

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA
Provincia di Siena

Progettazione urbanistica

Architetto Alessandro Pasquini
56017 SAN GIULIANO TERME - PISA

Proponente Rapporto Preliminare e Rapporto Ambientale VAS di supporto

Arch. Alessandro Pasquini

Indagini geologiche

Dott. Geologo Stefano Nastasi

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Dainelli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott. Roberto Gamberucci

NOVEMBRE 2019

Relazione illustrativa alla variante



Premesse

Il Comune di Castelnuovo Berardenga è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 16/04/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 24/03/2014.

La Variante al RU parte da una richiesta della proprietà che domanda di poter realizzare nuovi servizi turistici da affiancare alla già esistente attività agrituristica al fine di migliorare e ampliare l'offerta turistica di qualità sul territorio comunale.

Descrizione della Variante

Il Complesso Immobiliare di Dievole è situato ad est dell'abitato di Vagliagli, raggiungibile dalla strada provinciale 102 di Vagliagli per poi proseguire sulla Strada di Carpineto poco prima del paese. Dievole è posta all'interno della zona, ormai definita anche come "Chiantishire", rinomata in tutto il mondo e meta turistica di risonanza internazionale dove si producono vini e olio di pregiata qualità.

La Società agricola Dievole, proprietaria dell'area, svolge attività di produzione di pregiati vini Chianti D.O.C.G. e di olio D.O.P. Chianti Classico oltre ad esercitare una funzione ricettiva di alto livello all'interno delle proprie strutture agrituristiche.

La nuova proprietà, subentrata nel 2016, a fronte della valorizzazione e del miglioramento della propria proposta turistico-ricettiva è intenzionata nei prossimi anni ad investire per l'ampliamento e la nuova realizzazione di servizi turistici che contribuiscano a valorizzare le strutture esistenti.

L'obiettivo della Variante al R.U. è quello di consentire la realizzazione di nuovi servizi turistici all'interno dell'area oggetto di variante nell'ottica della valorizzazione e tutela delle risorse paesaggistiche presenti nel territorio.

A tale scopo dovrà essere redatta una nuova Scheda-Norma (Et16), di cui all'art. 28 delle NTA del RU vigente: Attività Turistico-ricettive nel territorio aperto, al fine di regolamentarne i possibili interventi di ampliamento/trasformazione per la realizzazione di nuove attività di turismo rurale diverso dall'agriturismo.

Il Complesso Immobiliare di Dievole attualmente è costituito da terreni e da una pluralità di edifici secondo le destinazioni per un totale di circa 7.970 mq; detta SUL a seguito della variante rimarrà in parte a destinazione rurale per lo svolgimento dell'attività agricola e di agriturismo (circa 6.859 mq) ed in parte sarà destinata per la trasformazione e realizzazione dei nuovi servizi turistico-ricettivi (circa 1.110 mq).

Quest'ultima, risultando insufficiente per la destinazione di turismo rurale e per l'am-

pliamento dei servizi richiesti diversi dall'agriturismo, necessita di un ampliamento pari a 1.795 mq dei quali 1.000 mq per la realizzazione di un volume interrato ad uso parcheggio, locali accessori per deposito e lavanderia (non computati nella SUL ai sensi dell'art.10 comma 3 del DPGR 64/R) e 795 mq per gli ampliamenti delle strutture esistenti.

Pertanto a seguito della variante al R.U. la SUL complessiva risulterà così articolata:

| | |
|--|----------|
| SUL con mantenimento della destinazione rurale | 6.895 mq |
| SUL per servizi turistico-ricettivi | 2.905 mq |
| Totale | 9.800 mq |

La SUL riconducibile ai servizi turistici di cui al punto precedente verrà così articolata:

| | |
|---|----------|
| SUL esistente con cambio di destinazione d'uso da rurale a turistico-ricettivo | 1.110 mq |
| SUL di nuova realizzazione per servizi turistico-ricettivo | |
| • realizzazione volume interrato destinato a ampliamenti delle strutture esistenti | 795 mq |
| • locali accessori per parcheggi, deposito e lavanderia* | 1.000 mq |

* non computabili ai sensi dell'art.10 comma 3 del DPGR 64/R

I servizi aggiuntivi di carattere turistico rurale non riconducibili alle fattispecie dall'agriturismo secondo le vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, sono i seguenti:

- Locali destinati ad un nuovo ristorante
- Sala colazioni
- SPA e palestra
- Parcheggio seminterrato, locali accessori per deposito e lavanderia
- Locali per la vendita di prodotti

Iter della Variante

La suddetta Variante è assoggettata a VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010; il soggetto proponente ha presentato all'Amministrazione Comunale il Rapporto Preliminare VAS relativo alla Variante in oggetto contestualmente al Documento di Avvio del



procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65 e dell'art. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR e la Giunta Comunale ha approvato i documenti con D.G.C. n.116 del 06/09/2017 facendoli propri.

Il Rapporto preliminare VAS è stato inviato agli Enti preposti ad esprimere pareri di carattere ambientale e urbanistico, alcuni dei quali hanno espresso i propri contributi che sono stati recepiti nel Rapporto ambientale VAS e nella Variante stessa.

Ai fini della redazione del Rapporto Ambientale VAS i contributi pervenuti sono:

- 1) *Azienda USL Toscana Sud-est*
Dipartimento di Prevenzione: Prot. 2011 del 31/01/2018;
- 2) *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio*
per le Province di Siena Grosseto e Arezzo: Prot. 4056 del 12/02/2018;
- 3) *Acquedotto del Fiora*
Gestione Operativa Unità Pianificazione: Prot. 2769 del 13/02/2018;
- 4) *Autorità di Bacino Distrettuale*
Dell'Appennino Settentrionale: Prot.3153 del 20/02/2018;
- 5) *Regione Toscana - Ambiente e Energia*
Settore Tutela della Natura e del Mare: Prot.194998 del 10/04/2018;
- 6) *ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena*
Settore Supporto Tecnico: Prot.6615 del 17/04/2018;

Le nuove previsioni urbanistiche sono state motivo di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014.

A seguito della convocazione da parte della Regione Toscana, il giorno 05/04/2018, si è tenuta la prima Conferenza di Copianificazione nella quale è stato rimandato il parere conclusivo a seguito dei lavori della commissione provinciale BSA.

Il giorno 04/05/2018 si è tenuta la seduta di chiusura della Conferenza di Copianificazione nella quale si è ritenuta la nuova previsione urbanistica conforme al PIT nel rispetto delle considerazioni/prescrizioni della commissione provinciale BSA (verbale del 03/05/2018) ed il contributo tecnico del Settore regionale Tutela della Natura e del Mare (prot. 194998 in data 10/04/2018).

