracciati ad alta panoramicità, escludendo la realizzazione di nuovi fronti di costruito lungo le stesse viabilità prive di insediamenti;
- garantire la qualità estetica, funzionale e percettiva delle nuove infrastrutture per la mobilità.

Proposta di Risposta:

Accolta: La disciplina paesaggistica del PIT è già recepita nelle NTA di RU sia in termini di prescrizioni che di indirizzi, anche in relazione a quanto previsto dal PTC della Provincia di Siena; tuttavia viene fatta una ricognizione delle stesse prescrizioni, integrandole ulteriormente con azioni che richiamano espressamente il PIT, così come indicato dall’osservante.

G) SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO (arch. S. Agati)

1) Si evidenzia come l’art. 27.1 delle NTA indichi le zone Ed quali zone “destinate transitoriamente a cave di prestito”, ma considerato che le stesse corrispondono alle cave individuate dal PAERP per gli usi del mercato ordinari, si ritiene opportuno distinguere le cave ordinarie dalle eventuali localizzazioni di possibili cave di prestito di interesse locale la cui attivazione è disciplinata al Titolo V della LR 78/98.

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrata la norma.

2) Si rileva come al punto 13 dell’art.27 delle NTA di RU si affronti il tema degli impianti di prima e seconda lavorazione: a tale proposito si ritiene opportuno ricorrere alla definizione data dalle *Istruzioni Tecniche* di cui al DGR 3886/1995, cap.3.1.2 lett.e). Si fa notare che le attività di seconda lavorazione si configurano come attività industriali che potrebbero non essere compatibili con la tutela della risorsa mineraria di recente emanazione; si ritiene pertanto opportuno che l’eventuale localizzazione di impianti di seconda lavorazione all’interno delle prescrizioni localizzative possa essere prevista dal RU solo in via eccezionale e solo a seguito di una valutazione di settore.

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrata la norma e/o le schede norma.

3) Si rileva come il comma 15 dell’art.27 delle NTA di RU faccia riferimento alle “vasche di decantazione”: si ricorda che tali vasche sono da considerarsi come strutture di deposito dei Rifiuti di estrazione ai sensi de D.lgs.117/2008 art.3 comma1) lett.r) e quindi oggetto di specifica

progettazione di settore.

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrata la norma

4) Si ricorda che il RU può individuare situazioni di degrado paesaggistico e ambientale causato da passate coltivazioni di cava; in questo caso il Piano di Recupero dell'area da avviare dovrà essere conforme alle modalità previste dal PRAER (Allegato 1, Elaborato 2, Parte I, Cap.4). In particolare il piano di settore prevede la possibilità di commercializzare il materiale escavato ai fini del ripristino non oltre il 30% di quanto già estratto nella cava e la stipula di una convenzione con l'A.C. e soggetto richiedente non superiore alla durata di sei anni.

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrata la norma art. 27 con l'introduzione di un nuovo comma contenente la seguente precisazione: "la possibilità di commercializzare il materiale escavato ai fini del ripristino non oltre il 30% di quanto già estratto nella cava" è una prerogativa riservata al Comune.

H) AREA DI COORDINAMENTO TRASPORTI E LOGISTICA SETTORE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE (Ing. Marco Ierpi)

Si evidenzia che a Quercegrossa è stato redatto uno studio di fattibilità dalla Regione Toscana per un nuovo tracciato con lo scopo di eliminare il traffico pesante dal centro abitato; si ritiene opportuno perciò adeguare il RU con la previsione della nuova variante stradale anche se la stessa non risulta ad oggi finanziata, tramite la individuazione di un corridoio infrastrutturale a tutela delle aree interessate dal tracciato in progetto.

Proposta di Risposta:

Accolta: Vengono integrate le tavole grafiche e le NTA con l'inserimento del corridoio infrastrutturale relativo alla nuova variante stradale alla SR 222 Chiantigiana e viene integrata la VAS con le necessarie considerazioni in merito all'impatto della nuova infrastruttura all'interno del progetto di RU.

