



Oggetto: Comune di Castelnuovo Berardenga – Variante al RU e contestuale al PS finalizzata alla modifica del comparto n. 1 zona C2 posto nel capoluogo via dell'Aia adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 23/6/2017, Burt n. 34 del 23/08/2017
Osservazione ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha adottato la "*Variante al RU e contestuale al PS finalizzata alla modifica del comparto n. 1 zona C2 posto nel capoluogo via dell'Aia*" con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 23/6/2017, pervenuta con nota prot. n. 403022 del 23/08/2017, pubblicata sul Burt n. 34 del 23/08/2017.

Il comune di Castelnuovo Berardenga è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio n. 58 del 16/4/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 24/3/2014.

La Variante al RU con contestuale Variante al PS è conseguente al parere della Commissione Paritetica Interistituzionale, svoltasi presso la Regione Toscana in data 26/09/2014, con riferimento alla previsione del RU di cui alla zona C.2 n.1 Via dell'Aia, ubicata in Castelnuovo Berardenga.

La presente osservazione, che evidenzia gli elementi da approfondire rispetto al parere espresso dalla Conferenza paritetica e in relazione alla compatibilità e alla coerenza della variante con la legge regionale 65/2014 e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27/3/2015 e pubblicato sul Burt n. 28 del 20.5.2015, è formulata principalmente nello spirito dell'articolo 53 della legge allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Premessa

In fase di adozione del Regolamento Urbanistico (successivamente approvato con D.C.C. n. 13 del 24/3/2014), la Regione formulò un'osservazione nella quale si segnalava la necessità di effettuare approfondimenti in relazione alla coerenza con gli atti della pianificazione e programmazione regionale, con particolare riferimento al PIT e alla L.R. 1/05 e relativi regolamenti attuativi. In particolare per la previsione del RU adottato di cui alla zona C.2 n.1 Via dell'Aia, ubicata nel capoluogo e oggetto della variante di adeguamento di cui sopra, veniva osservato come l'intervento, prevedendo "un allargamento del margine urbano verso nord – ovest e la realizzazione di un nuovo collegamento viario, potesse comportare una saldatura lineare degli edifici tra i due nuclei insediativi esistenti (centro storico ed espansione a nord di Villa Chigi Saracini), con la chiusura dei varchi e degli orizzonti visuali presenti."

Nella fase di concertazione precedente all'approvazione del R.U. si invitava il Comune a definire nell'ambito della previsione proposta, ad oggi oggetto della variante suddetta, un disegno urbano finalizzato anche alla ricucitura del tessuto edilizio esistente attraverso l'inserimento di interventi puntuali mirati alla riqualificazione degli elementi incongrui e/o di degrado presenti, soprattutto in prossimità dell'abside della Chiesa.

Ritenuto che nell'atto approvato in data 24/3/2014 i profili di contrasto non fossero stati risolti era stata indetta una conferenza paritetica interistituzionale, nel corso della quale e in merito all'intervento in via dell'Aia, si invitava il Comune a rivedere nuovamente la previsione al fine di non interferire con le visuali da e verso il centro storico e il suo intorno.

Il comune si impegnava in sede di conferenza paritetica a presentare una variante urbanistica in modo da superare i contrasti rilevati dalla Regione, ovvero "spostando l'intervento e ricollocandolo in aderenza alle aree di margine del centro storico, intervenendo sugli ambiti da riqualificare, oggetto di attuale degrado.". Inoltre era stato indicata nella stessa sede "la necessità di individuare l'area a parcheggio e la nuova strada evitando il più possibile di modificare la morfologia dei luoghi, adottando forme e modalità di inserimento nel contesto che ne mitigano i possibili effetti negativi".