La Variante e il Rapporto Ambientale sono stati adottati da parte del Consiglio Comunale con D.C.C. n.76 del 17/09/2018; successivamente il Responsabile del Procedimento ha pubblicato sul BURT n. 47 del 21/11/2018 la Delibera di Adozione della Variante

al RU e del Rapporto Ambientale ed ha messo a disposizione l'intera documentazione perché venisse pubblicizzata con le modalità previste dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai fini della più ampia informazione e partecipazione.

A conclusione dei tempi di pubblicazione sul BURT e dell'invio agli Enti competenti sono giunte le seguenti osservazioni/contributi:

- **Dievole Spa**, prot. 0001195/2019 del 21/01/2019: soggetti proponenti la variante in cui viene richiesta, a seguito delle mutate esigenze imprenditoriali, la possibilità di prevedere 18 P.L. (posti letto) 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'ap-provvigionamento idrico;
- **Azienda U.S.L. Toscana sud est**, prot. 13023 del 20/08/2019: 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;
- **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 indicando che nelle successive progettazioni e realizzazioni vengano valutate mitigazione degli impatti sulle componenti ambientali (impatto acustico, risorsa idrica, diffusione delle polveri in cantiere, gestione dei rifiuti e terre e rocce di scavo).

A seguito della richiesta presentata è stata modificata la tabella dell'art.33.2 delle NTA introducendo i 18 PL (posti letto) senza modificare la SUL prevista in fase di adozione della variante.

L'**Autorità Competente** 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.



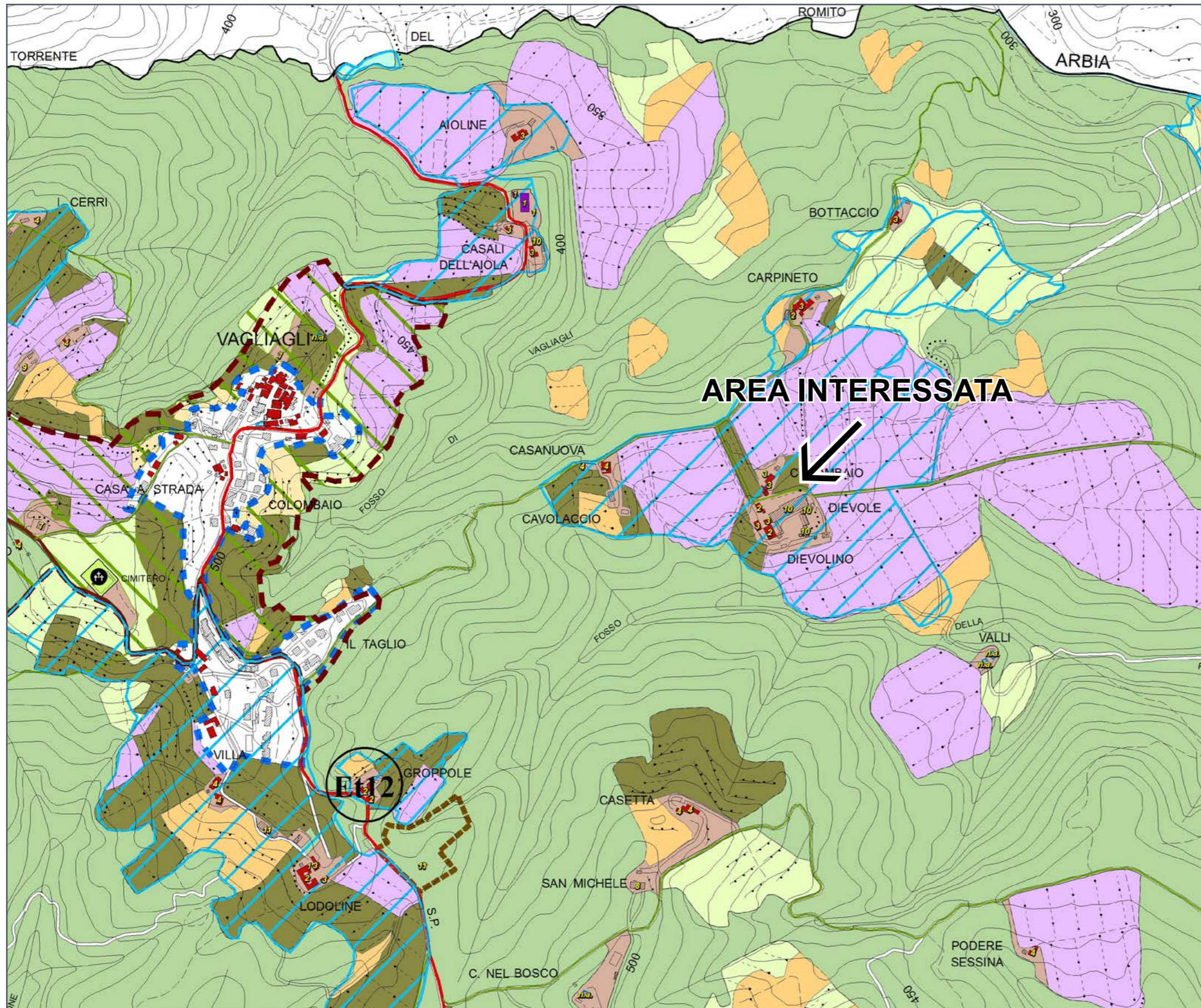
Elaborati

Il R.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga norma le attività turistico ricettive presenti nel territorio aperto comunale secondo quanto previsto all'art. 28 delle N.T.A.

Tale articolo prevede la redazione di Schede-Norma Et, identificate nelle TAV 4a e 4b (scala 1/10.000) allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, dove vengono normati gli interventi di ampliamento e/o trasformazione dei singoli immobili.