I) SETTORE PROGRAMMAZIONE AGRICOLA FORESTALE (Dott. Stefano Barzagli)

1) Si evidenzia che le aree boscate riportate nelle Tavv.02 e 03 e descritte all'art.30 delle NTA di RU non corrispondono alle tipologie forestali di cui all'art.44 c.5, punto a) del DPGR 48/R 2003, pertanto occorre elaborare una tabella di corrispondenza tra le tipologie riportate nel RU e le

categorie forestali dell'*Inventario Forestale della Toscana* (si veda anche la "*Carta forestale della Toscana*").

Proposta di Risposta:

Accolta: Si modificano le Tavv.02 introducendo per le aree boscate l'articolazione tipologica secondo quanto previsto dal PS e dal DPGR 48/R 2003.

2) Preso atto che all'art.30 c.3 delle NTA di RU si fa riferimento alla LR 39/2000, tuttavia si evidenziano i seguenti punti:

- punto 4) le norme per il taglio della vegetazione ripariale sono contenute nella LR suddetta e nel Regolamento Forestale;
- punto 10) in relazione alle specie da impiantare è necessario fare riferimento all'Allegato A della LR 39/2000;
- punto 11) per quanto riguarda le piante monumentali è necessario fare riferimento all'art.55 della LR 39/2000 e agli artt.55, 56 del Regolamento Forestale;
- punto 16) si rimanda a quanto indicato per il punto precedente senza inserimento di ulteriori limitazioni, quindi il p.16 va espunto e modificato;
- punto 18) tale punto va inserito come auspicio e non come obbligo in quanto la LR 39/00 non prevede tale tipologia di specie forestali;

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrato l'art.30 delle NTA del RU così come richiesto.

J) SETTORE PRODUZIONI AGRICOLE VEGETALI (Marco Minucci)

1) Si evidenzia che all'art.24 comma 2 sono esclusi nelle aree a prevalente funzione agricola interventi di edificazione di nuove residenze agricole e di attività bonifica: considerato che tali aree rappresentano la gran parte del territorio comunale e che sono tutt'oggi legate alla coltivazione dei fondi che hanno spesso bisogno di interventi di sistemazione ambientale e di bonifica, non si ravvisa la motivazione di tale orientamento.

Proposta di Risposta:

Accolta: Quanto previsto all'art.24 comma 2 delle NTA discende dalle NTA del PS vigente, tuttavia si condivide lo spirito dell'osservazione e si modifica la norma. Analogamente viene modificata la norma per quanto riguarda gli interventi di sistemazione ambientale e di bonifica in aree a prevalente funzione agricola.

2) Si evidenzia che all'art.24 comma 3 è esclusa la possibilità di realizzare recinzioni di terreni agricoli e forestali ad esclusione di quelli in uso alle aziende faunistico e venatorie in contraddizione con quanto ammesso all'art.30 c.5, dove è sempre ammessa la recinzione dei terreni boscati: si chiede pertanto di ammettere in ogni caso tale possibilità, anche in considerazione del fatto che l'indicazione del RU di utilizzare gli impianti di essenze autoctone a schermatura dei fondi comporta oneri finanziari elevati.

Proposta di Risposta:

Accolta: Per quanto concerne l'art.24 comma 3 si integra la norma ammettendo la realizzazione di recinzioni anche per i fondi agricoli e forestali ai fini della tutela delle coltivazioni, garantendo tuttavia varchi di passaggio per le persone, possibilmente in corrispondenza di viabilità poderali esistenti protetti da cancelletti.

3) Per quanto riguarda l'art.24.1 delle NTA di RU si evidenzia che il RU ammette la presentazione dei PAPMAA e la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi solo nei casi di IAP.

Proposta di Risposta:

Accolta: Viene integrata la norma esplicitando che la presentazione di PAPMAA è riservata agli IA in quanto la distinzione con gli IAP non sussiste più, ma è legata alla disponibilità di superfici fondiarie minime per l'esistenza dell'azienda agraria.

