



**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

**RAPPORTO AMBIENTALE V.A.S.**

*ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.e.i.*

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)*

## Rapporto Ambientale VAS

*ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e successive modificazioni e integrazioni*

### Indice

1. Introduzione normativa e metodologica.....	2
2. Obiettivi e contenuti della Variante al RU.....	10
3. Valutazioni in merito alla risorse coinvolte .....	12
4. Partecipazione e consultazione .....	28

## 1. Introduzione normativa e metodologica

Normativa di Riferimento:

- LR 65/2014 – **Norme per il governo del Territorio.**
- LR 10/2010 e s.m.ei. – **Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza.** La L.R. 10/2010 e s.m.ei. in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del **Rapporto Ambientale** così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. **Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alla adozione e approvazione della Variante al RU**, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della Variante presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Estensore della Variante al RU**, Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà.
- **Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale** di supporto alla redigenda Variante al Regolamento Urbanistico: Arch. Alessandro Pasquini su incarico della proprietà.
- **Responsabile del Procedimento** della Variante al RU e del Rapporto Ambientale Arch. Paola Dainelli, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune.
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Comuni del Chianti, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato dalla Amministrazione Comunale;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art.15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Castelnuovo Berardenga con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per l'adozione e l'approvazione della Variante al RU e del Rapporto Ambientale.
- **Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e dell'art. 9 della L.R. 10/2010 Ing. Roberto Gamberucci.

Il **Rapporto Ambientale**, redatto ai sensi dell'art 24 della LR 10/2010 e dell'Allegato I della L.R. 10/2010, è il **documento conclusivo del procedimento di VAS** ed in particolare:

- a) individua, **descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente**, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione della variante in oggetto;
- b) **individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative**, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale della variante in oggetto, **tenendo di conto di quanto emerso dalle consultazioni di cui alla fase preliminare** ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;
- c) concorre alla **definizione degli obiettivi e delle strategie della variante** al RU;
- d) indica i **criteri di compatibilità ambientale**, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali, di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
- e) dà atto delle consultazioni di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 ed evidenzia come **sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti nella fase delle consultazioni**;
- f) **individua qualsiasi problema ambientale esistente**, pertinente alla variante, ivi compresi, se presenti, quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità.

La Variante al RU ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, ha seguito l'**iter procedurale** di seguito illustrato:

## **FASE I**

Il soggetto proponente ha presentato all' Amministrazione Comunale il **Rapporto Preliminare VAS** redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R 10/2010 e s.m.ei. relativo alla Variante in oggetto contestualmente al **Documento di Avvio del procedimento** redatto ai sensi ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65 e dell'art. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.

## FASE II

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, ha **avviato**, con D.G.C.n.144 del 6.12.2017, **il procedimento della Variante al RU** facendo propri sia il Documento di avvio del procedimento che il Rapporto preliminare VAS di cui alla FASE I; il Responsabile del Procedimento, con il parere dell'Autorità Competente per la VAS **ha inviato il Rapporto Preliminare VAS**, assieme al Documento di Avvio del Procedimento della Variante, **agli Enti per l'espressione di pareri e contributi**. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante della Comunicazione e della Partecipazione hanno **attivato forme d'informazione e partecipazione dei cittadini**, su quanto richiesto, al fine di recepire pareri e suggerimenti.

## FASE III

I **contributi pervenuti a conclusione della FASE II** da parte degli Enti nella fase delle consultazioni che il Rapporto Ambientale ha recepito sono:

- 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 (PGR) 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'obiettivo 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 chiroterteri 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).

## FASE IV

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 svoltasi in due fasi, **si è pronunciata favorevolmente in merito alla variante al RU.**

## FASE V

Sulla base dei contributi pervenuti (FASE III) e del parere della Conferenza di Copianificazione (FASE IV) **la Variante e il Rapporto Ambientale**, accompagnato anche da una **Relazione di sintesi non tecnica**, sono stati **adottati da parte dell'Autorità Procedente 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 dell'Autorità Competente 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**.

## FASE VI

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

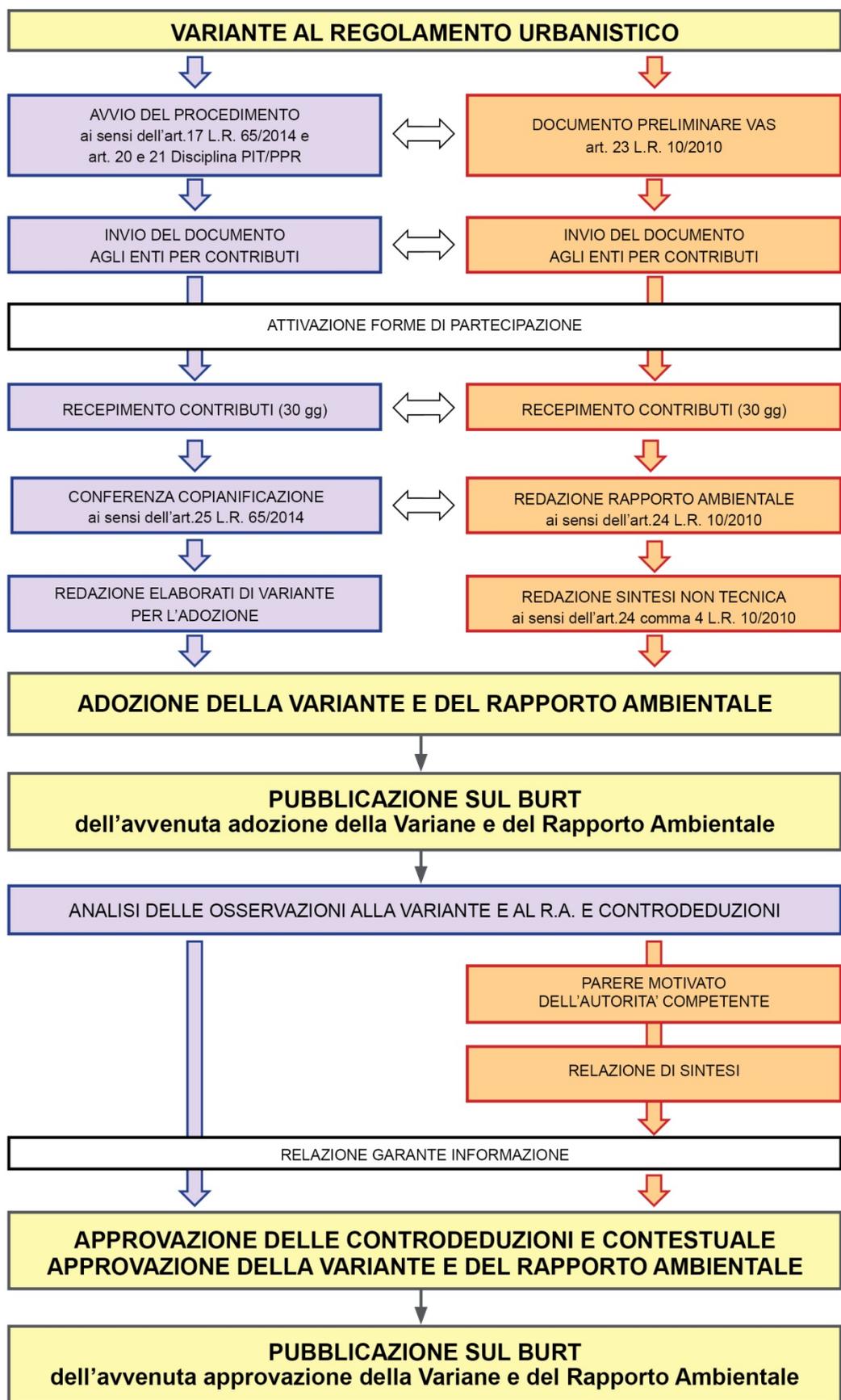
- **Dievole Spa**, prot. 0001195/2019 del 21/01/2019: osservazione dei soggetti proponenti la variante in cui viene richiesta, a seguito delle mutate esigenze imprenditoriali, la possibilità di prevedere 18 P.L. (posti letto) senza mutamento della SUL prevista.
- **Acquedotto del Fiora**, prot. 12238 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'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 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);
- **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.