La Variante in oggetto ha previsto:

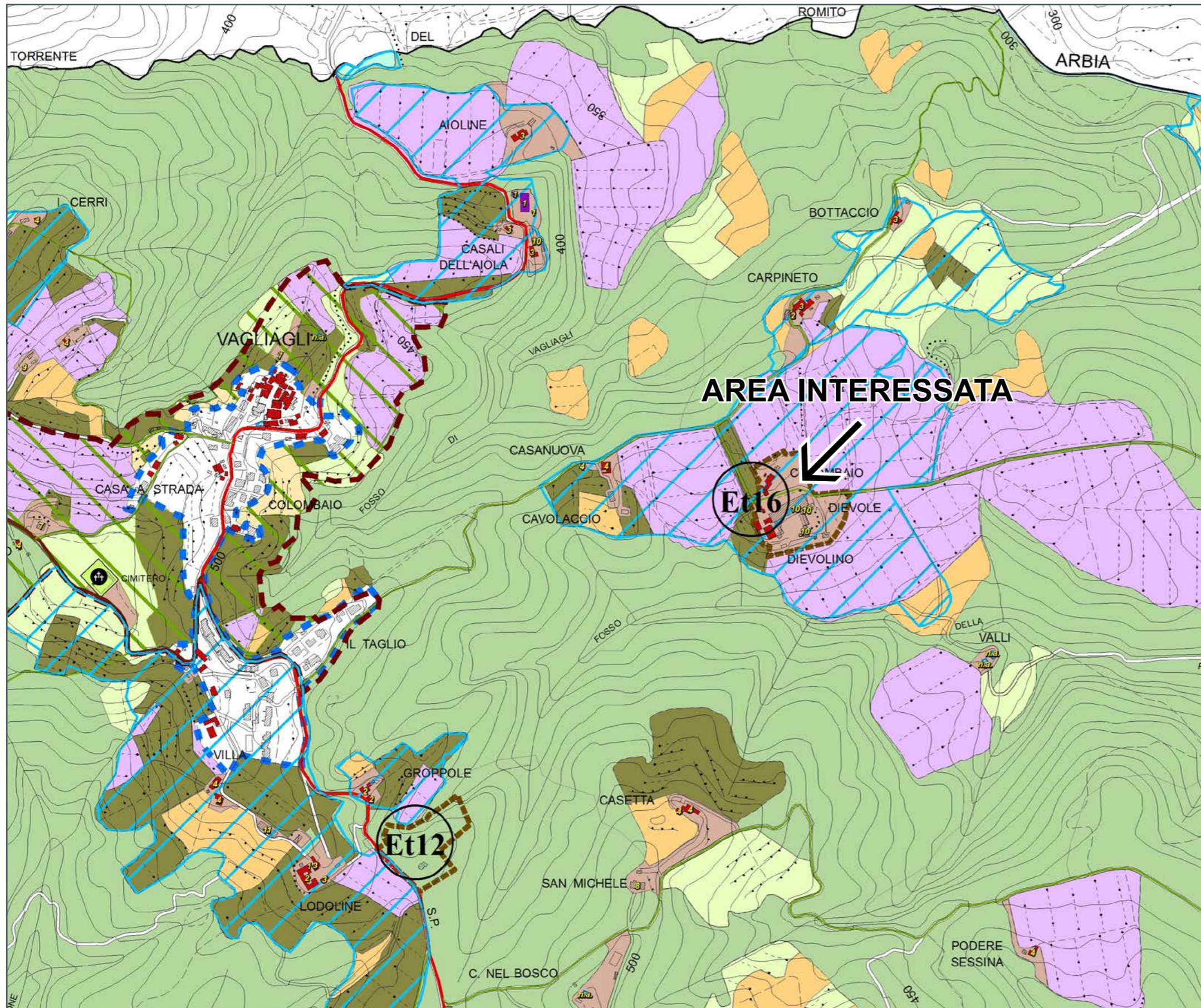
- l'aggiornamento della TAV 4a con l'individuazione di una nuova Scheda Norma a cui viene attribuito il numero progressivo successivo alle schede già presenti nell'allegato 15 c (Scheda Et 16);
- la redazione della Scheda Norma Et 16 secondo l'articolazione nei seguenti capitoli: Descrizione dell'area e dell'immobile; Obiettivi da perseguire; Funzioni e destinazioni d'uso; Strumenti attuativi; Parametri urbanistici; Prescrizioni e indirizzi progettuali; Prescrizioni ed indirizzi progettuali derivanti dalla Disciplina del PTCP; Prescrizioni ed indirizzi ambientali. Ai fini dell'adeguamento della Variante al nuovo PIT/PPR approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 37 del 27/3/2015 sono stati introdotti capitoli con valutazioni e prescrizioni di carattere paesaggistico non presenti nelle schede norma del R.U. comunale approvato il 24/03/2014;
- la redazione della Scheda di Fattibilità per la nuova area Et 16 contenuta all'interno dell'allegato alla TAV 13.8;
- l'aggiornamento della TAV 14 Relazione illustrativa – art 5b con la modifica della tabella per la funzione turistico ricettiva di pagina 35;
- modifica /aggiornamento della TAV 15 N.T.A. – art 28 comma 2 (pagina142) e l'adeguamento della tabella per la funzione turistico ricettiva all'art 33.2 (pagina 186)



ESTRATTO R.U. - STATO ATTUALE

Tav 04a - Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto Nord - scala 1:10.000