4) Per quanto riguarda l'art.24.6 delle NTA di RU si segnalano limitazioni per gli IA non presenti nella LR 1/2005; inoltre circa la possibilità di costruire nuovi annessi agricoli si ravvisa una disuguaglianza tra IA e OAA (vedi tabella contenuta nell'articolo citato); si segnala anche l'inserimento di una categoria non prevista dalla normativa vigente come soggetti abilitati alla costruzione di annessi, ovvero quei soggetti che praticano attività di caccia al cinghiale.

Proposta di Risposta:

Non Accolta: Pur non essendo l'articolazione tra IA e operatori OAA contenuta nella LR 1/2005, il RU intende regolamentare la costruzioni di annessi per i molti soggetti presenti sul territorio che hanno superfici fondiarie inferiori ai minimi aziendali, compreso soggetti che praticano attività di caccia al cinghiale, al fine di rispondere ad una esigenza molto diffusa sul territorio che può avere un risvolto positivo in termini di tutela del territorio e dell'ambiente, oltreché per soddisfare esigenze di carattere sociale ed economico. In relazione a ciò si precisa che esiste una differenza tra IA e OAA, nel senso che i primi coltivano appezzamenti di terreno consistenti pur non avendo superfici fondiarie minime e quindi necessitano di annessi più grandi per il ricovero dei mezzi,

mentre i secondi necessitano di annessi più piccoli data la minore ampiezza dei fondi da coltivare.

5) Per quanto riguarda l'art.24.11 delle NTA di RU si ribadisce che per l'esercizio di attività integrative dell'agricoltura le norme del RU prevedono la categoria degli IAP, distinzione non prevista dalla normativa vigente.

Proposta di Risposta:

Accolta: La norma viene modificata.

K) SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE DEI SITI INQUINATI (Renata Laura Caselli)

Si evidenzia che nella documentazione del RU adottato e dagli studi effettuati dal Settore osservante, risultano assenti impianti di gestione rifiuti e non ne sono previsti di nuovi né di trattamento né di smaltimento. A fronte della registrazione nel Comune dell'aumento negli ultimi anni della produzione dei rifiuti, e contemporaneamente dell'incremento della quantità derivante dalla raccolta differenziata, l'osservante prende atto delle prescrizioni del RU volte ad incrementare la raccolta differenziata e del disegno urbano delle aree di espansione dotate di idonea viabilità e aree ai fini del transito dei mezzi raccoglitori e lo stesso Settore regionale ricorda che ai sensi dell'art.4 c.8 della LR 25/1998 "...nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti". Si ricorda inoltre che il Piano dei Rifiuti (paragrafo 3.3) detta i criteri di massima tecnico-economici per l'organizzazione dei servizi di raccolta differenziata aggiuntiva.

Proposta di Risposta:

Accolta: Il RU già localizza in località Pianella la stazione ecologica comunale non riportata nel documento di VAS per una dimenticanza; l'ampiezza e il carattere della stessa è giudicato sufficiente per rispondere anche alle nuove quantità di rifiuti prodotti in seguito alle previsioni di RU. Inoltre a seguito dell'osservazione n.94 dell'UTC verranno inseriti nelle carte del RU e nella VAS anche la stazione ecologica gestita dalla Società La Racchetta posta a sud del Capoluogo e le altre zone occupate da depuratori pubblici esistenti.

L) SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA E DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO (Ing.Aldo Iannello)

1) COMPONENTE ATMOSFERA: Si ricorda che con deliberazione 1025/2010 sono stati individuati i Comuni che presentano criticità in merito alla qualità dell'aria, che dovranno predisporre i Piani di Azione Comunale (PAC) in coerenza con il Piano regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria e dell'ambiente (PRRM) vigente e con il "Piano Regionale per la qualità dell'Aria ambiente" (PRQA) in corso di approvazione.

