



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

Progettazione Urbanistica della variante

Arch. Graziano Massetani

STUDIO MASSETANI

Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc

Dott. Geol. Roberto Cerri

Collaboratori

Dott. Geol. Luca Caselli

Dott. Alessandro Bartolomei

Collaborazione allestimento cartografico da banca dati

Dott. Laila Giannetti

Indagini geologiche e geologico tecniche della variante

Dott. Geol. Silvano Becattelli

Dott. Geol. Simone Raspollini

Sindaco:

Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione: D.C.C. n.81 del 31/07/2017

Data: Marzo 2018

Approvazione:

Documento

All. 15f

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alla Tav.15 - Norme Tecniche di Attuazione Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali in ambito urbano

Introdotta a seguito della variante al R.U. finalizzata alla modifica del comparto n°1 zona C2 loc. Cassetta

La Variante al RU effettuata a seguito della Conferenza Paritetica Interistituzionale svoltasi presso la Regione Toscana in data 26/09/2014 ha previsto una riduzione del comparto all'interno del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014, e l'introduzione di prescrizioni paesaggistiche desunte dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale ai fini dell'adeguamento della variante al PIT/PPR ai sensi dell'art. 20 e 21 della Disciplina di Piano.

A seguito dei contributi pervenuti da parte della Regione Toscana -Direzione Ambiente e Natura- Settore Tutela della Natura e del Mare (prot. 0017380/2017), sono state implementate le *Prescrizioni ambientali (C)* relativamente alla effettuazione della Valutazione d'Incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in considerazione della vicinanza dell'area oggetto di Variante RU con il sito ZCS/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (cod. Natura 2000 IT5190004) e le *Prescrizioni paesaggistiche (B)* sulla base del contributo pervenuto da parte della Provincia di Siena, Settore Servizi Tecnici-Settore Assetto del territorio e Trasporti - (Febbraio 2018).

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

A) Prescrizioni paesaggistiche (desunte dal PIT/PPR – Scheda d'Ambito 14 - Disciplina d'Uso – Obiettivo 1 e Obiettivo 2). La numerazione si riferisce alle Direttive Correlate della Scheda d'Ambito

- 1.1- Gli interventi di trasformazione devono tendere a ricompattare l'attuale margine urbano di Casetta, versante ovest, riqualificando le dispersione insediativa esistente in questa parte del centro urbano, dotando l'insediamento di spazi pubblici e servizi, mantenendo varchi inedificati di verde pubblico e verde privato verso la campagna a sud.*
- 1.2- Le nuove edificazioni previste dal Piano Attuativo devono essere coerenti per tipologie edilizie, materiali, colori, altezze con il contesto edilizio consolidato circostante e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico caratterizzato dalla prossimità con la campagna.*
- 1.4- Gli interventi di trasformazione devono far sì che dagli spazi pubblici di progetto possano essere creati varchi da cui percepire il paesaggio circostante vista anche la posizione elevata del nuovo insediamento.*
- 1.6- Nella progettazione delle infrastrutture viarie di tipo urbano devono essere ricompresi i tracciati stradali e di campagna esistenti (via di Monteforelli) in modo da garantire la continuità di essi anche nel territorio agricolo circostante e al fine di mantenere la memoria storica dei tracciati.*
- 1.7- In adiacenza del nuovo insediamento vi sono parti di territorio rurale parcellizzato che confligge con l'altra parte di campagna verso sud ben coltivata. L'intervento di trasformazione urbana deve favorire un riordino delle aree periurbane a sud e sud-ovest restituendo un paesaggio rurale coerente*

con quello esistente nelle colline circostanti sia in termini di colture, piantumazioni e regimazione idraulica evitando il proliferare di manufatti impropri e precari.

1.8- I modellamenti del terreno necessari agli interventi di trasformazione devono essere contenuti e limitati allo stretto necessario del nuovo impianto urbano. Devono essere regimate le acque del reticolo idraulico minore al contorno.

1.12- L'infrastrutturazione interna al nuovo insediamento deve prevedere percorsi pedonali e ciclabili ben distinti dai percorsi carrabili e collegati con sentieri esterni e di campagna.

2.3- Devono essere creati all'interno del nuovo insediamento, soprattutto con il sistema del verde pubblico puntuale e lineare, corridoi ecologici ben collegati con la rete ecologica esterna presente nel territorio rurale.

B) Prescrizioni paesaggistiche (desunte dal PTCP della Provincia di Siena, così come declinate nel contributo alla Variante RU della Provincia di Siena del febbraio 2018).

- Come già previsto all'art. 31.5 delle NTA del RU vigente l'area oggetto di Variante deve essere pianificata attraverso un unico piano attuativo convenzionato in modo da garantire unitarietà urbanistica e paesaggistica al completamento urbano di questa parte di Casetta. Una volta approvato il piano potranno essere previsti in convenzione e attuati separatamente anche stralci funzionali , purché organici e rispettosi dello schema generale di piano, dando priorità alle opere pubbliche e alla contiguità degli stralci con l'edificato esistente come già stabilito all'art. 12.2 delle NTA del RU vigente.

- Gli interventi edilizi sui singoli lotti potranno essere attuati con intervento diretto una volta realizzate le opere di urbanizzazione o contestualmente ad esse, così come previsto all'art. 12.2 delle NTA del RU vigente e nel rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni specifiche contenute nelle NTA del Piano attuativo.