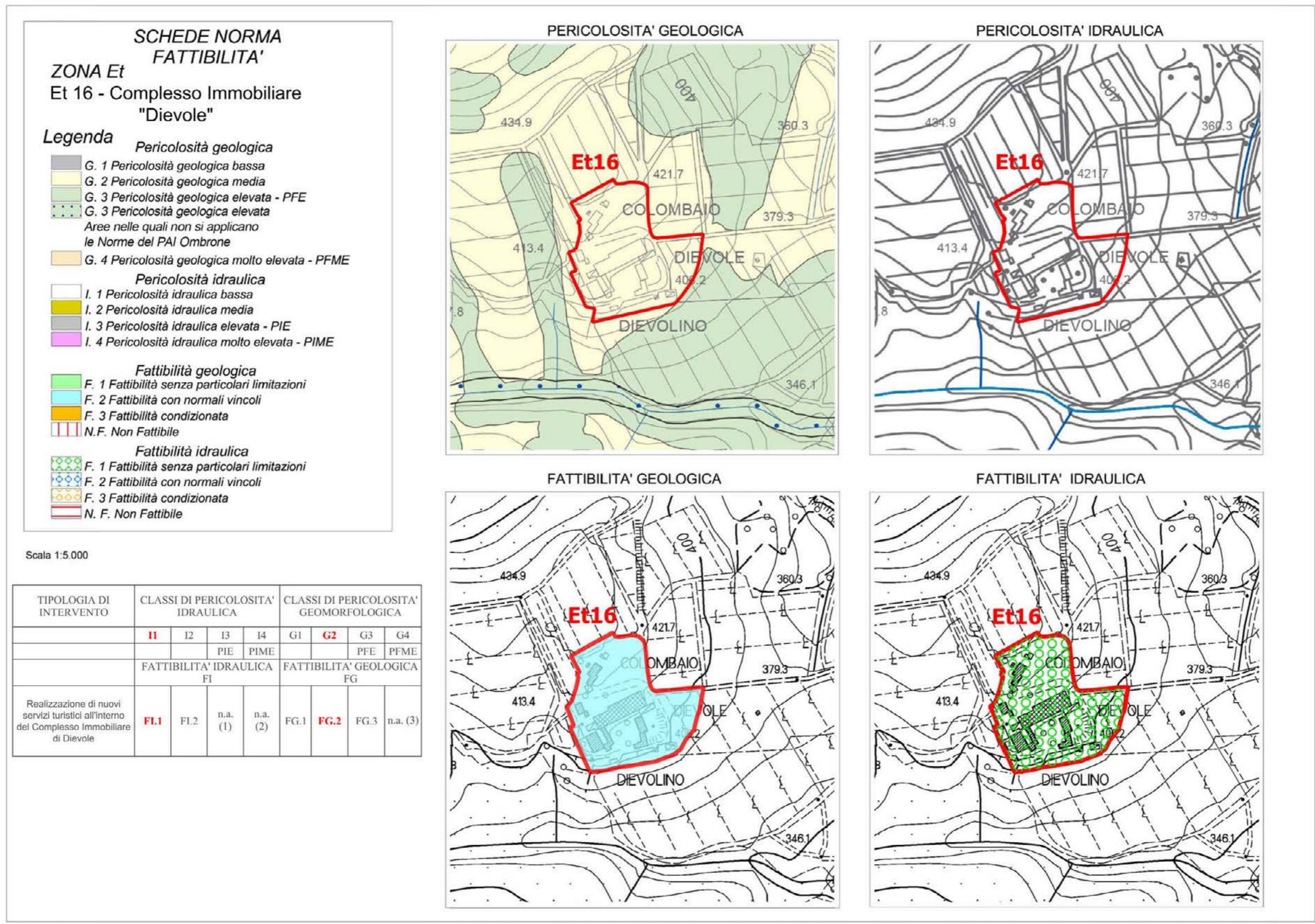
ALLEGATO 1



ESTRATTO R.U. - STATO MODIFICATO

Tav 04a - Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto Nord - scala 1:10.000

ALLEGATO 2



Comune di Castelnuovo Berardenga

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

| (E) TURISTICO RICETTIVA | PS | | RU | | | |
|-------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nuova realizzazione | | Nuova realizzazione | | RECUPERO | |
| | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto |
| UTOE 1 | 7.400 | 185 | 640 | 16 | 10.200 | 224 |
| UTOE 2 | 2.880 | 72 | 800 | 20 | 0 | 0 |
| (3) UTOE 3 | 8.600 | 200 | 0 | 0 | 2.400 | 48 |
| UTOE 4 | 2.080 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 5 | 1.440 | 36 | 0 | 0 | 3.630 | 90 |
| UTOE 6 | 2.080 | 52 | 750 ⁽⁵⁾ | 0 | 2.816 | 71 |
| UTOE 7 | 6.080 | 152 | 3.170 | 50 | 6.000 | 150 |
| (4) TOTALE | 30.560 | 749 | 5.360 | 86 | 25.046 | 583 |

- Et1 (70 PL)
- Et15 (154 PL)
- T2 (500 mq solo servizi)
- Et3 (1.500 mq; 38 PL)
- Et11 (400 mq; 10 PL)
- Et4 (2.800 mq; 70 PL)
- Et5 (800 mq; 20 PL)
- Et14 (30 mq solo servizi)
- Et6 (1.320 mq; 33 PL)
- Et8 (720 mq; 18 PL)
- Et9 (786 mq; 20 PL)
- Et12 (170 mq solo servizi)
- Et13 (300 mq solo servizi)
- T3 (2.800 mq; 70 PL)
- Et7 (3.200 mq; 80 PL)

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150)= 8.600 mq; 200 PL.

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

Nota (5): Podere Monteropoli, sono esclusi 700 mq di SUL così come definite dall'art. 10 del DPGR 64/R

| (F) DIREZIONALE | PS | RU |
|-------------------|--------------|--------------|
| | SUL | SUL |
| UTOE 1 | 1.600 | 0 |
| UTOE 2 | 0 | 0 |
| UTOE 3 | 1.600 | 4.016 |
| UTOE 4 | 1.200 | 704 |
| UTOE 5 | 320 | 0 |
| UTOE 6 | 0 | 0 |
| UTOE 7 | 0 | 0 |
| (5) TOTALE | 4.720 | 4.720 |

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private.

STATO ATTUALE (approvazione D.C.C. n.102 del 21/12/2018)

Comune di Castelnuovo Berardenga

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

| (E) TURISTICO RICETTIVA | PS | | RU | | | |
|-------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nuova realizzazione | | Nuova realizzazione | | RECUPERO | |
| | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto |
| UTOE 1 | 7.400 | 185 | 640 | 16 | 10.200 | 224 |
| UTOE 2 | 2.880 | 72 | 800 | 20 | 0 | 0 |
| (3) UTOE 3 | 8.600 | 200 | 0 | 0 | 2.400 | 48 |
| UTOE 4 | 2.080 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 5 | 1.440 | 36 | 0 | 0 | 3.630 | 90 |
| UTOE 6 | 2.080 | 52 | 1.495 ⁽⁵⁾ | 18 | 2.816 | 71 |
| UTOE 7 | 6.080 | 152 | 3.170 | 0 | 6.000 | 150 |
| (4) TOTALE | 30.560 | 749 | 6.105 | 54 | 25.046 | 583 |

- Et1 (70 PL)
- Et15 (154 PL)
- T2 (500 mq solo servizi)
- Et3 (1.500 mq; 38 PL)
- Et11 (400 mq; 10 PL)
- Et4 (2.800 mq; 70 PL)
- Et5 (800 mq; 20 PL)
- Et14 (30 mq solo servizi)
- Et6 (1.320 mq; 33 PL)
- Et8 (720 mq; 18 PL)
- Et9 (786 mq; 20 PL)
- Et12 (170 mq solo servizi)
- Et13 (300 mq solo servizi)
- Et16 (3.110 mq; 18 PL)
- T3 (2.800 mq; 70 PL)
- Et7 (3.200 mq; 80 PL)

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150)= 8.600 mq; 200 PL.

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

Nota (5): 700 mq Podere Monteropoli + 795 mq Complesso Immobiliare Dievole (sono escluse le SUL così come definite all'art.10 comma 3 del DPGR 64/R)

| (F) DIREZIONALE | PS | RU |
|-------------------|--------------|--------------|
| | SUL | SUL |
| UTOE 1 | 1.600 | 0 |
| UTOE 2 | 0 | 0 |
| UTOE 3 | 1.600 | 4.016 |
| UTOE 4 | 1.200 | 704 |
| UTOE 5 | 320 | 0 |
| UTOE 6 | 0 | 0 |
| UTOE 7 | 0 | 0 |
| (5) TOTALE | 4.720 | 4.720 |

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private.