In questa fase è previsto l'esame dell'osservazione pervenuta da parte del Responsabile del Procedimento e dell'Autorità Competente in accordo con l'Amministrazione comunale e la redazione da parte dell' Autorità Competente del Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R.10/2010, contenente anche indicazioni per eventuali modifiche alla Variante adottata.

## FASE VII

L'estensore della Variante e soggetto proponente il Rapporto Ambientale VAS, su indicazione del Responsabile del Procedimento, **effettua le eventuali modifiche** alla variante adottata e al Rapporto Ambientale, **frutto delle osservazioni, delle controdeduzioni dell'Autorità procedente e del parere motivato di cui alla FASE VI**; successivamente l'Autorità Procedente provvede ad **approvare** definitivamente **le controdeduzioni** di cui alla FASE VI **contestualmente alla Variante e al Rapporto Ambientale**, accompagnato da una **“Dichiarazione di sintesi”** che illustra tutto il procedimento di pianificazione e valutazione svolti. A seguito della definitiva approvazione avviene la **pubblicazione sul BURT** della Delibera Consiliare.

Il presente Rapporto Ambientale **valuta**, anche sulla base dei contributi degli enti, la **sostenibilità degli interventi** anche attraverso l'introduzione di **condizioni alla trasformabilità** che diventano a seguito della valutazione precise **prescrizioni ambientali** riportate **nelle norme della Variante** e nello specifico nella **scheda norma** di nuova istituzione Et16.



SCHEMATIZZAZIONE DELLE FASI DELL'ITER PROCEDURALE

## 2. Obiettivi e contenuti della Variante al RU.

**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/tutela delle risorse paesaggistiche presenti nel territorio.

A tale scopo **viene redatta una nuova Scheda-Norma (Et16)**, ai sensi dell'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 di SUL**; questa, 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 1.111 mq)**.

Quest'ultima parte di SUL, risultando insufficiente per la destinazione di turismo rurale e per l'ampliamento 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 e 795 mq per gli ampliamenti delle strutture esistenti.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata nei tempi di pubblicazione sul BURT dell'adozione della variante viene prevista la possibilità di

realizzare, senza mutamento delle SUL prevista in fase di adozione, 25 posti letto (P.L.).

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 _____	<b>9.800 mq</b>

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:

ampliamenti delle strutture esistenti \_\_\_\_\_ 795 mq

realizzazione volume interrato destinato a

parcheggi, deposito e lavanderia\* \_\_\_\_\_ 1000 mq

*\*non computabili ai sensi dell'art.10 comma 3 del DPGR64/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 interrato, locali accessori per deposito e lavanderia
- Locali per la vendita di prodotti

### 3. Valutazioni in merito alla risorse coinvolte

Nelle tabelle che seguono **vengono definite, per ciascuna risorsa le problematiche e le relative informazioni e valutazioni di merito.**

#### ▪ SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL PRESENTE RAPPORTO AMBIENTALE

##### *RISORSA: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA*

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	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
<b>Stato attuale della risorsa Contributi di enti e piani di settore vigenti</b>	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.
<b>Tipo di impatto ed eventuali cause dello stesso</b>	Viene specificato se l'impatto della Variante sarà di tipo negativo, positivo o ininfluyente e le possibili cause.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	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.
<b>Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al RU.

- **RISORSE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI CHE INTERESSANO LA VARIANTE IN OGGETTO:**

### **RISORSA: SUOLO**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità Idraulica</b>
<p><b>Stato attuale della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU-.PAI Ombrone-PGRA</i></p> <p><i>Autorità di Bacino Distrettuale Dell'Appennino Settentrionale</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p>	<p>L'ambito oggetto di Variante ha una Pericolosità Idraulica bassa I.1 ed una Fattibilità Idraulica 1 ai sensi del DPGR 26/R/2007; tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011.</p> <p>Non vengono ravvisate interferenze con il Piano di Gestione del rischio alluvioni (PGRA)</p>
<p><b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b></p>	<p>Impatto ininfluenza data la bassa pericolosità idraulica</p>
<p><b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b></p>	<p>Le indagini di supporto della Variante confermano la classe di Pericolosità idraulica e la relativa Fattibilità che rimane invariata.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista, se non quella effettuata in occasione della revisione degli strumenti urbanistici comunali e dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.</p>

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità Geologica</b>
<i>PS-RU-PAI Bacino Ombrone</i>	L'area oggetto di Variante ha una pericolosità geologica media G.2, ai sensi del DPGR 26/R/2007; tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. Si rilevano incongruenze fra carta regionale e perimetrazione 53/R.
<i>Autorità di Bacino Distrettuale Dell'Appennino Settentrionale</i>	Non sembrano rilevarsi interferenze o limitazioni dettate dalle norme d'uso presenti nel Piano di Bacino. Si rilevano incongruenze fra carta regionale e perimetrazione 53/R.
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	Impatto ininfluenza.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	Le indagini di supporto della Variante RU confermano la classe di Pericolosità geologica ed indicano le relative Fattibilità, individuando le condizioni alla trasformabilità.
<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista, se non quella da effettuare in occasione degli interventi di trasformazione, della revisione degli strumenti urbanistici comunali e dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità sismica</b>
<b>Stato attuale della risorsa Contributi</b> <i>PS-RU-</i>	Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha una classe di sismicità bassa (zona 3s).
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	Impatto ininfluenza per la bassa sismicità presente nell'area.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato</b>	Le indagini di supporto della Variante RU confermano i livelli di bassa sismicità già definiti

<b>all'interno della Variante</b>	
<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista, se non quella da effettuare in occasione degli interventi di trasformazione, della revisione degli strumenti urbanistici comunali e dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>
<b>Stato attuale della risorsa</b> <b>Contributi</b> <i>PS-RU-PTCP</i> <i>Azienda USL Toscana Sud-est Dipartimento di Prevenzione:</i> <i>Acquedotto del Fiora - Gestione Operativa Unità Pianificazione</i> <i>ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena- Settore Supporto Tecnico</i> <i>Conferenza di Copianificazione</i>	E' presente sull'intera area il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 1923 e della L.R.39/00.  L'area non ricade all'interno delle Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 del PTC della Provincia di Siena  I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) invitano a mantenere un elevato livello di permeabilità del suolo al fine di garantire un efficiente ricarica delle acque di falda.
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è negativo in quanto la riduzione delle superfici scoperte dovuto alla realizzazione dei nuovi fabbricati produce una riduzione del terreno permeabile.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	Le indagini di supporto della Variante RU confermano i livelli di Vulnerabilità idrogeologica già definiti. In fase di realizzazione degli interventi devono essere approntate e richieste le relative autorizzazioni trattandosi di area soggetta a vincolo idrogeologico. La variante deve prescrivere una buona permeabilità delle aree scoperte

	al fine di mitigare l'impatto dovuto alla, seppur parziale, riduzione delle aree scoperte.
<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista, se non quella da effettuare in occasione degli interventi di trasformazione, della revisione degli strumenti urbanistici comunali e dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.