Proposta di Risposta:

Accolta: Il Comune di Castelnuovo Berardenga non è ricompreso nell'elenco di cui all' Allegato 4 della Del. 1025/2010 per cui non è tenuto all'adozione di specifico Piano di Azione Comunale (PAC); dall'analisi della medesima delibera infatti emerge che il territorio comunale di Castelnuovo Berardenga non è ricompreso tra quelli che presentano emergenze relativamente a tutti gli inquinanti presi in esame. Viene specificata questa "non criticità" all'interno della VAS.

Le NTA e il Rapporto Ambientale della VAS definiscono indirizzi e prescrizioni al fine di adottare nelle trasformazioni le misure necessarie per preservare la migliore qualità dell'aria.

2) COMPONENTE ENERGIA: Si indicano alcuni meccanismi normativi ai fini del perseguimento degli obiettivi di miglioramento energetico dei quali il RU deve tenere conto:

- A - Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici di cui al DPR 59/2009 – Il RU può chiedere requisiti più stringenti anche se la normativa vigente citata nel RU risulta già molto performante;
- B - Prescrizioni minime di impianti di energia da fonti rinnovabili ai sensi del Dlgs 28/2011 art.11 nel caso di nuovi edifici e di ristrutturazioni rilevanti – Si chiede di integrare le NTA ai sensi del suddetto articolo (ad es. non è più sufficiente documentare l'impossibilità tecnica ad ottemperare agli obblighi di fonti rinnovabili);
- C - Vista la Direttiva 2010/31/UE secondo la quale entro il 2020 gli edifici dovranno avere un consumo energetico pari a zero, si pongono ad esempio casi di incentivi a tale scopo ("Un ettaro di cielo" e simili, realizzazione di reti di teleriscaldamento);
- D - In relazione alla individuazione delle aree non idonee per l'installazione di fotovoltaico a terra ai sensi della LR 11/2011 e s.m.e.i., si fa presente che il RU non deve operare divieti in merito ai suddetti impianti in particolari aree agricole (si determinerebbe il rischio di illegittimità), bensì in materia di aree non idonee si deve attenere a i contenuti della LR 11/2011 senza aggiungere altro; può però dare prescrizioni sul corretto inserimento, ecc....In ogni caso si ricorda che gli impianti a terra superiori a 20 Kw devono rispettare le distanze minime indicate all'art.6 della LR 11/2011.

Proposta di Risposta:

Accolta:

- A – Il RU non propone norme più stringenti ritenendo quelle vigenti assai performanti. La norma tende invece a favorire con incentivi di SUL (art.21 NTA) l'efficienza energetica dei fabbricati.
- B – Per quanto concerne gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili le NTA del RU impongono il rispetto dei requisiti minimi di legge e, nei limiti previsti dalla legge regionale, consentono l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili ad uso di aziende artigianali e aziende manifatturiere oltre a piccoli impianti per uso domestico sempre nel rispetto del paesaggio e del contesto urbano storicizzato. Tuttavia le NTA e il Rapporto Ambientale della VAS nel recepire quanto contenuto nell'osservazione vengono integrate con norme più stringenti e prescrittive e articolate per zone.
- C – Al fine del perseguimento di quanto contenuto nella Direttiva 2010/31 UE, le NTA del RU contengono all'art.21 anche ecoincentivi di SUL, oltre a quanto già previsto dalle leggi nazionali in termini di bonus energetici.
- D – Per le aziende agricole le NTA già danno indirizzi per un corretto inserimento paesaggistico (Art. 21 delle NTA) anche nei limiti stabiliti dalla LR 11/2011.

3) **INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE:** Si ricorda nei casi di Comuni che contengono nei propri territori industrie a rischio ai sensi del DM del 9 maggio 2001, dovrà essere prodotto l'elaborato R.I.R. quale parte integrante e sostanziale (anche se autosufficiente) del RU e in dovrà essere richiesta al Settore scrivente l'espressione di parere sul R.I.R. redatto.

Proposta di Risposta:

Accolta: All'interno del territorio comunale, e nelle aree limitrofe, non sono presenti aziende RIR.