STATO MODIFICATO

ESTRATTO R.U.

Tav 14- Relazione illustrativa (art.5b)

ALLEGATO 4

Scheda Et12 - Area campeggio in località Lodoline;
 Scheda Et13 - Parco d'Arte in località Pievasciata;
 Scheda Et14 - Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa;
 Scheda Et15 - Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone

3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, salvo le precisazioni definite nelle singole schede, sono le seguenti: turistico-ricettiva, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse. La destinazione residenziale è consentita, se già in essere, ovvero per lo svolgimento delle funzioni principali salvo quella a carattere agricolo.
4. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile definire una nuova scheda Et con contestuale variante al RU, al fine di ampliare e/o trasformare attività di turismo rurale o inserire nuove attività turistiche nel territorio aperto utilizzando il patrimonio edilizio esistente; tale procedura consente di programmare tali attività in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali. Per la compilazione delle Schede Et si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 15c. In ogni caso le nuove Schede devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente; la variante parziale al RU deve essere supportata da Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti, relativamente alle risorse interessate ai sensi del regolamento regionale 4/R così come definito nel Rapporto Ambientale VAS Tav. 16 del RU.
5. Le attività di turismo nel territorio rurale sono identificate nelle tabelle del dimensionamento in numero di posti letto (PL). Esse devono essenzialmente riutilizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole; tuttavia è possibile consentire le pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA e una S.U.L. aggiuntiva come incentivo energetico ai sensi dell'art.21.
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale, con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, presente nel contesto dell'area di cui alle schede norma non interessato dagli interventi di cui alla presente tipologia sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è necessario approntare un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.3 e secondo la procedura di cui all'art. 31.20. Gli interventi di trasformazione finalizzati allo sviluppo di attività di turismo rurale dovranno essere realizzati secondo criteri di recupero ambientale e architettonico del patrimonio edilizio, anche se non facente parte del patrimonio storicizzato riconducibile alle classi di valore da 1 a 6 di cui all'art.19, trattandosi comunque di fabbricati inseriti nell'ambito del territorio agricolo dove sono prevalenti i caratteri architettonici tipici toscani; ciò vale per le parti edificate e per le parti esterne.
9. Per le Zone Et devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsystemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.

142

STATO ATTUALE

Scheda Et12 - Area campeggio in località Lodoline;
 Scheda Et13 - Parco d'Arte in località Pievasciata;
 Scheda Et14 - Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa;
 Scheda Et15 - Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone
Scheda Et16 - Complesso immobiliare di Dievole

3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, salvo le precisazioni definite nelle singole schede, sono le seguenti: turistico-ricettiva, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse. La destinazione residenziale è consentita, se già in essere, ovvero per lo svolgimento delle funzioni principali salvo quella a carattere agricolo.
4. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile definire una nuova scheda Et con contestuale variante al RU, al fine di ampliare e/o trasformare attività di turismo rurale o inserire nuove attività turistiche nel territorio aperto utilizzando il patrimonio edilizio esistente; tale procedura consente di programmare tali attività in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali. Per la compilazione delle Schede Et si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 15c. In ogni caso le nuove Schede devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente; la variante parziale al RU deve essere supportata da Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti, relativamente alle risorse interessate ai sensi del regolamento regionale 4/R così come definito nel Rapporto Ambientale VAS Tav. 16 del RU.
5. Le attività di turismo nel territorio rurale sono identificate nelle tabelle del dimensionamento in numero di posti letto (PL). Esse devono essenzialmente riutilizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole; tuttavia è possibile consentire le pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA e una S.U.L. aggiuntiva come incentivo energetico ai sensi dell'art.21.
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale, con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, presente nel contesto dell'area di cui alle schede norma non interessato dagli interventi di cui alla presente tipologia sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è necessario approntare un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.3 e secondo la procedura di cui all'art. 31.20. Gli interventi di trasformazione finalizzati allo sviluppo di attività di turismo rurale dovranno essere realizzati secondo criteri di recupero ambientale e architettonico del patrimonio edilizio, anche se non facente parte del patrimonio storicizzato riconducibile alle classi di valore da 1 a 6 di cui all'art.19, trattandosi comunque di fabbricati inseriti nell'ambito del territorio agricolo dove sono prevalenti i caratteri architettonici tipici toscani; ciò vale per le parti edificate e per le parti esterne.
9. Per le Zone Et devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsystemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.

142

STATO MODIFICATO

ESTRATTO R.U.

Tav 15- Norme Tecniche di Attuazione (art.28, comma 2)

ALLEGATO 5

| (C) COMMERCIALE | PS | | RU | |
|--------------------|--------------|--|--------------------|--|
| | SUL | | SUL ₍₂₎ | |
| UTOE 1 | 800 | | 800 | |
| UTOE 2 | 0 | | 0 | |
| UTOE 3 | 800 | | 800 | |
| UTOE 4 | 800 | | 800 | |
| UTOE 5 | 0 | | 0 | |
| UTOE 6 | 0 | | 0 | |
| UTOE 7 | 0 | | 0 | |
| TOTALE | 2.400 | | 2.400 | |

Nota (2): Il dimensionamento commerciale è assegnato dal RU alle singole UTOE come previsto dal PS ed è lasciato come potenzialità funzionale attribuita alle Zone D1m e D2m; esso verrà contabilizzato in occasione del suo utilizzo durante la gestione del RU.

| (E) TURISTICO RICETTIVA | PS | | RU | | | |
|----------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nuova realizzazione | | Nuova realizzazione | | RECUPERO | |
| | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto |
| UTOE 1 | 7.400 | 185 | 640 | 16 | 10.200 | 224 |
| UTOE 2 | 2.880 | 72 | 800 | 20 | 0 | 0 |
| (3) UTOE 3 | 8.600 | 200 | 0 | 0 | 2.400 | 48 |
| UTOE 4 | 2.080 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 5 | 1.440 | 36 | 0 | 0 | 3.630 | 90 |
| UTOE 6 | 2.080 | 52 | 750 ⁽⁵⁾ | 0 | 2.816 | 71 |
| UTOE 7 | 6.080 | 152 | 3.170 | 50 | 6.000 | 150 |
| (4) TOTALE | 30.560 | 749 | 5.360 | 86 | 25.046 | 583 |

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150) = 8.600 mq; 200 PL.