## RISORSA: ACQUA

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Acque Superficiali</b>
<p><b>Stato attuale della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU-.PAI Ombrone-PGRA</i></p> <p><i>Autorità di Bacino Distrettuale Dell'Appennino Settentrionale</i></p> <p><i>Regione Toscana - Ambiente e Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p> <p><i>ARPAT</i></p>	<p>La strumentazione urbanistica generale comunale attraverso il proprio apparato normativo tutela il reticolo idraulico presente sul territorio prescrivendo la manutenzione dello stesso sia nelle operazioni colturali che negli interventi di trasformazione urbanistica.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) evidenziano l'importanza del torrente Arbia e degli affluenti Campeta e Ragnaia sia dal punto di vista della portata degli stessi, della qualità delle acque e del ruolo ecologico dagli stessi svolto. Il contributo ARPAT richiede che le successive progettazioni e realizzazioni prevedano un'adeguata regimazione delle acque meteoriche in fase di cantiere.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è negativo in quanto determinato dall'incremento degli scarichi dovuti agli interventi previsti dalla variante se non efficacemente mitigato.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	La Variante RU impone il rispetto di un elevato grado di permeabilità delle aree scoperte all'interno e impone il mantenimento in efficienza del reticolo minore all'esterno dell'area e degli immobili oggetto della

	<p>variante; inoltre prevede che l'incremento dei nuovi scarichi sia opportunamente depurato e fitodepurato prima dell'immissione nei corsi d'acqua superficiali diretti ai corsi principali citati. La variante impone che nelle fasi successive le progettazioni e la realizzazione degli interventi prevedano forme di mitigazione così come richiesto dal contributo ARPAT.</p>
<b>Monitoraggio</b>	<p>Dovrà essere verificata l'efficienza del reticolo idraulico minore all'esterno del complesso con particolare riferimento al corretto deflusso delle acque nei collettori ricettori a valle; la verifica dovrà essere ripetuta periodicamente in particolare nel periodo autunnale e invernale quando si manifestano le criticità relative al deflusso delle acque meteoriche. In caso di criticità dovranno essere previsti idonei interventi per il loro superamento.</p>
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Acquedotto</b>
<p><b>Stato attuale della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU</i></p> <p><i>Azienda USL Toscana Sud-est Dipartimento di Prevenzione</i></p> <p><i>Acquedotto del Fiora - Gestione Operativa Unità Pianificazione</i></p> <p><i>ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena- Settore Supporto Tecnico:</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p>	<p>La gestione dei servizi idrici comunali (acquedotto) è svolta dall'ATO 6. Attualmente, nell'area in oggetto, l'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto pubblico.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) evidenziano la possibilità che l'aumento delle necessità di approvvigionamento idrico dovuto agli interventi previsti dalla variante possa influire negativamente sulla risorsa idrica e sulla risorsa idrica dei corsi d'acqua presenti in zona.</p> <p>Per quanto riguarda la presenza di pozzi privati all'interno dell'area o nelle immediate vicinanze, si precisa che questi sono autorizzati per usi agricoli a servizio dell'attività di vinificazione e per l'irrigazione del verde circostante i casali di proprietà della società Dievole.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	<p>L'impatto è negativo in quanto determinato dalla realizzazione del nuovo ristorante e dai locali lavanderia; tali</p>

	<p>servizi già esistono, con la variante essi vengono solo parzialmente ampliati, seppur migliorati. L'attuale approvvigionamento si ritiene sia sufficiente poiché tali attività idroesigenti sono già esistenti attualmente all'interno del complesso immobiliare di Dievole, tuttavia 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.</p>
<p><b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b></p>	<p>La variante al RU impone la verifica al momento dell'attuazione degli interventi dell'autonomia e la sostenibilità degli stessi. Qualora fosse ravvisata la necessità di realizzare un pozzo privato per la captazione di acqua destinata al consumo umano per rendere fattibili gli interventi, 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 captazione della risorsa. Inoltre la Variante al RU incentiva e rafforza le prescrizioni in fatto di risparmio idrico anche attraverso il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili, oltre al rispetto di ulteriori prescrizioni provenienti dall'ente gestore della risorsa al momento del rilascio dei titoli abilitativi.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Le operazioni di monitoraggio sono quelle periodiche operate dall'ente gestore della risorsa su tutto il territorio e quelle effettuate in occasione degli interventi edilizi e della revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica.</p>
<p><b>Problematiche relative alla Risorsa</b></p>	<p><b>Smaltimento liquami</b></p>
<p><b>Stato della risorsa</b> <b>Contributi</b> <i>PS-RU</i></p>	<p>L'area oggetto di Variante non è servita da reti per lo smaltimento dei liquami, se non quello esistente per lo svolgimento delle attività esistenti. Allo stato attuale esiste un depuratore per 100 abitanti equivalenti munito</p>

<p><i>Azienda USL Toscana Sud-est Dipartimento di Prevenzione</i></p> <p><i>Acquedotto del Fiora - Gestione Operativa Unità Pianificazione</i></p> <p><i>Regione Toscana - Ambiente e Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare</i></p> <p><i>ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena- Settore Supporto Tecnico:</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p>	<p>di fitodepurazione prima della immissione dei liquami nelle fosse di campagna.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) evidenziano la possibilità che l'aumento delle necessità di approvvigionamento idrico dovuto ai nuovi servizi previsti dalla variante possa produrre un incremento nella quantità e qualità degli scarichi e influire negativamente sulla risorsa idrica dei corsi d'acqua presenti in zona.</p>
<p><b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b></p>	<p>L'impatto è negativo in quanto determinato in particolare dalla realizzazione del nuovo ristorante e dai locali lavanderia; tali servizi già esistono e con la variante essi vengono ampliati, seppur migliorati. L'attuale impianto di smaltimento si ritiene sia sufficiente tuttavia in fase realizzativa degli interventi si dovrà procedere alla verifica della capacità residua dell'attuale sistema di depurazione e l'ente gestore della risorsa potrà imporre o condizionare l'intervento al suo 'ampliamento.</p>
<p><b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b></p>	<p>La variante al RU impone la verifica e l'autorizzazione da parte dell'Ente gestore al momento della realizzazione dei nuovi interventi dell'autorizzazione allo scarico già rilasciata concordando eventuali nuovi interventi di implementazione della stessa e delle relative forme di mitigazione. La Variante al RU comunque incentiva e rafforza le prescrizioni in fatto di pretrattamento fitodepurativo degli scarichi, oltre al rispetto di prescrizioni provenienti dall'ente gestore della risorsa. Inoltre devono essere incentivate soluzioni per il</p>

	recupero delle acque bianche o pluviali a fini non potabili e/o di irrigazione.
<b>Monitoraggio</b>	Le operazioni di monitoraggio sono quelle periodiche operate dall'ente gestore della risorsa su tutto il territorio e quelle effettuate in occasione degli interventi e della revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

## **RISORSA: ARIA**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Inquinamento atmosferico</b>
<b>Stato della risorsa</b>  <b>Contributi</b>  <i>PS-RU</i>  <i>ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena- Settore Supporto Tecnico:</i>	<p>Il PS e il RU già hanno recepito nel proprio apparato normativo le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni domestiche in atmosfera.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) invitano al rispetto delle disposizioni di legge in fatto di emissioni di scarichi in atmosfera e sollecitano a prevedere misure di mitigazione anche nelle fasi di cantiere in merito soprattutto alla possibilità della diffusione di polveri.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è negativo in quanto determinato in particolare dalla realizzazione del nuovo ristorante e dall'aumento delle emissioni domestiche e nelle fasi di cantiere dalla possibile diffusione di polveri
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	La Variante al R.U. deve prescrivere il rispetto di tutte le disposizioni di legge vigenti in modo che siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera frutto delle nuove attività insediate. La variante prescrivere misure di mitigazione nelle fasi di cantiere peraltro già soggette a disposizioni di legge specifiche nell'osservanza di quanto richiesto.
<b>Monitoraggio</b>	Le operazioni di monitoraggio sono quelle periodiche previste dalla normativa vigente in merito agli impianti che producono emissioni in atmosfera (corretto funzionamento delle caldaie, verifica dei fumi ecc.).