4) **COMPONENTE RUMORE:** Si ricorda che i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il PCCA vigente.

Proposta di Risposta:

Accolta: All'interno della VAS si è precisato che il "PCCA dovrà essere verificato nel dettaglio alla luce delle previsioni del RU", rivedendo anche le classificazione acustica di quelle zone del PRG precedente non riconfermate dal RU.

5) **COMPONENTE RADIAZIONI IONIZZANTI:** Si ricorda quanto segue:

- In merito all'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza e fasce rispetto elettrodotti, la normativa vigente non consente all'interno di dette aree *“alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore”*, dunque gli strumenti della pianificazione territoriale devono tenere conto delle *Dpa* fornite ai Comuni dai gestori degli elettrodotti;
- In merito all'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza - localizzazione impianti di radiocomunicazione, secondo quanto disposto dalla LR 49/2011 i Comuni devono programmare l'istallazione dei suddetti impianti tramite la redazione di un Programma comunale degli impianti e individuare nel RU le aree idonee. In ogni caso si fa presente che la LR 49/2011 non chiede che l'approvazione del programma comunale degli impianti segua le procedure stabilite dalla LR 1/2005, bensì è chiesto che siano adottate procedure che rispettino i disposti di cui all'art.9 c.3.

Proposta di Risposta:

Accolta: L'analisi dei due tracciati degli elettrodotti che attraversano il territorio comunale ha evidenziato che questi non attraversano centri urbani per cui non è stata registrata alcuna criticità in merito; considerando tuttavia che non è stato possibile recepire dall'ente gestore le DPA dei due tracciati, all'interno della VAS è stato specificato che queste dovranno essere inserite, quando disponibili. All'interno della VAS, è stato specificato infine che, a titolo cautelativo, in sede di definizione di progetti di Piani Attuativi convenzionati o di Interventi Diretti, convenzionati o meno, dovrà essere verificata la presenza dei tralicci dell'alta tensione.

Per quel che riguarda il Programma comunale degli impianti ad alta frequenza (localizzazione impianti di radiocomunicazione), vengono inserite all'interno della VAS e delle NTA le necessarie indicazioni normative e procedurali relative al “Programma comunale degli impianti” previsto dalla LR 49/2011 art.9, con particolare riferimento ai criteri localizzativi ed alle eventuali azioni di risanamento di cui agli artt. 11 e 12 della stessa LR, già inserite nelle NTA del RU per la fase transitoria.

6) RADIOATTIVITA' AMBIENTALE - RADON: si raccomanda che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazioni significative (isolamento dal suolo tramite vespaio areato e scannafosso areato dei locali a residenza posti ai piani terra).

Proposta di Risposta:

Accolta: Vengono inseriti all'interno della VAS i necessari riferimenti alla normativa relativa alle concentrazioni di radon nei diversi ambienti, considerando anche che tale normativa è in corso di

definizione da parte della Comunità europea, dello Stato italiano e della Regione Toscana. A tal proposito è necessario ricordare che la direttiva europea in materia, che dovrebbe definire la specifica disciplina, ha avviato il suo l'iter di approvazione nel febbraio 2010 e non si è ancora conclusa e che solo nel 2011 sono state pubblicate le conclusioni dello studio realizzato da ARPAT (iniziato nel 2006) finalizzato a verificare il rischio radon in Toscana. Da questo studio emerge che la popolazione toscana è esposta a livelli relativamente bassi rispetto ai valori medi nazionali, ad eccezione di alcune zone ove, per le caratteristiche geomorfologiche del terreno, i livelli di radon risultano più alti (l'Appennino, il sud della Toscana e le isole). Lo studio propone anche un primo elenco di 13 Comuni dove l'esistenza di livelli di radon è significativamente più elevata rispetto alla media nazionale; tra questi comuni non è presente quello di Castelnuovo Berardenga; tuttavia vengono implementate le NTA (art. 20) e la VAS (cap. 4) al fine di non superare i valori di 200 Bq/mc indicati dalla "Raccomandazione Europea CE/90/143", fatte salve ulteriori indicazioni e prescrizioni che interverranno in futuro da parte delle autorità competenti in materia.