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

Nota (5): Podere Monteropoli, sono esclusi 700 mq di SUL così come definite dall'art. 10 del DPGR 64/R

| (F) DIREZIONALE | PS | | RU | |
|-------------------|--------------|--|--------------|--|
| | SUL | | SUL | |
| UTOE 1 | 1.600 | | 0 | |
| UTOE 2 | 0 | | 0 | |
| UTOE 3 | 1.600 | | 4.016 | |
| UTOE 4 | 1.200 | | 704 | |
| UTOE 5 | 320 | | 0 | |
| UTOE 6 | 0 | | 0 | |
| UTOE 7 | 0 | | 0 | |
| (5) TOTALE | 4.720 | | 4.720 | |

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private.

STATO ATTUALE (approvazione D.C.C. n.102 del 21/12/2018)

| (C) COMMERCIALE | PS | | RU | |
|--------------------|--------------|--|--------------------|--|
| | SUL | | SUL ₍₂₎ | |
| UTOE 1 | 800 | | 800 | |
| UTOE 2 | 0 | | 0 | |
| UTOE 3 | 800 | | 800 | |
| UTOE 4 | 800 | | 800 | |
| UTOE 5 | 0 | | 0 | |
| UTOE 6 | 0 | | 0 | |
| UTOE 7 | 0 | | 0 | |
| TOTALE | 2.400 | | 2.400 | |

Nota (2): Il dimensionamento commerciale è assegnato dal RU alle singole UTOE come previsto dal PS ed è lasciato come potenzialità funzionale attribuita alle Zone D1m e D2m; esso verrà contabilizzato in occasione del suo utilizzo durante la gestione del RU.

| (E) TURISTICO RICETTIVA | PS | | RU | | | |
|----------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nuova realizzazione | | Nuova realizzazione | | RECUPERO | |
| | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto | SUL | Posti Letto |
| UTOE 1 | 7.400 | 185 | 640 | 16 | 10.200 | 224 |
| UTOE 2 | 2.880 | 72 | 800 | 20 | 0 | 0 |
| (3) UTOE 3 | 8.600 | 200 | 0 | 0 | 2.400 | 48 |
| UTOE 4 | 2.080 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 5 | 1.440 | 36 | 0 | 0 | 3.630 | 90 |
| UTOE 6 | 2.080 | 52 | 1.495 ⁽⁵⁾ | 18 | 2.816 | 71 |
| UTOE 7 | 6.080 | 152 | 3.170 | 0 | 6.000 | 150 |
| (4) TOTALE | 30.560 | 749 | 6.105 | 54 | 25.046 | 583 |

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150) = 8.600 mq; 200 PL.

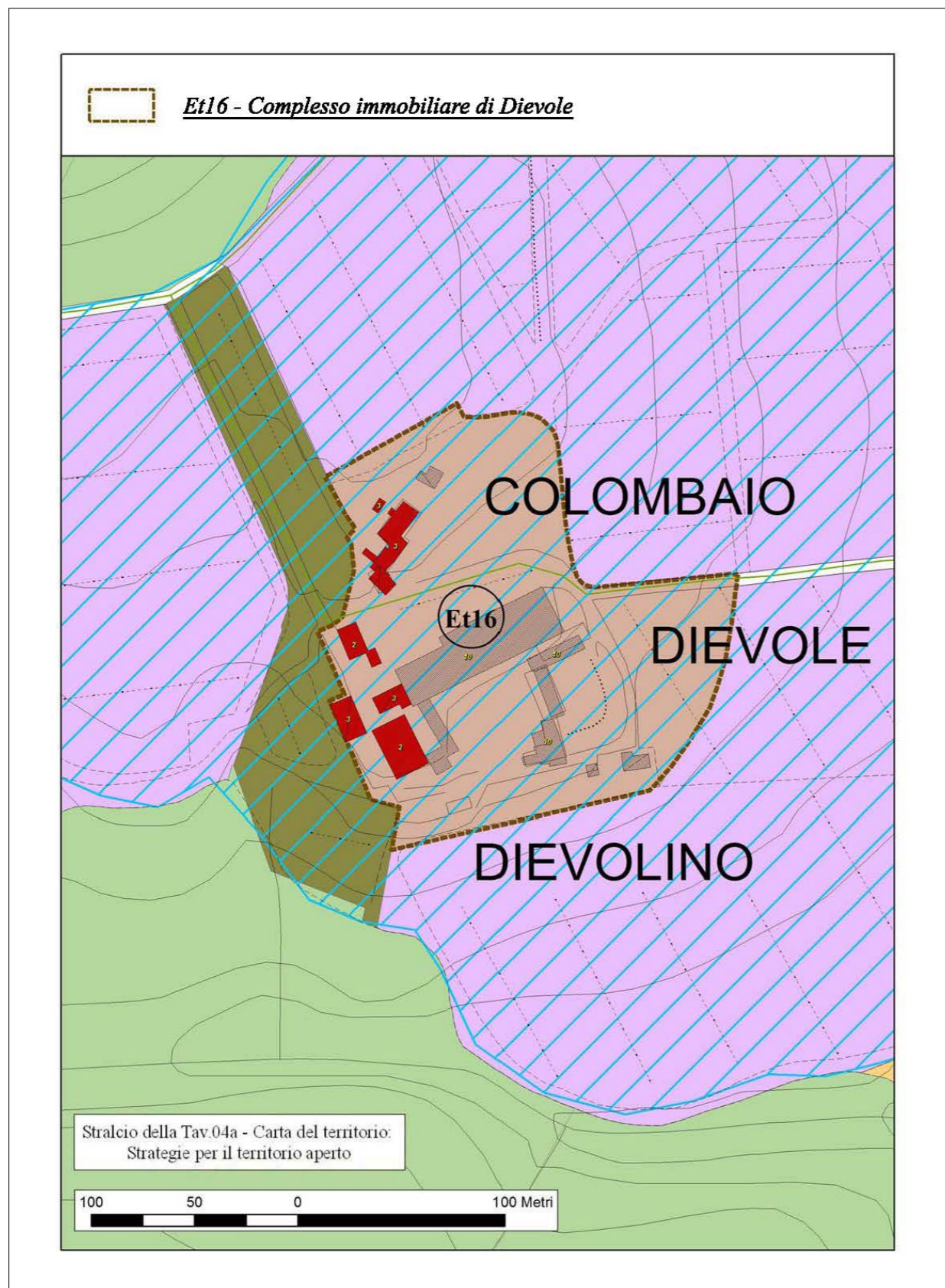
Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

Nota (5): 700 mq Podere Monteropoli + 995 mq Complesso Immobiliare Dievole (sono escluse le SUL così come definite all'art.10 comma 3 del DPGR 64/R)

| (F) DIREZIONALE | PS | | RU | |
|-------------------|--------------|--|--------------|--|
| | SUL | | SUL | |
| UTOE 1 | 1.600 | | 0 | |
| UTOE 2 | 0 | | 0 | |
| UTOE 3 | 1.600 | | 4.016 | |
| UTOE 4 | 1.200 | | 704 | |
| UTOE 5 | 320 | | 0 | |
| UTOE 6 | 0 | | 0 | |
| UTOE 7 | 0 | | 0 | |
| (5) TOTALE | 4.720 | | 4.720 | |

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private.