## RISORSA: ENERGIA

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Fabbisogno energetico</b>
<p><b>Stato della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU</i></p> <p><i>Azienda USL Toscana Sud-est Dipartimento di Prevenzione</i></p> <p><i>Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo-</i></p> <p><i>ARPAT – Area Vasta Sud – Dipartimento di Siena- Settore Supporto Tecnico:</i></p>	<p>Attualmente l'approvvigionamento energetico è prodotto da gasolio, gas GPL ed energia elettrica fornita in media tensione e trasformata a 15.000 Watt con un contatore unico. Non sono previste allo stato attuale fonti alternative di approvvigionamento energetico.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) invitano al soddisfacimento del fabbisogno energetico dovuto ai nuovi servizi attraverso l'approntamento di misure tese al risparmio energetico e per quanto riguarda l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili privilegiare soluzioni non impattanti sotto il profilo paesaggistico, come richiesto in particolare dalla Sovrintendenza.</p>
<p><b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b></p>	<p>L'impatto è negativo in quanto determinato in particolare dall'aumento del fabbisogno energetico dovuto alla realizzazione del nuovo ristorante e dai locali lavanderia: tali servizi già esistono, con la variante essi vengono ampliati, seppur migliorati. Vi è un incremento di fabbisogno energetico, che può essere soddisfatto con le attuali fonti energetiche o eventuali fonti alternative.</p>
<p><b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b></p>	<p>Fermo restando il rispetto degli obblighi di legge per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, la Variante deve incentivare e imporre da un lato idonee misure di risparmio energetico nella realizzazione dei nuovi manufatti e dall'altro la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto dei caratteri paesaggistici dei luoghi.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Le operazioni di monitoraggio sono quelle periodiche</p>

	previste dalla normativa vigente in merito agli impianti di produzione energetica pubblici e quelle effettuate autonomamente dall'operatore economico gestore dell'azienda.
--	---

## **RISORSA: CLIMA ACUSTICO**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Inquinamento acustico</b>
<b>Stato della risorsa</b> <b>Contributi</b> <i>PS-RU-PCCA</i> <i>Azienda USL Toscana</i> <i>Sud-est Dipartimento di</i> <i>Prevenzione:</i> <i>ARPAT – Area Vasta Sud</i> <i>– Dipartimento di Siena-</i> <i>Settore Supporto Tecnico:</i>	<p>Il Comune di Castelnuovo Berardenga è dotato di P.C.C.A. approvato con D.C.C. n.85 il 15 giugno 2005. L'area oggetto di trasformazione è definita nel Piano citato in Zona Acustica Classe III: aree di tipo misto; rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.</p> <p>I contributi pervenuti nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) invitano alla riduzione degli effetti ambientali determinati dagli interventi prodotti dalla variante ed in particolare alla riduzione degli impatti nelle fasi di cantiere che possano produrre effetti negativi su ricettori sensibili. presenti in zona.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso.</b>	<p>L'impatto è ininfluenza, trattandosi di miglioramento di servizi peraltro in una struttura che è connotata da elevati standard di qualità anche sotto il profilo del clima acustico. Per quanto concerne i possibili impatti in fase di cantiere essi sono transitori, non producono effetti duraturi e possono essere facilmente mitigati.</p>
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	<p>La variante non ha da prescrivere particolari misure di mitigazione acustica se non quelle già previste dalle disposizioni di legge, regionali e nazionali, essendo la struttura già nel rispetto di quanto previsto dal PCCA.</p>

	citato.
<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è da prevedere se non quelle effettuate in occasione della revisione degli strumenti urbanistici e di classificazione acustica

## **RISORSA: RIFIUTI**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Produzione e smaltimento di rifiuti</b>
<b>Stato della risorsa</b>  <b>Contributi</b>  <i>PS-RU</i>  <i>ARPAT</i>	<p>Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.</p> <p>Il contributo ARPAT pervenuto nella fase delle consultazioni di cui al paragrafo 2) reputa necessario che le successive progettazioni e realizzazioni degli interventi prevedano forme di mitigazione relativamente alla gestione dei rifiuti di cantiere ed alla produzione di rocce da scavo.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	<p>L'impatto è negativo in quanto determinato dalla realizzazione del nuovo ristorante; tale servizio già esiste; con la variante esso viene ampliato e pertanto vi è un aumento della produzione dei rifiuti solidi di tipo urbano.</p> <p>Per quanto concerne i possibili impatti in fase di cantiere essi sono transitori, non producono effetti duraturi e possono essere facilmente mitigati.</p>
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	<p>La Variante al RU deve incentivare e imporre la raccolta differenziata secondo le procedure vigenti nel Comune o in alternativa prevedere i sistemi di raccolta differenziata locali nell'ottica del recupero in ambito agricolo.</p> <p>Per quanto riguarda la produzione di rifiuti in fase di cantiere, si rimanda alle disposizioni di legge, regionali e nazionali, e a tutti quegli accorgimenti mirati alla demolizione selettiva al fine del riciclo degli stessi.</p>

<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio se non quelle periodiche operate dall'ente gestore della risorsa.
---------------------	--

## **RISORSA: NATURA E BIODIVERSITA'**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Tutela degli ecosistemi</b>
<p><b>Stato della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU-PTCP (Atlante dei pesci, degli anfibi, dei rettili, dei chiroterteri)-</i></p> <p><i>PIT/PPR (Carta della rete ecologica e direttive Invariante strutturale II)</i></p> <p><i>Regione Toscana - Ambiente e Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p>	<p>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".</p> <p>L'area interessata dalla variante è esterna ad aree protette e siti Natura 2000 ma non è molto distante dalla ZSC Monti del Chianti e si trova nel bacino imbrifero del Fosso Campeta e del Fosso Ragnaia, affluenti in destra del Torrente Arbia che scorre internamente alla ZSC a valle di Dievole.</p> <p>Il comprensorio in cui ricade l'area di variante ha al proprio interno specie tutelate dalla L.R. 30/2015 come desunto dagli Atlanti della Prov. di Siena:</p> <p>Nel torrente Arbia e nei torrenti Campeta e Ragnaia è segnalata la presenza di specie di pesci tutelate (barbo tiberino, rovella, cavedano italiano, cavedano di ruscello, vairone italiano e ghiozzo di ruscello,).</p> <p>Negli ambienti forestali con corpi idrici è segnalata la presenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di anfibi che denotano l'elevata qualità delle acque (salamandra pezzata, salamandrina pezzata, salamandrina dagli occhiali, rana appenninica, rana dalmatina, raganella, tritone crestato, tritone punteggiato, rospo comune, rane verdi).</li> <li>- negli spazi aperti con corpi idrici è segnalata la presenza di rettili (lucertola muraiola, lucertola campestre, ramarro occidentale, orbettino, lu-</li> </ul>

