



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
finalizzata alla previsione di servizi di carattere Turistico Ricettivo
all'interno del Complesso Immobiliare di Dievole (fraz. Vagliagli)

Progettazione urbanistica

Arch. Alessandro Pasquini

Studi Geologici di supporto

Dott. Geol. Stefano Nastasi

**Proponente Rapporto Preliminare
e Rapporto Ambientale VAS di supporto**

Arch. Alessandro Pasquini

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Dainelli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott. Roberto Gamberucci

DICHIARAZIONE DI SINTESI

ai sensi dell'art.27 della L.R. 10/2010 e s.m.ei.

Novembre 2019

Variante al Regolamento Urbanistico

del Comune di Castelnuovo Berardenga

*finalizzata alla previsione di servizi turistico ricettivi all'interno
del Complesso Immobiliare di Dievole (fraz. Vagliagli)*

DICHIARAZIONE DI SINTESI

ai sensi dell'art 27 L.R.10 del 12 gennaio 2010

Premesse

La Dichiarazione di sintesi, ai sensi dell' art. 4 (Definizioni), c.1, lett.s) della L.R. 10/2010, è il documento finalizzato all'illustrazione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nella Variante RU con particolare riferimento alle informazioni contenute nel Rapporto Ambientale VAS, ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ed ai risultati delle consultazioni, evidenziando altresì le ragioni sottese alle scelte ed ai contenuti del piano, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate.

La Dichiarazione di sintesi, come previsto all'art. 15 (Funzioni dell'autorità procedente e del proponente) c.1, lett.e ter, della LR 10/2010, è redatta dall' Autorità procedente e/o dal proponente.

La Dichiarazione di sintesi accompagna la Variante nel provvedimento di approvazione, ai sensi dell'art. 27, c.1 della LR 10/2010.

1 – Metodologia

Alla luce di quanto sopra, la **Dichiarazione di sintesi è stata sviluppata**, nel successivo cap. 2, **attraverso i seguenti punti**:

- a) Illustrazione del processo decisionale seguito nella formazione della Variante al RU (paragrafo 2a).
- b) Illustrazione delle modalità con le quali le considerazioni ambientali sono state integrate nel progetto di Variante, intendendo per “considerazioni ambientali”, le analisi e gli studi effettuati relativamente alle risorse ambientali coinvolte nel processo di formazione della Variante al RU (paragrafo 2b).
- c) Illustrazione di come il progetto della Variante al RU ha recepito le analisi, gli studi e le conclusioni contenuti nel Rapporto Ambientale, le richieste ricomprese nelle Osservazioni accolte e quanto contenuto nel Parere Motivato redatto dall'Autorità Competente (paragrafo 2c). Nel paragrafo 2c viene anche brevemente illustrato come le valutazioni ambientali sono state di supporto nel processo decisionale di accoglimento delle Osservazioni.
- d) Illustrazione delle motivazioni delle scelte della Variante al RU in merito alle problematiche ambientali incontrate, anche considerando le possibili alternative che sono state superate durante il percorso coordinato di pianificazione urbanistica e di valutazione ambientale strategica (paragrafo 2d).

2 – Dichiarazione di sintesi.

Il procedimento decisionale che ha accompagnato la definizione del progetto di Variante al RU è stato effettuato portando avanti, parallelamente e con scambio di informazioni fra pianificazione urbanistica e valutazione ambientale, tre percorsi:

1) PARTECIPAZIONE - Percorso partecipativo e di ascolto delle esigenze degli operatori economici e dei soggetti competenti in materia ambientale (con particolare riferimento agli organi tecnici del Comune di Castelnuovo Berardenga, della Provincia di Siena, della Regione Toscana e degli altri Enti di carattere pubblico coinvolti nella tutela delle risorse ambientali).

2) PROGETTAZIONE - Percorso progettuale di definizione della Variante al RU.

3) VALUTAZIONE - Percorso di analisi delle risorse ambientali e dell'eventuale impatto VAS previsto con l'attuazione della variante al R.U.

Le **tematiche ambientali sono state tenute in considerazione all'interno del progetto di Variante al RU** ed ogni "azione" prevista dalla Variante al RU è stata oggetto di valutazione ambientale; il processo di pianificazione e contestuale valutazione ambientale è stato **sviluppato attraverso quattro fasi**:

I Fase - Avvio del procedimento/Rapporto preliminare VAS;

II Fase - Rapporto Ambientale/Adozione Variante al RU;

III Fase - Esame Osservazioni della Variante al RU e RA;

IV Fase - Approvazione definitiva Variante al RU e RA.