Osservazione

Rispetto ai rilievi espressi in sede di conferenza paritetica, dalla lettura dell'estratto cartografico di variante Tav. 05 si evidenzia quanto segue: l'ambito destinato all'edificazione residenziale viene spostato a ovest, risultando solo in parte ricollocato in aderenza alle aree di margine del centro storico, andando ad occupare una porzione di territorio che preserva caratteri di ruralità. La morfologia dei luoghi viene alterata con l'inserimento di un parcheggio molto più ampio rispetto alla proposta stralciata, con la previsione di realizzarvi box auto seminterrati a servizio dei residenti del centro storico. La scheda grafica non distingue gli ambiti degradati ed oggetto di riqualificazione urbana e paesaggistica, gli ambiti sui quali intervenire puntualmente tramite la ricucitura del tessuto edilizio esistente, ovvero l'area evidenziata con campitura gialla risulterebbe tutta essere interessata da interventi di nuova edilizia residenziale. La previsione resta infatti invariata nel dimensionamento complessivo relativo alla Sul destinata ad edilizia residenziale pari a mq 2.211, mentre risultano incrementate le aree a standard ed opere pubbliche (mq 10.046 a fronte dei precedenti mq 8.898). Detta previsione comprensiva dell'area a parcheggio è servita da una nuova viabilità di collegamento, rispetto alla quale si ritiene ancora possano essere individuate soluzioni progettuali di minore impatto. Premesso quanto sopra, si ricorda che i rilievi della conferenza paritetica mirano ad una revisione della previsione tale che la stessa non interferisca con le visuali da e verso il centro storico e il suo intorno, conseguentemente anche la valutazione del dimensionamento dovrà tenere conto di detta complessiva strategia di riqualificazione e ricucitura del tessuto edilizio retrostante il centro storico, tutelando e valorizzando le visuali da Villa Felsina verso il centro storico e l'abside della Chiesa, e da via dell'Aia verso villa Felsina. Lo studio dei parcheggi non può prescindere da detta strategia e occorrerà che si riconduca al contesto urbano esistente nel rispetto dei caratteri paesaggistici ma anche ambientali dello stesso.

Con riferimento al PIT vigente si richiamano le principali direttive della Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 14 Colline di Siena, in ordine a:

- Direttiva 1.4 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;
- Direttiva 1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- Direttiva 2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato... *Orientamenti* tutelare in particolar modo ... villa fattoria Chigi Saracini, .. predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento; salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive ...".

Preso atto dei contenuti dell'Allegato 15e di variante "*Norme tecniche di attuazione - Prescrizioni paesaggistiche e ambientali in ambito urbano*", ai fini del perfezionamento dell'atto, si ritiene necessario che la proposta progettuale verifichi puntualmente ed a scala di maggiore dettaglio, il perseguimento dei rilievi della conferenza paritetica, l'attuazione delle direttive del PIT, traducendo negli elaborati grafici di progetto, anche a mezzo di sezioni ambientali e studi delle visuali, gli indirizzi progettuali e paesaggistici che ne deriveranno, introducendo i necessari e conseguenti parametri per il dimensionamento riferiti a nuova edificazione residenziale e recupero.

Ai meri fini collaborativi si ricorda infine che il centro abitato di Castelnuovo Berardenga dispone di un ampio parcheggio in piazza della Citerna, accessibile dalla viabilità di attraversamento del centro storico ed in continuità con l'ambito oggetto di variante, il cui potenziamento potrebbe assolvere all'esigenza di reperibilità di posti auto, a fronte di una rivisitazione complessiva del dimensionamento della previsione.



Ulteriori aspetti rilevati

Gli elaborati di variante trasmessi, sia cartografici che normativi, contengono modifiche sia al piano strutturale che al regolamento urbanistico peraltro non documentati e non riscontrabili nella relazione del Responsabile del procedimento; gli stessi non risultano pertinenti con l'oggetto specifico della variante. Premesso che possa trattarsi di refusi di atti precedenti, nello spirito collaborativo di cui all'art. 53 della legge regionale, si riportano di seguito le previsioni rispetto alle quali è necessaria una verifica da parte dell'Amministrazione Comunale:

- il perimetro urbano risulta ampliato anche in altre aree come evidente nella tav. Si07 – Stato atlante U.T.O.E.;
- nelle norme tecniche oltre all'art. 32.1 co. 2 oggetto della presente variante sembrerebbe variare anche l'art. 33 – Dimensionamento del R.U” e in particolare il co. 4 è stato integrato con la seguente dicitura: “Con la variante alla scheda norma Et15 (Complesso alberghiero in Località Monastero D’Ombrone) vengono incrementati 154 PL per un totale di 571 PL (154 PL + 417 PL)”;
- Nell’Atlante dell’U.T.O.E. “modificato a seguito della variante del Comparto n°1 zona C2 posto nel Capoluogo – Via dell’Aia” sono inserite diverse modifiche relative al dimensionamento oltre all’inserimento tra gli obiettivi di previsioni che sembrano essere nuove (costituzione del parco termale del cavallo, del quale potranno far parte, in gestione unica, un centro di omeopatia animale, una foresteria per le attività formative e didattiche, un giardino botanico, una struttura termale. I volumi necessari per le attività elencate dovranno essere reperiti in primo luogo in edifici esistenti; - recupero del complesso “Nobis” facendo salve le quantità previste nel previgente P.R.G. con trasferimento delle attività produttive in atto. Il Regolamento urbanistico potrà prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica ammettendo funzioni residenziali, commerciali, esclusa la grande distribuzione, il terziario e l’artigianale di servizio).

Il Referente tecnico
Arch. Maria Antonietta Tarantino

Il Responsabile di P.O.
Arch. Lucia Meucci