	<p>scengola, saettone, biacco, biscia dal collare, biscia tessellata).</p> <p>In ambienti forestali e negli edifici è segnalata la presenza di chiroteri (pipistrello albolimbato, pipistrello di Savi, pipistrello nano, serotino comune.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è negativo in quanto gli interventi previsti dalla variante, se non opportunamente mitigati, possono interferire con gli ecosistemi della fauna e della flora della zona.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	<p>La Variante al RU deve imporre prescrizioni affinché i possibili impatti determinati dagli interventi previsti dalla variante siano mitigati e resi nulli. In particolare in merito alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 10 Chianti deve essere rispettata, declinandola nello specifico, la direttiva correlata 2.5 del PIT/PPR "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 " intervenendo nella mitigazione degli impatti determinati a seguito dell'aumento del carico di approvvigionamento idrico tramite pozzi in falda e a seguito dell'aumento della portata degli scarichi ai fini della tutela dei corridoi ecologici dell'Arbia e degli affluenti, Campeta e Ragnania, e sulle specie ivi presenti e tutelate dalla L.R. 30/2015; nella mitigazione degli impatti determinati dagli interventi previsti negli edifici rurali di pregio storico e architettonico dove sono presenti specie di fauna andropofila (rifugi e/o siti riproduttivi di chiroteri e uccelli);e nell'evitare sistemazioni a verde di specie alloctone o con specie autoctone invasive quali 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</p>

<b>Monitoraggio</b>	Le operazioni di monitoraggio sono quelle periodiche svolte dagli enti preposti alla tutela degli ecosistemi e dall'operatore economico in occasione della realizzazione degli interventi.
---------------------	--

## **RISORSA: PAESAGGIO**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Impatto paesaggistico</b>
<p><b>Stato della risorsa</b></p> <p><b>Contributi</b></p> <p><i>PS-RU-PTCP-PIT/PPR</i></p> <p><i>Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo-</i></p> <p><i>Regione Toscana - Ambiente e Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare.</i></p> <p><i>Conferenza di Copianificazione</i></p>	<p>Il paesaggio del territorio comunale di Castelnuovo Berardenga costituisce una risorsa particolarmente importante nell'ambito del territorio senese del Chianti: già il PS e il RU, recependo le direttive del PTCP della Provincia di Siena incentivano la tutela del paesaggio agrario collinare e degli insediamenti ivi presenti dando precisi indirizzi e prescrizioni di tutela. Il Piano Paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, inserisce il Comune di Castelnuovo Berardenga in due Ambiti di Paesaggio, l'Ambito 10-Chianti, la parte nord-ovest del territorio e l'Ambito 14-Colline di Siena, la parte sud-est. Per ognuno dei due Ambiti il PIT/PPR definisce Obbiettivi di qualità e Direttive correlate per la valorizzazione e la tutela della risorsa paesaggio. Dievole rientra nell'Ambito 10-Chianti e rappresenta un insediamento antico nel territorio rurale ben conservato che costituisce assieme al territorio agricolo circostante un insieme paesaggistico di alto valore storico, architettonico e paesaggistico da tutelare e valorizzare. Le attività agricole e turistiche sinora svolte hanno contribuito a conservare e valorizzare tale risorsa. La Sovrintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio suggerisce di approfondire alcuni elementi conoscitivi dal punto di vista archeologico in quanto Dievole è citata dai documenti storici come Comunità di Dievole compresa nel Vicariato della Berardenga del 1.337-1.339 così come evidenziato nella Carta archeo-</p>

	logica della Provincia di Siena – Il Chianti Senese.
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto può essere negativo se non opportunamente inserito nel paesaggio circostante.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	La Variante RU istituisce per il Complesso Immobiliare di Dievole una nuova Scheda-Norma Et16, di cui all'art.28 delle NTA del RU, al fine di regolamentare le trasformazioni nel complesso; all'interno di tale scheda vengono recepiti gli obiettivi di qualità e le direttive paesaggistiche correlate dell'Ambito 10-Chianti all'interno del quale rientra Dievole., declinate nello specifico per l'area di Dievole, le prescrizioni paesaggistiche poste dalla Soprintendenza Archeologia, Beni Culturali e Paesaggio Siena, Arezzo e Grosseto; le prescrizioni paesaggistiche della Provincia di Siena Commissione BSA. Per quanto concerne la tutela a seguito della segnalazione della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio e dell'approfondimento effettuato nel documento citato dalla stessa e nel Dizionario Geografico, Fisico e Storico della Toscana (E. Repetti) vol II pag.11, la variante introduce all'interno della scheda norma prescrizioni finalizzate alla tutela di eventuali reperti archeologici che si dovessero rinvenire nelle fasi di scavo nell'ambito dell'esecuzione dei lavori.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in occasione del rilascio dei titoli abilitativi e a conclusione degli stessi e quello periodico in occasione della revisione degli strumenti urbanistici..

### **RISORSA: INFRASTRUTTURE E VIABILITA'**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Accesso e mobilità interna</b>
<b>Stato della risorsa</b> <b>Contributi</b>	Il complesso è ben raggiungibile dalla SP 102 ed è dotato di parcheggi pertinenziali nelle adiacenze.

<i>PS-RU</i> <i>Conferenza di Copianificazione</i>	
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è negativo in quanto determinato in particolare dalla realizzazione dei nuovi servizi turistico ricettivi che sicuramente fanno incrementare l'afflusso di utenti.
<b>Modalità su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</b>	A seguito di ciò la Variante prevede nuovi parcheggi interrati in particolare per i turisti, e amplia la previsione di posti auto di superficie per gli utenti occasionali (ristorante, SPA, locale vendita prodotti) secondo quanto già previsto dalle NTA del RU.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in occasione del rilascio dei titoli abilitativi e a conclusione degli stessi.

#### 4. Partecipazione e consultazione

All'interno del procedimento di valutazione VAS è **stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali** secondo quanto previsto agli artt. 9 e 25 della L.R. 10/2010 e s.m.e i. ed all'art. 14 del D.Lgs 152/2006.

Di questo procedimento si è occupato l'**Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione** come definito al precedente cap. 1 in accordo con il Responsabile del Procedimento e il Soggetto Proponente.

A tale scopo sono stati individuati i seguenti **soggetti competenti e gli Enti territoriali** interessati ai quali è stato inviato il documento preliminare VAS e il documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto in contributo in merito, per i settori di loro competenza:

- 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

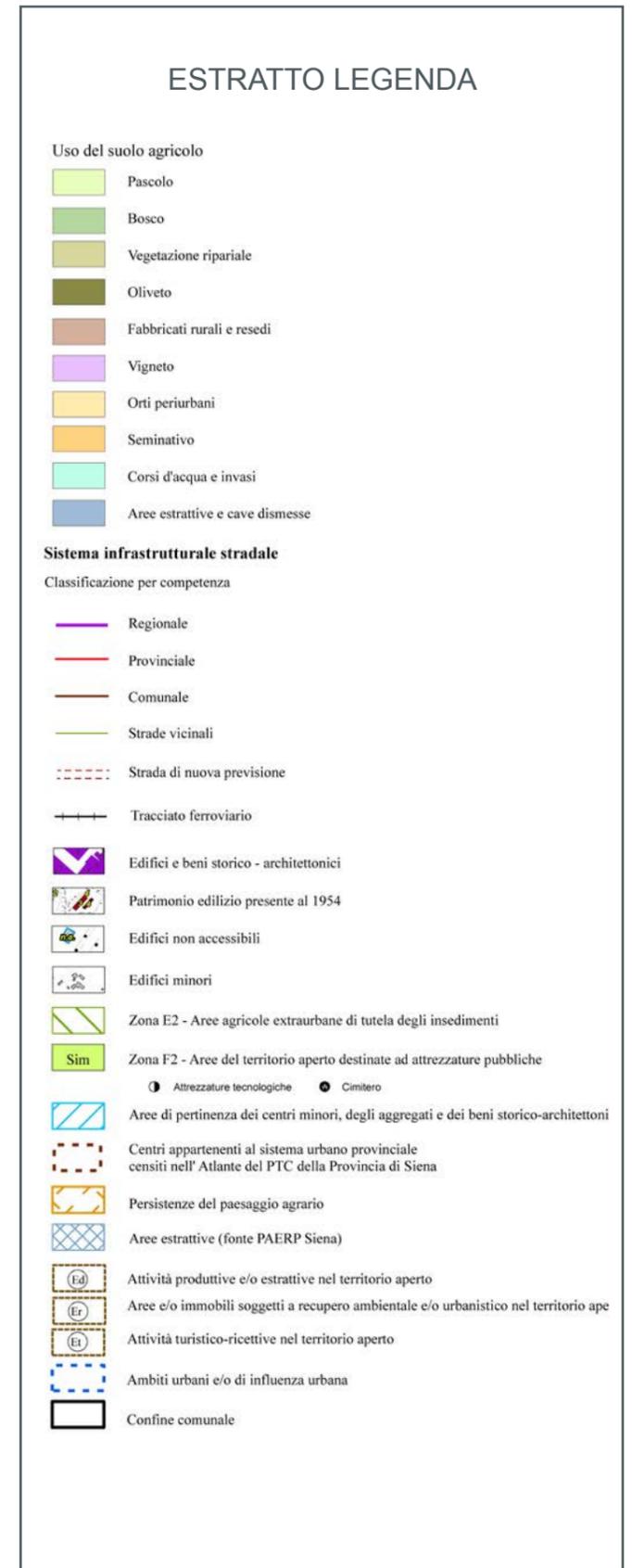
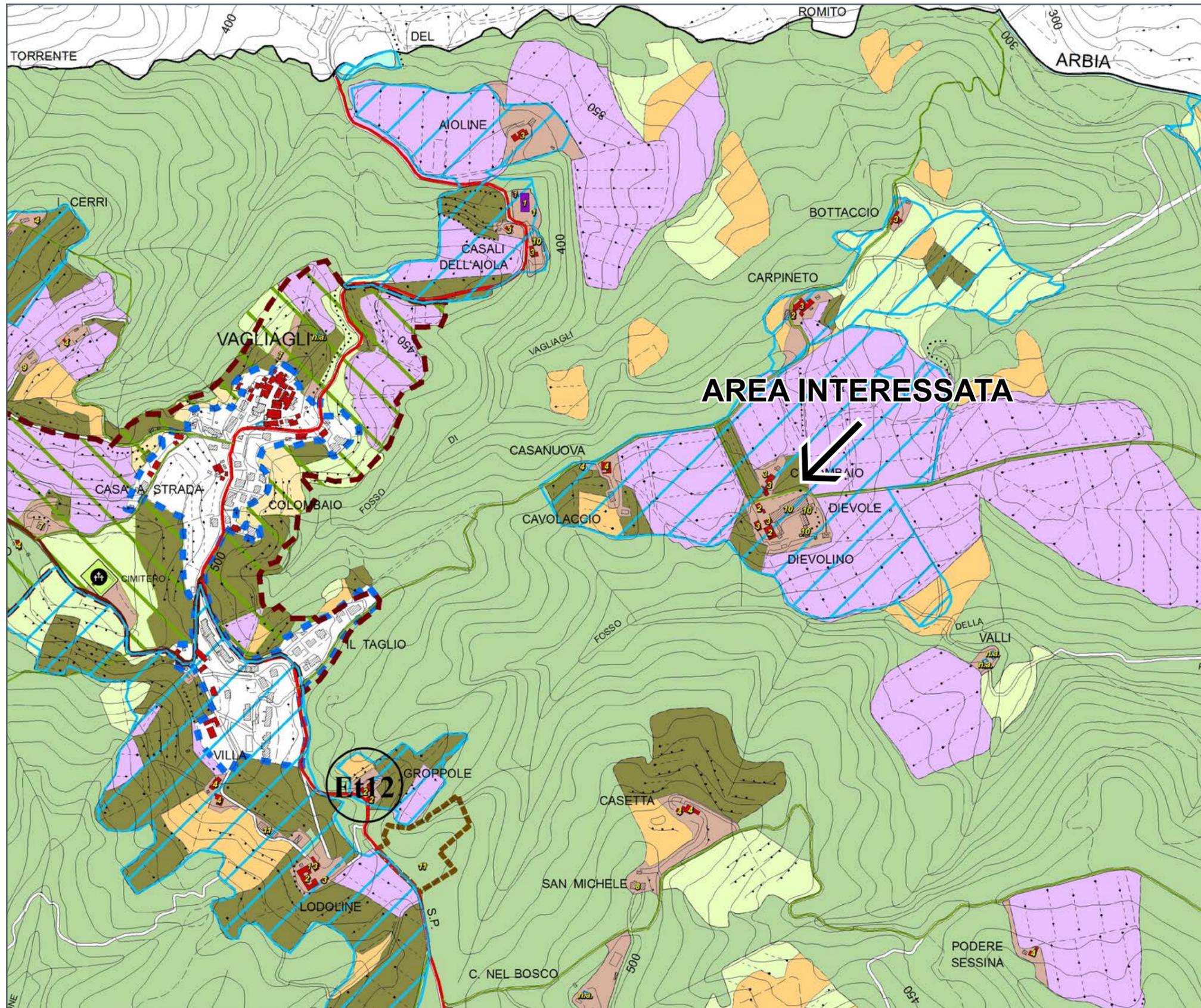
- **AUSL** - Igiene e sanità pubblica e Sanità animale e igiene allevamenti
- **Autorità di Bacino Ombrone**
- **ATO 6** - Risorsa idriche
- **ATO Toscana Sud** - Rifiuti

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**

Dopo l'adozione della Variante questa è stata pubblicata e tutti i cittadini e gli Enti hanno potuto effettuare pareri, contributi, osservazioni che sono pervenuti e di cui il presente Rapporto Ambientale ha tenuto conto nella stesura definitiva.