■ I FASE: Avvio del procedimento/Rapporto preliminare VAS

Il Comune di Castelnuovo Berardenga con **D. C.C. n. 83 del 27/07/2016** ha **avviato la procedura per la Variante al RU** approvando il Documento di Avvio proposto dal proponente ai sensi dell'art. 17 della L.R. della L.R. 65/2014 dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e contestualmente ha approvato il Rapporto Preliminare VAS redatto dallo stesso proponente ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.e i.; il Responsabile del procedimento, Arch. Paola Dainelli, ha inviato ambedue i documenti agli organi competenti in materia ambientale, paesaggistica e urbanistica.

I soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territoriali interessati ai quali è stato inviato il Rapporto Preliminare sono i seguenti:

- la **Provincia di Siena**
- la **Regione Toscana** (Settore Pianificazione del Territorio - Settore Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali – Nucleo Regionale di Valutazione e verifica degli investimenti pubblici (NURV) – Ufficio VAS)

I soggetti competenti in materia ambientale:

- **ARPAT**- Dipartimento di Siena
- **AUSL** - Igiene e sanità pubblica e Sanità animale e igiene allevamenti
- **Autorità di Bacino Ombrone**
- **ATO 6** - Risorsa idriche
- **ATO Toscana Sud** - Rifiuti

Gli Enti territorialmente interessati:

- **Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici** per le provincie di Siena Grosseto e Arezzo
- **Ufficio Tecnico del Genio Civile** di area Vasta di Grosseto - Siena
- **Unione Comuni del Chianti**
- **I comuni confinanti:** Comune di Siena, Comune di Monteriggioni, Comune di Asciano, Comune di Rapolano Terme, Comune di Bucine
- **Vigili del Fuoco di Siena**
- **Camera di Commercio Siena**
- **APT di Siena**

A seguito dell'invio i **contributi pervenuti a conclusione della FASE I** da parte degli Enti interpellati sono stati:

- 1) **Azienda USL Toscana Sud-est Dipartimento di Prevenzione: Prot. 2011 del 31/01/2018;** *si esprime un parere favorevole sulla fase preliminare della VAS e si chiede:*
 - a) *che gli eventuali effetti ambientali siano valutati in modo esaustivo compreso le eventuali misure di mitigazione;*
 - b) *che siano adottati gli accorgimenti per impedire o ridurre a livelli accettabili inconvenienti per l'igiene ambientale;*
 - c) *che sia accertata la presenza nelle circostanze di pozzi privati per la captazione di acqua destinata al consumo umano ai fini del rispetto della L. 152/2006 art. 94.*
- 2) **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo - Prot. 4056 del 12/02/2018;** *si chiede:*
 - a) *una verifica puntuale rispetto alle direttive 1.1,1.2,1.5,1.7,2.1,2.4 della scheda d'ambito n.10 chianti del PIT/PPR;*
 - b) *in merito al fabbisogno energetico di esplicitare quali interventi sono previsti in riferimento all'utilizzo delle energie rinnovabili;*
 - c) *una verifica di intervisibilità da e verso edifici di interesse culturale nell'intorno panoramico del complesso oggetto di variante, se presenti;*

- d) per quanto concerne la materia archeologica di approfondire la conoscenza del sito data l'importanza storica dei luoghi.
- 3) **Acquedotto del Fiora - Gestione Operativa Unità Pianificazione: Prot. 2769 del 13/02/2018;** si ricorda che:
- a) qualora gli interventi di trasformazione comportino incremento del fabbisogno idrico si dovrà richiedere parere per interventi idroesigenti.
- 4) **Autorità di Bacino Distrettuale Dell'Appennino Settentrionale: Prot.3153 del 20/02/2018:**
- a) non si rilevano limitazioni dettate dalle norme d'uso presenti nel Piano di bacino;
- b) non si ravvisano interferenze con il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) né si rilevano previsioni ricadenti nelle aree PFE e PFME del Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico " del bacino del fiume Ombrone;
- c) si evidenzia una incongruenza fra la banca dati trasmessa dalla Regione Toscana e la perimetrazione delle aree G3 ai sensi del 53/R/2011, pertanto si evidenzia un non adeguamento del PS ai contenuti e alle norme del PAI; ai sensi dell'art. 24 delle norme di Piano le aree G3 dovrebbero coincidere con le aree PFE.
- d) Si invita inoltre ad evitare il deterioramento dello stato di qualità del Fosso Ragnaia, attualmente in classe "buono" sia dal punto di vista chimico che ecologico, al fine di non interferire negativamente sul Torrente Arbia Monte.
- 5) **Regione Toscana - Ambiente e Energia-Settore Tutela della Natura e del Mare: Prot.194998 del 10/04/2018;** considerazioni:
- a) il Rapporto Ambientale deve contenere anche un capitolo relativo alla trattazione della biodiversità, in considerazione del fatto che la zona di variante è definita nel PIT/PPR (Carta delle rete ecologica) "superficie artificiale" e limitatamente ai suoi margini come "agrosistema intensivo" e come " corridoi fluviali".
- b) in merito alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito "10 Chianti" si richiama l'obbiettivo 2 ed in particolare la direttiva correlata 2.5 "riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione della infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica". A tal proposito si evidenziano i possibili impatti:
- 1) sulla portata del torrente Arbia a seguito dell'aumento del carico di approvvigionamento idrico tramite pozzi in falda;