STATO MODIFICATO



Et16 – Complesso Immobiliare in località Dievole

A) Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il Complesso Immobiliare di Dievole è situato ad est dell'abitato di Vagliagli, raggiungibile dalla strada provinciale 102 di Vagliagli per poi proseguire sulla Strada di Carpineto poco prima dell'abitato del paese. Il complesso è costituito da edifici di tipo rurale censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.467.

B) Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività agricole e di trasformazione di prodotti agricoli, quali olio e vino, e alle attività agrituristiche, anche servizi di carattere turistico-ricettivo, estranei alle tipologie agrituristiche, al fine di migliorare l'offerta turistica nel suo insieme e nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

C) Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA sono consentite le destinazioni:

- a) **commerciale al dettaglio:**
esercizi di vicinato;
pubblici esercizi;
- b) **turistico-ricettiva:**
attività ricettive alberghiere;
attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio, attività culturali;
- c) **attrezzature/infrastrutture**
- d) **agricola ed altre attività ad essa connesse**

D) Strumenti attuativi:

- Intervento Diretto Convenzionato

E) Parametri urbanistici:

Il Complesso Immobiliare di Dievole è costituito da terreni e da una pluralità di edifici per un totale di circa 7.970 mq di SUL. All'interno dell'area della presente scheda si trovano immobili con destinazione rurale per lo svolgimento dell'attività agricola e di agriturismo (circa 6.859 mq) ed immobili esistenti che saranno trasformati/ampliati per la realizzazione di nuovi servizi turistico-ricettivi.

Pertanto i parametri urbanistici risultano così articolati:

- SUL esistente con mantenimento della destinazione rurale = 6.859 mq
- SUL per servizi turistico ricettivi (2.905 mq):
 - SUL esistente con cambio d'uso da rurale a turistico-ricettivo = 1.110 mq
 - Nuova SUL con destinazione turistico-ricettiva = 1.795 mq di cui:
 - 1.000 mq di SUL per realizzazione di volume interrato destinato a parcheggi, locali accessori per deposito e lavanderia*
 - 795 mq di SUL per ampliamenti delle strutture esistenti

- Nell'ambito della funzione ricettiva alberghiera è possibile la realizzazione di un massimo di 18 P.L.

- H max = H esistente

* non computabili ai sensi dell'art.10 comma 3 del DPGR 64/R

modifica introdotta a seguito dell'osservazione (prot. 0001195/2019 del 21/01/2019) accolta

- Trattandosi di edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, le categorie di intervento consentite sono quelle di cui all'art.18 da attuare secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 19.

- E' possibile realizzare, se consentite dalle disposizioni di cui all'art.19 delle NTA:

-gli incentivi energetici di cui all'art.21 delle NTA;

-le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA del RU;

-Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

-Eventuali addizioni funzionali previste e consentite dalle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente devono essere contegiate nell'ambito della SUL massima consentita.

F) Prescrizioni e indirizzi progettuali (Rif. PIT/PPR: il primo numero si riferisce all'obiettivo di qualità, il secondo numero alla direttiva correlata della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.10 Chianti):

1.1.-2.3-2.4- Gli ampliamenti previsti dovranno mantenere la leggibilità della struttura insediativa storica, senza alterare l'integrità morfologica e percettiva del complesso immobiliare storicizzato in relazione al territorio circostante salvaguardando le visuali panoramiche, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1.2-2.3-2.4- Attraverso gli ampliamenti previsti dovranno essere tutelate l'integrità morfologica e architettonica della Villa fattoria e delle case coloniche che compongono il complesso di Dievole, mantenendo l'unitarietà fra insediamento e fondo agricolo, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1-3- Nell'ambito degli interventi di ampliamento e trasformazione finalizzati al miglioramento dell'offerta turistica con prevedibile aumento dei flussi di traffico dovrà essere migliorata la viabilità storica di accesso al complesso conservando e ricostituendo un corredo arboreo paesaggisticamente coerente con il contesto anche dal punto di vista ecosistemico: sono da escludere specie vegetali alloctone o autoctone invasive quali *Ailanthus altissima*, *Carpobrotus*, *Opuntia ficus indica*, *Amorpha fruticosa*, *Robinia pseudoacacia* e *Eucalyptus*). Negli interventi di consolidamento delle aree esterne con l'utilizzo di interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati ecotopi locali.

1-5- 2.3- 2.4- Gli ampliamenti previsti dovranno essere coerenti per tipologia edilizia, colori e altezze con il complesso edilizio storicizzato esistente, dovranno rispettare le regole insediative e architettoniche storiche e garantire le visuali panoramiche, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1-7- Gli interventi di ampliamento e trasformazione dovranno favorire la manutenzione della rete dei percorsi di campagna esistenti per lo sviluppo della mobilità lenta finalizzata alla fruizione delle risorse paesaggistiche secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

2.1- Gli interventi di trasformazione/ampliamento delle strutture agrituristiche con servizi di turismo rurale dovranno migliorare complessivamente l'offerta agrituristicamente senza snaturare il carattere agricolo principale dell'attività, anzi favorire in tal modo la qualità e la competitività economica aziendale, quale garanzia della tutela del territorio e del paesaggio.

2.5 -Gli interventi di trasformazione/ampliamento non dovranno incidere negativamente sugli ecosistemi presenti nell'area: i corridoi di connettività ecologica quali i corsi d'acqua Arbia, Campeta e Ragnaia, dove sono presenti specie di fauna (pesci e anfibi) tutelate, devono essere salvaguardate dalla immissione diretta o indiretta di scarichi non depurati provenienti dal complesso agrituristicamente e turistico ricettivo; nelle aree

agricole limitrofe e negli immobili rurali sono presenti e nidificano specie tutelate (rettili, chiroteri e uccelli) che devono essere salvaguardate anche a seguito degli interventi previsti; per quanto riguarda le sistemazioni a verde sono da evitare specie alloctone o specie autoctone invasive quali quelle citate alla prescrizione 1.2; negli interventi di consolidamento con l'utilizzo di interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati ecotopi locali.