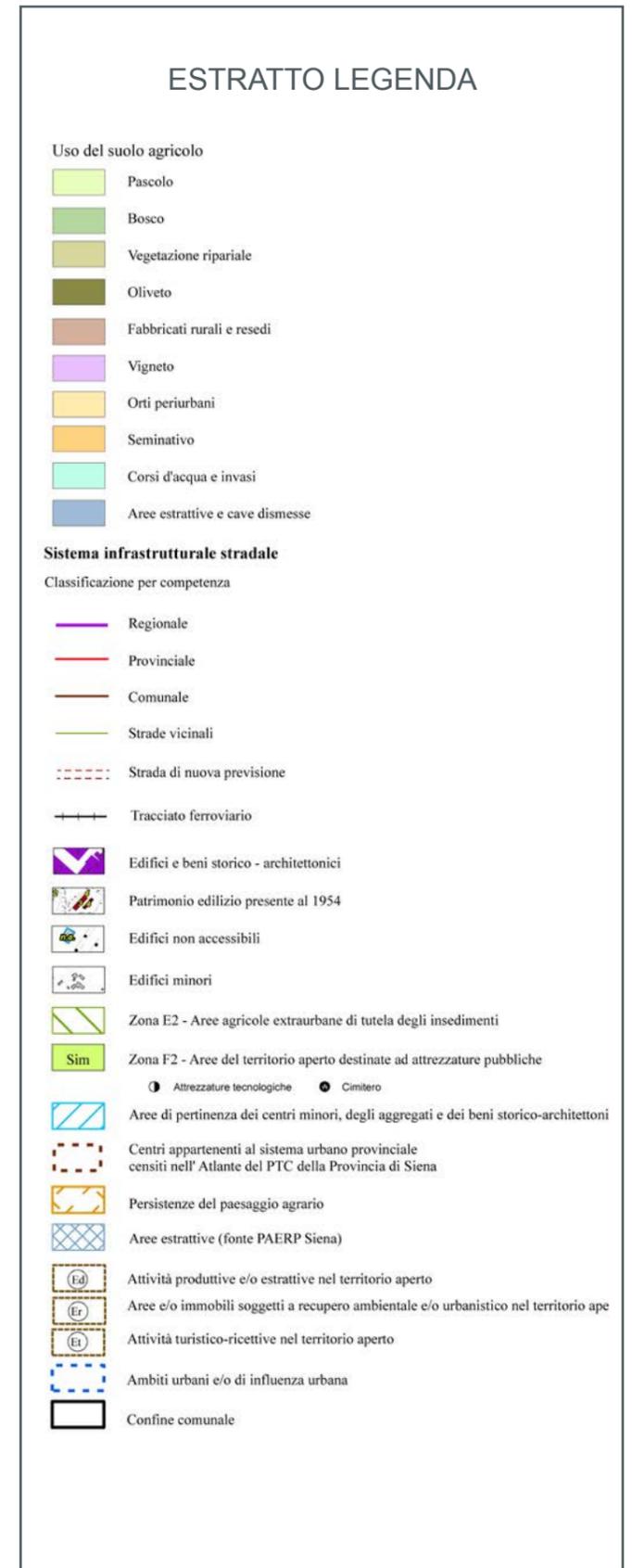
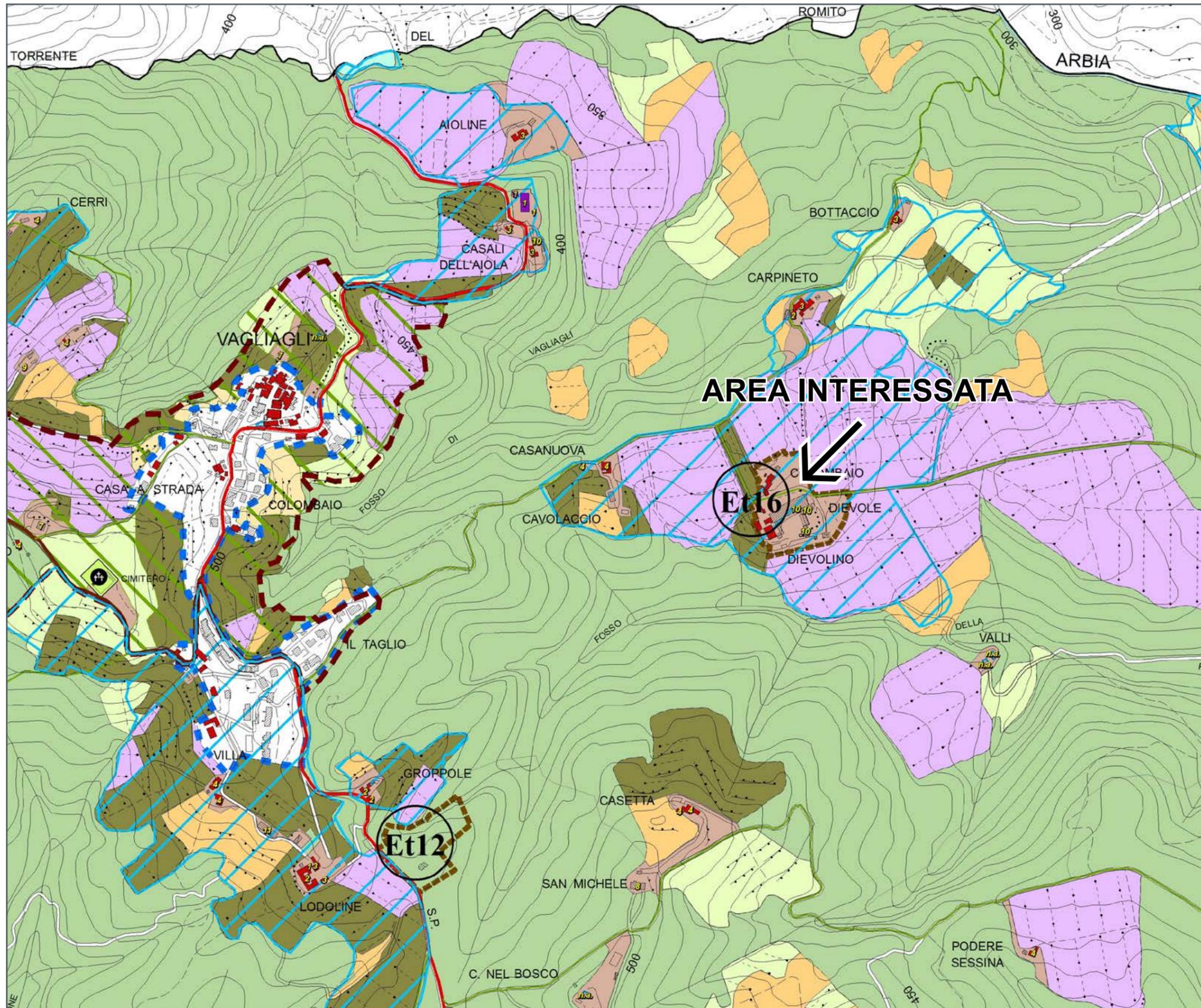
Il Garante della Informazione e della Partecipazione al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa comunale ha svolto parallelamente al procedimento urbanistico tutte le forme di partecipazione e condivisione dei contenuti e dei criteri della redazione della Variante che sono visibili sul sito istituzionale del Comune di Castelnuovo Berardenga.