M) SETTORE STRUMENTI DELLA VALUTAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E CONTROLLI COMUNITARI – Osservazione ai documenti VAS e Relazione di Incidenza (arch. Sandra Pratesi)

1) Si evidenzia che le tabelle del dimensionamento inserite nella VAS non contengono la quota destinata alla funzione commerciale e i saldi residui derivanti dal dimensionamento massimo ammissibile del PS; si chiede che ai sensi del DPGR 3/R/2007 venga esplicitato il dimensionamento per la funzione commerciale e che tali previsioni vengano valutate all'interno della VAS in rapporto al consumo delle risorse presenti, alla loro fattibilità ambientale, con particolare riferimento agli effetti cumulativi che potrebbero scaturire nelle zone miste D1m, D2m adiacenti ai contesti insediativi esistenti.

Proposta di Risposta:

Accolta: Preso atto che il RU e il Rapporto Ambientale non hanno attribuito il dimensionamento della funzione commerciale (media struttura di vendita), in quanto non vi sono state richieste specifiche in sede di formazione del RU, tuttavia si attribuisce il dimensionamento alle 3 singole UTOE così come previsto dal PS, al fine di soddisfare le esigenze che si manifesteranno nelle zone D1m e D2m, e a tale scopo viene integrato il Rapporto Ambientale ai fini della valutazione di tale dimensionamento.

2) Linee guida edilizia sostenibile e linee guida APEA:

- In relazione alla possibilità prevista dal RU di accedere agli ecoincentivi (10% SUL) di cui

all'art.21 delle NTA di RU, si evidenzia che tale premio ammesso in molte zone omogenee si andrebbe a sommare agli ampliamenti "una tantum" determinando per ciascun edificio un incremento anche del 30% di SUL: si ritiene che il premio volumetrico totale venga preventivamente valutato in rapporto all'impatto sulle risorse, alle capacità di carico delle distinte parti di territorio e al dimensionamento assegnato alle singole UTOE.

- Analogamente si ritiene opportuno che il RU orienti la pianificazione delle nuove aree produttive, commerciali e di servizio, in particolare quella di Colonna del Grillo, verso criteri di sostenibilità ambientale propri di un'area APEA a prescindere dalla sua costituzione (si veda il documento *Linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana*, Vol.II);

Proposta di Risposta:

Parzialmente accolta:

- Per quanto riguarda la valutazione del dimensionamento derivante dagli incentivi volumetrici, si precisa che il 10% massimo di SUL come previsto all'art.146 c.3 LR 1/2005, verrà attribuito in base alla classe energetica assegnata agli edifici dopo gli interventi edilizi e non è sempre possibile valutarlo in questa fase in quanto la stessa percentuale non è definibile quantitativamente; tuttavia si precisa che detto incentivo concorre di per sé ad aumentare la sostenibilità ambientale non solo dell'ampliamento stesso ma anche degli incrementi del 20% e degli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, rispetto ai quali è assolutamente impossibile valutarne l'entità. Le tabelle del dimensionamento già contengono per le diverse funzioni quote di SUL utilizzabili per gli ampliamenti e per gli incentivi volumetrici, e le sono state valutate nella VAS.
- Per quanto concerne la pianificazione nel RU delle aree produttive-commerciali e di servizio, ed in particolare quelle previste a Colonna del Grillo, le NTA vengono integrate con ulteriori indirizzi e prescrizioni al fine di orientare tali previsioni verso forme di sostenibilità ambientale propri di aree APEA, a prescindere dalla loro costituzione. Nel Rapporto Ambientale della VAS viene opportunamente valutata questa integrazione normativa.