2) sui corridoi fluviali dell'Arbia e degli affluenti, Campeta e Ragnaia, e sulle specie tutelate dalla L.R. 30/2015, a seguito dell'aumento della portata degli scarichi;

3) sulla presenza negli edifici rurali di pregio storico e architettonico di fauna andropofila (rifugi e/o siti riproduttivi di chirotteri e uccelli);

4) a causa della introduzione sulle sistemazioni a verde di specie alloctone invasive;

c) il Rapporto ambientale deve pertanto verificare che la variante non produca impatti negativi sulle componenti elencate ai punti b1), b2), b3), b4);

d) nelle sistemazioni a verde è vietata l'utilizzazione di specie vegetali non autoctone o autoctone ma invasive (*Ailanthus altissima*, *Carpobrotus*, *Opuntia ficus indica*, *Amorpha fruticosa*, *Robinia pseudoacacia* e *Eucalyptus*). Negli interventi di consolidamento con l'utilizzo di interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati ecotopi locali.

6) **ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena-Settore Supporto Tecnico: Prot.6615 del 17/04/2018**; considerato che la variante prevede interventi di modesto ampliamento (ristorante, servizi, parcheggi) si segnala:

a) di valutare i possibili impatti dovuti all'incremento di 'approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami;

b) di mitigare gli impatti nelle fasi di cantiere in relazione alla tutela della risorsa idrica, (scarichi, regimazione acque meteoriche,), della risorsa aria (diffusione polveri), del clima acustico (rumori su ricettori sensibili presenti).

In questa fase il Responsabile del procedimento ha richiesto alla Regione Toscana la **convocazione della Conferenza di Copianificazione** ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in quanto trattasi di intervento di ampliamento e trasformazione all'esterno del territorio urbanizzato; la Conferenza si è svolta in due fasi e **si è pronunciata favorevolmente in merito alla variante al RU.**

■ Il FASE: Rapporto Ambientale/Adozione RU

La seconda fase corrisponde alla redazione della Variante al RU e del relativo Rapporto Ambientale VAS. In questo ultimo strumento è stato valutato se le azioni contenute nella Variante al RU sono suscettibili di avere un impatto sulle risorse ambientali interessate dalla Variante stessa ed eventualmente quali misure vengono suggerite o imposte per il superamento degli eventuali impatti e criticità.

Lo schema metodologico utilizzato per l'esame delle singole risorse interessate dalla variante è il seguente:

Problematiche relative alla Risorsa	Specificazione del tipo di risorsa e/o del tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante; ove necessario è riportata anche una breve descrizione della risorsa
Stato attuale della risorsa Contributi di enti e piani di settore vigenti	Informazioni sullo stato attuale della risorsa desunto dallo stato di fatto della stessa ovvero da contributi di PS, RU o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
Tipo di impatto ed eventuali cause dello stesso	Viene specificato se l'impatto della Variante sarà di tipo negativo, positivo o ininfluyente e le possibili cause.
Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	In questo caso viene definito quale azione è prevista per superare l'impatto negativo individuato, ovvero come viene valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo. Da qui vengono definiti indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità della Variante al RU.
Monitoraggio	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al RU.

Alla luce degli impatti così individuati sono state definite prescrizioni ed indicazioni che le NTA hanno recepito nella scheda norma, che costituiscono **“condizioni per la trasformabilità”** e che pertanto debbono essere osservate in attuazione della Variante al RU **assieme alle prescrizioni contenute nello stesso rapporto Ambientale VAS** che costituisce parte integrante della disciplina della Variante PS/RU.