## ESTRATTO R.U. - STATO ATTUALE

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

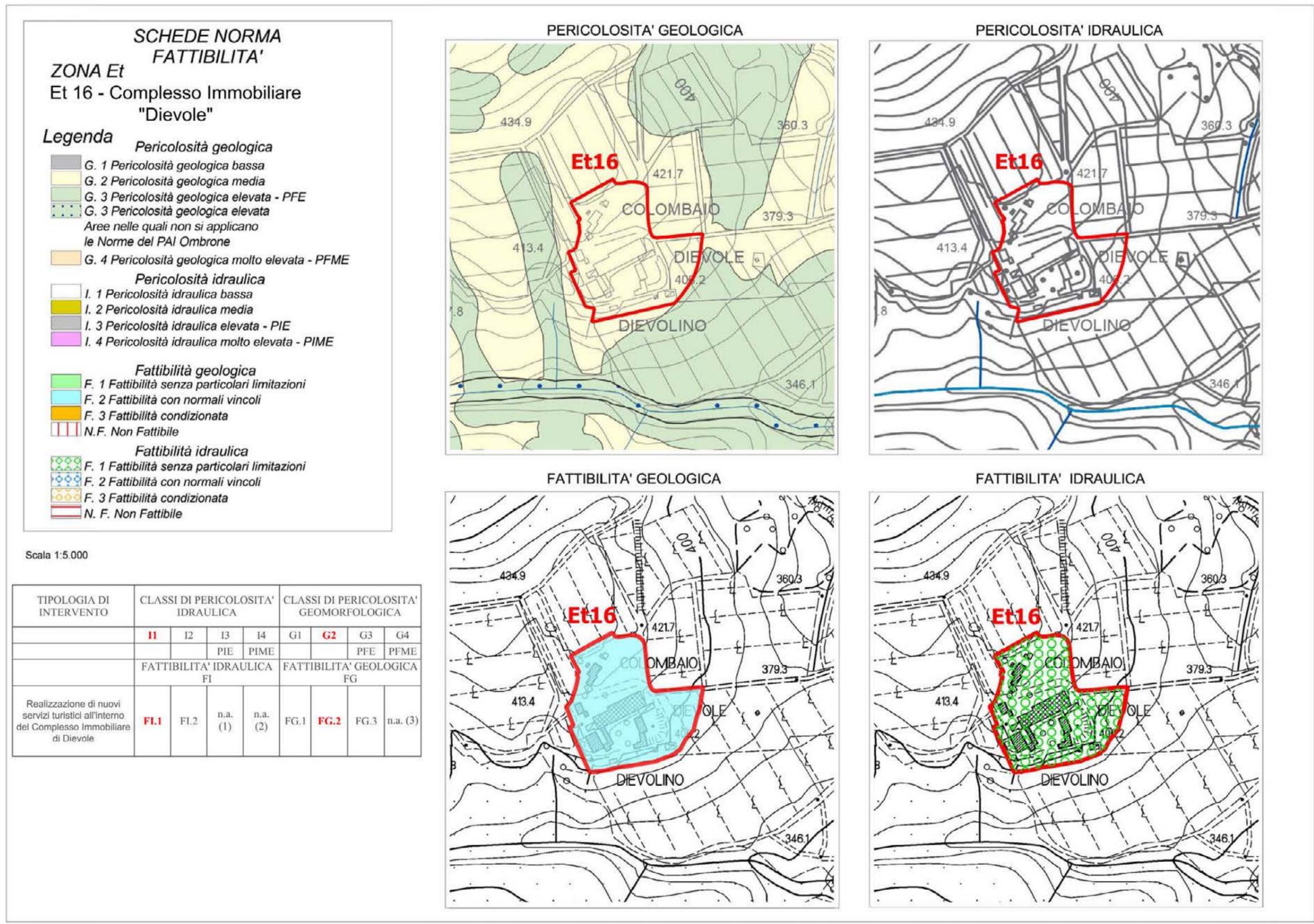
## ALLEGATO 1



**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 <sup>(5)</sup>	0	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	3.170	50	6.000	150
<b>(4) TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>5.360</b>	<b>86</b>	<b>25.046</b>	<b>583</b>

- 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
<b>(5) TOTALE</b>	<b>4.720</b>	<b>4.720</b>

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

STATO ATTUALE (adozione 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 <sup>(5)</sup>	18	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	3.170	0	6.000	150
<b>(4) TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>6.105</b>	<b>54</b>	<b>25.046</b>	<b>583</b>

- 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
<b>(5) TOTALE</b>	<b>4.720</b>	<b>4.720</b>

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

STATO MODIFICATO

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 <sub>(2)</sub>	
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	
<b>TOTALE</b>	<b>2.400</b>		<b>2.400</b>	

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 <sup>(5)</sup>	0	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	3.170	50	6.000	150
<b>(4) TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>5.360</b>	<b>86</b>	<b>25.046</b>	<b>583</b>

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	
<b>(5) TOTALE</b>	<b>4.720</b>		<b>4.720</b>	

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

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

(C) COMMERCIALE	PS		RU	
	SUL		SUL <sub>(2)</sub>	
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	
<b>TOTALE</b>	<b>2.400</b>		<b>2.400</b>	

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 <sup>(5)</sup>	18	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	3.170	0	6.000	150
<b>(4) TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>6.105</b>	<b>54</b>	<b>25.046</b>	<b>583</b>

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

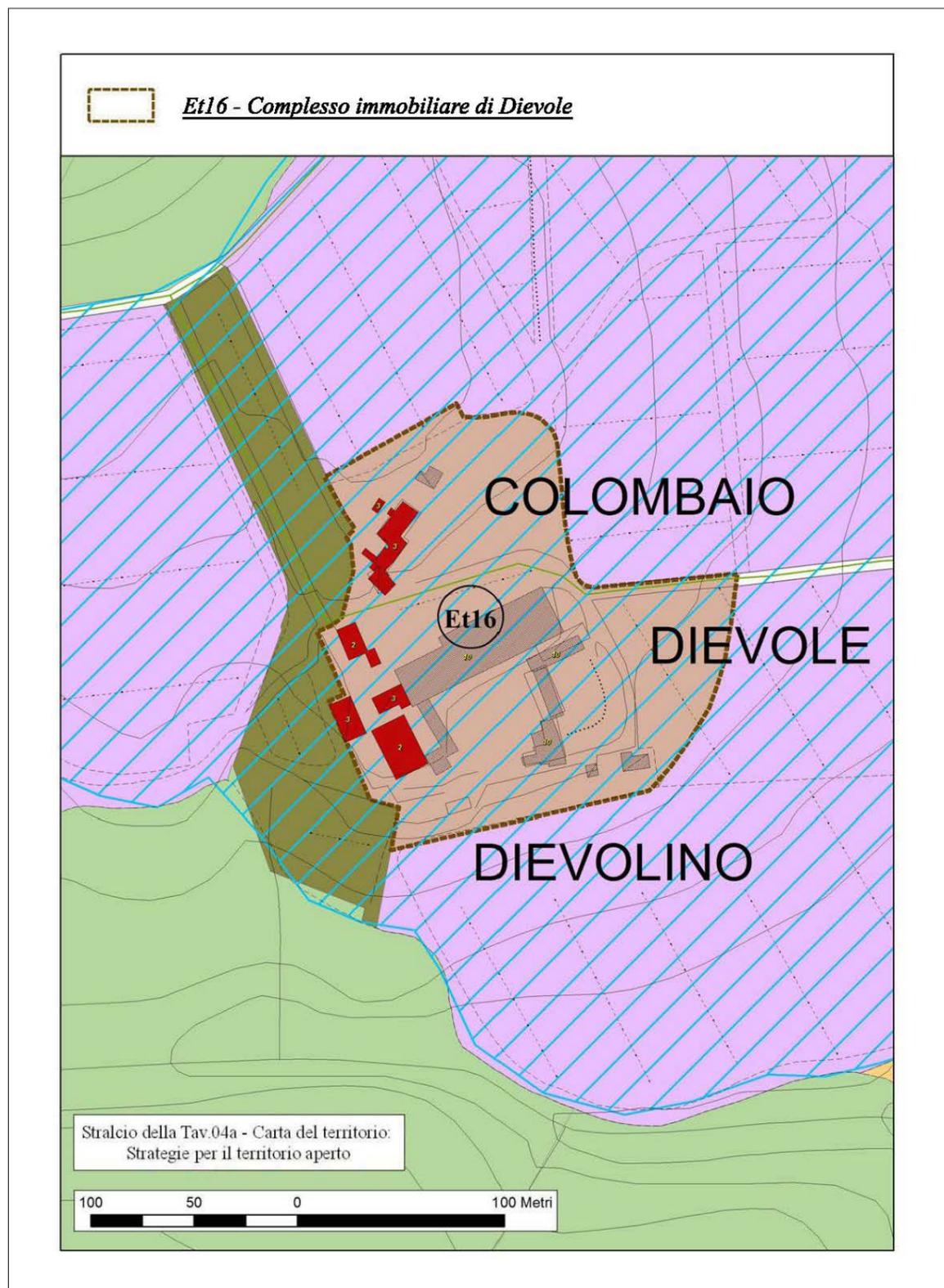
Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

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	
<b>(5) TOTALE</b>	<b>4.720</b>		<b>4.720</b>	

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

- 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 conteggiate 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.