3) Impianto da Golf in loc.Colonna del Grillo:

Si evidenzia come nella scheda norma Et8 non venga specificata la tipologia dell'impianto da golf, ricordando che se trattasi di impianto omologato a 18 buche, lo stesso deve essere sottoposto a VIA ai sensi dell'All.B1 LR 10/2010. Inoltre l'osservante ritiene necessario che tale localizzazione nel RU deve essere supportata, evidenziandone gli esiti nel Rapporto Ambientale, da valutazioni inerenti alla componente suolo (condizioni geo-morfologiche del sito), alla risorsa idrica (modalità

di approvvigionamento e distribuzione), allo stato delle infrastrutturazioni esistenti, al paesaggio, ricordando che ai sensi dell'art.73 della LR 10/2010 gli esiti della VAS sono tenuti in considerazione nello svolgimento delle procedure di VIA. Al fine di implementare le NTA di RU e la VAS si suggerisce la consultazione delle *“Istruzioni tecniche per la pianificazione degli impianti per il gioco del golf”* di cui alla DGR 22/06/98, delle *“Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani”* a cura della Sezione tappeti erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della FIG, e delle *“Norme per l'impiantistica di percorsi di golf”* di cui alla delibera del Consiglio della FIG del 26/10/99 e del 29/03/2004.

Proposta di Risposta:

Accolta: In merito alla Zona Et8 Area campo da golf, premesso che la previsione di cui alla scheda deriva dal PRG vigente e recepita dal PS, si precisa che la suddetta previsione viene eliminata in seguito ad una richiesta da parte della proprietà che ha rinunciato a ciò con le osservazioni n.181, 182. L'eliminazione della previsione del campo di golf viene valutata all'interno del Rapporto Ambientale della VAS.

4) Monitoraggio VAS:

Si evidenzia che all'art.29 della LR 10/2010 si definisce che, oltre alle misure previste per il controllo degli impatti ambientali derivanti dalle previsioni di RU, devono essere individuate anche le responsabilità e le risorse finanziarie messe a disposizione per la realizzazione e la gestione del monitoraggio, pertanto si chiede che l'autorità competente recepisca questo contributo; inoltre si ricorda che il provvedimento di approvazione del RU dovrà essere accompagnato da una Dichiarazione di Sintesi che indichi le risultanze delle consultazioni e del parere motivato espresso e le motivazioni delle scelte alla fine effettuate.

Proposta di Risposta:

Accolta: Per quanto riguarda il Monitoraggio, all'interno della VAS vengono integrate le tabelle del cap. 6 attraverso l'individuazione delle competenze relative al recupero delle informazioni necessarie (uffici comunali, enti, agenzie ed aziende pubbliche, amministrazione regionale, provinciale o comunale ecc.) e alle quali è attribuibile l'entità delle risorse finanziarie necessarie al monitoraggio. Per quanto riguarda la Dichiarazione di Sintesi, questa, ai sensi della LR 10/10 artt. 10, 15 e 26, accompagna il provvedimento di approvazione del RU ed al proprio interno illustra, oltre alle modalità con cui le considerazioni ambientali (con particolare riferimento alle informazioni contenute nel Rapporto Ambientale) sono state integrate nel RU, anche come sono stati valutati, ed eventualmente recepiti all'interno del RU, i contributi e le osservazioni presentati al RU adottato.

Osservazione N. 184

Osservante: Provincia di Siena

In qualità di: Ente competente

Prot. n. 194743 del 02.12.2013

Contenuto dell'Osservazione: Richiesta di adeguamento del RU.

SETTORE LAVORI OPERE PUBBLICHE (dott. Tommaso Stufano)

A) Interventi per la mitigazione del rischio idraulico in Loc. Arbia e Taverne d'Arbia

Ai fini della mitigazione del rischio idraulico in Loc. Arbia e Taverne d'Arbia nei Comuni di Siena e di Castelnuovo Berardenga si chiede di adeguare il Regolamento Urbanistico comunale per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 sulle aree appartenenti a privati dove verranno realizzate le opere idrauliche.

Proposta di Risposta:

Accolta: Si individuano nelle carte del RU le aree appartenenti a privati come zona F2 per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001, dove verranno realizzate le opere idrauliche previste dall'osservante.