Le Risorse che sono state ritenute rilevanti ai fini della Variante PS/RU sono le seguenti:

- SUOLO: Pericolosità idraulica, geologica, vulnerabilità idrogeologica;
- ACQUA: Acque superficiali, Acquedotto, Smaltimento liquami;
- ARIA: Inquinamento atmosferico;
- ENERGIA: Fabbisogno energetico;

- CLIMA ACUSTICO: Inquinamento acustico;
- RIFIUTI: Produzione e smaltimento rifiuti;
- PAESAGGIO: Impatto paesaggistico;
- INFRASTRUTTURE E VIABILITA': Accesso e mobilità interna;

Tale metodologia di analisi e di lavoro propria del procedimento valutativo ha caratterizzato il percorso progettuale della Variante al RU nel quale ogni azione è finalizzata da un lato a superare, o almeno a mitigare, le criticità presenti o indotte e dall'altro lato a definire una pianificazione coerente e organica.

A seguito di tale percorso **la Variante al RU è stata adottata da parte del Comune di Castelnuovo Berardenga con D.C.C. n. 76 del 17/09/2018.**

■ III FASE: Esame Osservazioni R.U. e Rapporto Ambientale

Successivamente all'adozione della Variante al RU e del contestuale Rapporto Ambientale **si è aperto il percorso partecipativo delle Osservazioni** nella quale tutti i soggetti privati e pubblici, hanno potuto presentare richieste di modifiche, integrazioni e chiarimenti alla Variante adottata.

Sono pervenute le seguenti osservazioni e/o contributi:

- SOCIETA' AGRICOLA DIEVOLE Spa (soggetto proponente della variante), prot. 0001195/2019 del 21/01/2019: viene richiesto, a seguito delle mutate esigenze imprenditoriali della proprietà, che vengano individuati all'interno della tabella di cui all'art. 33.2 delle N.T.A. del R.U., 18 P.L. **senza mutamento della SUL prevista;**
- ACQUEDOTTO DEL FIORA, prot. 12238 del 02/08/2019: viene ricordato quanto già espresso in fase di consultazione del Rapporto Preliminare Ambientale VAS **riconfermando le criticità emerse** in particolar modo riguardo all'approvvigionamento idrico;
- ARPAT - AREA VASTA SUD – DIP. SIENA, prot. 12483 del 06/08/2019: viene ritenuto che possa essere rilasciato nulla osta al documento di Rapporto Ambientale V.A.S. ai sensi dell'art.24 L.R. n.10/2010 inerente la variante.
- AZIENDA U.S.L. TOSCANA SUD EST, prot. 13023 del 20/08/19: relativamente agli aspetti igienico sanitari di competenza **viene espresso un giudizio sintetico favorevole** indicando che siano adottati tutti gli accorgimenti strutturali, tecnologici ed organizzativi finalizzati ad impedire o ridurre a livelli accettabili eventuali molestie e/o inconvenienti per l'igiene ambientale;

■ IV FASE: Integrazioni - modifiche RA e RU/ Approvazione definitiva R.U. e R.A.

Il percorso valutativo è continuato con una “quarta fase” nella quale è stata effettuata la sola modifica della tabella dell'art.33.2 delle N.T.A. così come richiesto nell'osservazione come specificato nella FASE III.

L'accoglimento dell'osservazione citata, **non ha comportato aumento di SUL e pertanto non ha aggravato l'impatto** delle previsioni urbanistiche sulle varie matrici ambientali già valutate nelle fasi precedenti.

In questa fase l'**Autorità Competente** (NUV intercomunale) nella seduta del 04/10/2019 ha espresso **Parere Motivato con esito favorevole** condizionando la realizzazione degli interventi **alle prescrizioni indicate nei contributi ARPAT e Azienda USL e subordinando gli interventi edilizi in fase attuativa** ad una valutazione con l'Amministrazione Comunale circa la **dimostrazione dell'autonomia idrica degli stessi** viste le criticità emerse dal contributo dell'Acquedotto del Fiora.

Al termine di questa quarta fase **vengono introdotte all'interno del Rapporto Ambientale VAS le prescrizioni espresse dall'Autorità Competente**; pertanto il Rapporto Ambientale conclusivo contiene il procedimento valutativo della Variante, dall'avvio del procedimento, alla adozione fino all'approvazione della Variante in oggetto.

3 – Conclusioni.

Alle luce di quanto sopra illustrato, in particolare attraverso le quattro fasi sopra riportate, è possibile affermare che **l'intero procedimento di definizione della Variante al RU è stato supportato dalla continua e costante analisi ambientale** (intendendo per ambiente sia l'ambiente naturale che l'ambiente antropico), che le previsioni della variante sono state oggetto di **“Valutazione degli effetti delle trasformazioni”** e che sono state messe in atto tutte le “condizioni per la trasformabilità” necessarie **per rendere la Variante al RU sostenibile**.