- Il Piano attuativo dovrà sviluppare a scala maggiore le indicazioni già contenute nelle carte del RU, sia per quanto riguarda l'assetto viario, i parcheggi pubblici e gli spazi a verde e i lotti per l'edificazione, in particolare il piano dovrà contenere un progetto del verde, così come identificato planimetricamente nelle carte di RU, nel rispetto dell' art.13.13.commi 12.13.14 del PTCP , al fine di definire in maniera coerente con il territorio rurale circostante i margini urbani a nord, ad ovest e a sud-ovest . Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e manutenzione delle barriere verdi già indicate sui lati sopraccitati e del polmone verde centrale che deve mantenere ampi con visivi verso la campagna a sud per la conservazione della percezione del paesaggio della campagna.

- Il Piano dovrà approfondire il quadro conoscitivo del territorio oggetto di pianificazione sotto l'aspetto di eventuali preesistenze agricole di valore suscettibili di tutela anche parziale e del patrimonio edilizio esistente oggetto di demolizione, così come già previsto all'art. 12.2 della NTA del RU vigente.

- Il Piano attuativo dovrà approfondire attraverso la effettuazione di rilievi puntuali sul territorio le altimetrie dei luoghi , in maniera da articolare la pianificazione urbanistica compreso gli edifici nel rispetto dello stato dei luoghi .

- Il Piano attuativo dovrà definire attraverso planimetrie e sezioni ambientali gli ingombri degli edifici nell'ambito dei lotti, gli allineamenti lungo le strade e gli spazi pubblici, gli schemi tipologici degli edifici e degli arredi urbani, nonché le modalità di utilizzazione degli spazi privati all'interno dei lotti.
- Il Piano attuativo dovrà indicare caratteri architettonici e tipologici dei nuovi edifici, coloriture esterne nella gamma dei colori di terra, materiali da utilizzare in coerenza con il territorio rurale circostante .

C) Prescrizioni ambientali (desunte dal Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al RU e tenuto conto dei Contributi pervenuti dagli Enti interpellati):

- Suolo: per quanto concerne la risorsa suolo dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 22 delle NTA, relativamente alla fattibilità idraulica, geomorfologica, idrogeologica e sismica locale, come aggiornata con le indagini di supporto alla variante al RU.
- Acque superficiali: gli interventi di trasformazione devono garantire un buon livello di permeabilità delle aree scoperte sia pubbliche che private e dovrà essere ricostituito un efficiente reticolo idraulico minore all'esterno del comparto su cui far defluire i collettori acque bianche interni al comparto di trasformazione.
- Acquedotto: l'intervento di trasformazione soggetto a Piano Attuativo Convenzionato dovrà garantire, a carico degli operatori privati, la realizzazione delle reti dei sottoservizi interni al comparto ed il collegamento alle reti esistenti pubbliche esterne al comparto di trasformazione.
- Smaltimento liquami: l'intervento di trasformazione soggetto a Piano Attuativo Convenzionato dovrà garantire la realizzazione dei collettori fognari, per acque bianche e nere, ed il collegamento alle reti o al depuratore esistente (Ponte a Tressa) in ogni caso in accordo con l'Ente gestore della risorsa. Prima dell'immissione degli scarichi in fognatura i singoli alloggi dovranno dotarsi di sistemi di pre-trattamento all'interno delle resedi private, come previsti dalle vigenti norme. Per quanto riguarda le acque bianche queste dovranno essere recuperate per usi non potabili quali l'irrigazione del verde pubblico e privato attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse
- Inquinamento atmosferico: dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di legge così come previste dall'art. 20.2 delle NTA per ridurre al minimo le emissioni in atmosfera.
- Fabbisogno energetico: oltre a quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti devono essere adottate soluzioni costruttive tese al risparmio energetico compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili per uso domestico.
- Inquinamento acustico: devono essere adottate soluzioni costruttive atte a mitigare l'impatto acustico esterno sulle nuove costruzioni già contenuto nelle vigenti norme in materia di cui all'art. 20.2 delle NTA del RU. Nella formazione del Piano Attuativo deve essere effettuata apposita valutazione di previsione di impatto acustico ambientale secondo le vigenti normative.
- Produzione e smaltimento rifiuti: devono essere adottate misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani anche attraverso la creazione di piccoli spazi ecologici a piè dell'edificio protetti e funzionali.
- Accessibilità e parcheggi per la sosta, qualità urbana: dovrà essere rispettato il disegno urbano prefigurato dal RU sia per ciò che riguarda l'infrastrutturazione carrabile che per l'ubicazione dei

parcheggi pubblici e del verde pubblico. Il comparto dovrà essere dotato di percorsi pedonali sicuri e piste ciclabili dotate di idonea illuminazione e arredo urbano. I parcheggi pubblici dovranno essere dotati di idonea piantumazione. Ogni alloggio privato dovrà essere dotato di parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 17 delle NTA.

- *Biodiversità: vista la vicinanza dell'area oggetto di variante al RU alla ZCS/ZPS " Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (cod. Natura 2000 IT 190004), prima e/o contestualmente alla redazione del piano attuativo dell'area di trasformazione dovrà essere effettuata apposita Valutazione d'incidenza ai sensi della L.R. 30/2015" Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale, nel rispetto del Piano di Gestione delle suddette zone adottato dalla Provincia di Siena con D.C.P. 25 del 23.06.2015, della D.G.R. 1223/2015, che individua le misure generali e specifiche per le suddette zone , fra cui le misure inerenti la viabilità e le reti elettriche da applicare anche alle aree limitrofe al sito, della D.G.R. 1319/2016 per quanto concerne gli aspetti procedurali, degli indirizzi e prescrizioni contenuti nell'Abaco delle Invarianti strutturali del PIT/PPR, ed in particolare quelli relativi alla Invariante II " i caratteri ecosistemici del paesaggio" di cui alla carta della rete ecologica regionale.*