2.6 -Pur non essendo presente nell'area beni di interesse archeologico sottoposti a provvedimenti dichiarativi (artt.12 e 13 D.lgs. 42/2004), tuttavia a seguito del contributo della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio si prescrive il rispetto di quanto previsto dall'art.19.9.4 delle NTA del RU: *"Per le aree e i siti semplicemente segnalati di interesse archeologico, per qualunque tipo di intervento su aree e/o immobili dovranno essere prese le necessarie precauzioni e in caso di ritrovamento di eventuali reperti dovranno essere informate le autorità competenti e richieste le eventuali autorizzazioni a procedere. I suddetti beni, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale"*.

G) Prescrizioni e indirizzi progettuali derivanti dalla disciplina del PTCP

Si riportano di seguito le prescrizioni progettuali della Commissione provinciale BSA:

- Per la realizzazione della SPA localizzata in prossimità dei due volumi attualmente destinati a rimessa attrezzature agricole vengono prescritte:

- Il recupero del fabbricato a est dell'area pertinenziale, caratterizzato da struttura in muratura mista e copertura a doppia falda, quale elemento storico-testimoniale del nucleo storico di Dievole secondo quanto indicato in Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13, 14 comma 6;
- La progettazione della struttura dovrà dimostrarsi coerente con i principi di cui alla Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13, 14 comma 6 e art 13.24 comma 9 tale che *"sia indotta una percezione armonica, di completamento e di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettano il rafforzamento dei rapporti esistenti"*;

- Per la realizzazione del nuovo parcheggio interrato la progettazione dovrà completarsi con uno studio paesaggistico delle aree esterne secondo i principi della Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13.14 comma 6 e art. 13.24 comma 7 proponendo adeguate soluzioni e recependo le prescrizioni e gli indirizzi ambientali del punto seguente H).

II) Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rif. Rapporto Ambientale VAS):

Pericolosità Idraulica: per quanto riguarda la fattibilità idraulica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Pericolosità Geologica: per quanto riguarda la fattibilità geologica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Pericolosità sismica: per quanto riguarda la fattibilità sismica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Vulnerabilità idrogeologica: per quanto riguarda la vulnerabilità idrogeologica dovranno essere approntate e richieste le relative autorizzazioni trattandosi di area soggetta a vincolo idrogeologico. Nelle sistemazioni a terra delle aree scoperte si dovrà rispettare un efficiente grado di permeabilità delle aree scoperte.

Acque Superficiali: durante e dopo gli interventi di trasformazione si dovrà ripristinare e mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore all'interno e all'esterno della resede del complesso garantendo altresì un elevato grado di qualità delle acque di scarico provenienti dal complesso.

Acque dotto: l'approvvigionamento idrico per usi potabili avviene tramite la rete acquedottistica comunale; al momento dell'attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata l'autonomia e la sostenibilità degli stessi e gli interventi edilizi saranno subordinati a tale condizione prescrittiva; qualora fosse ravvisata la necessità di realizzare un pozzo privato per la captazione di acqua destinata al consumo umano questo dovrà essere collocato in un'area nel rispetto di quanto previsto nel D.Lgs n.152 del 30/04/2006 art. 94 in merito alla zona di tutela e alle distanze dal punto di intercettazione della risorsa. In questo caso l'approvvigionamento in falda non dovrà produrre od aumentare criticità sui corridoi fluviali rappresentati dai fossi della Campeta e della Ragnaia e dal torrente Arbia garantendo la sostenibilità del prelievo, attuale e futuro, rispetto alle esigenze ecologiche delle specie che utilizzano detti corsi d'acqua. Per quanto concerne gli usi non potabili (irrigazione, lavaggio piazzali...) è fatto obbligo utilizzare anche le acque pluviali e le eventuali acque depurate attraverso accumulo in cisterne interrate.

Smaltimento liquami: lo smaltimento dei liquami dovrà essere garantito attraverso sistemi di depurazione autonomi, dotati di fitodepurazione, in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica. Lo scarico non dovrà produrre od aumentare criticità sui corridoi fluviali rappresentati dai fossi della Campeta e della Ragnaia e dal torrente Arbia garantendo un livello di efficienza depurativo massimo tale da conservare la qualità ecosistemica dei corsi d'acqua recettori. Dove possibile le acque di risulta della depurazione dovranno essere recuperate per usi irrigui.

Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le emissioni in atmosfera frutto delle attività insediate e da insediare dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge vigenti in materia e introdotte soluzioni tecnologiche atte alla migliore qualità dell'aria all'interno dei locali sotto il profilo termo-igronomico.

Fabbisogno energetico: dovranno essere adottate tutte le misure che favoriscano il risparmio energetico e la riduzione del consumo di energia anche con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, compatibilmente con la tutela del paesaggio.

Inquinamento acustico: dovranno essere adottate tutte le misure atte alla riduzione di fonti di rumore nel rispetto dei livelli del clima acustico della zona identificato dal P.C.C.A. vigente.

Produzione e smaltimento di rifiuti: per quanto concerne la raccolta dei rifiuti provenienti dalle attività insediate si dovrà fare riferimento alle disposizioni vigenti nel Comune in accordo con l'Ente gestore della risorsa al momento dell'insediamento delle attività. E' possibile, trattandosi di territorio agricolo, prevedere sistemi di raccolta e smaltimento RSU in ambito agricolo.

Natura e biodiversità: l'area, pur non essendo identificata come sito Natura 2000, è interessata da ecosistemi della fauna tutelati dalla L.R.30/2015, specie di pesci, anfibi, rettili, chiroteri e uccelli, oltre che da ecosistemi della flora. Negli interventi di trasformazione si dovrà pertanto fare attenzione a non danneggiare tali ecosistemi approntando tutte le misure per mantenere la qualità dell'acqua nei corridoi fluviali, per salvaguardare la vegetazione presente nelle aree agricole, reintrodurre specie vegetali autoctone e non invasive nelle aree di pertinenza del complesso: per quanto riguarda la sistemazione del verde e delle

piantumazioni all'interno dell'area di pertinenza si deve fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA e a quanto indicato nei contributi del Settore Natura della Regione.

Accesso e mobilità interna: l'accessibilità al borgo dovrà essere garantita dalla presenza all'interno dell'area di pertinenza di parcheggi pertinenziali in relazione alle funzioni e destinazioni previste al punto E), ubicati in posizione di agevole accesso dalla viabilità principale e mitigati paesaggisticamente in considerazione anche dell'interramento del parcheggio di nuova previsione e della conseguente rinaturalizzazione del suolo.

Norme generali: Sono fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA del RU.