



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile



Progettazione Urbanistica della variante

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI

Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc
Dott. Geol. Roberto Cerri

Dott. Geol. Luca Caselli
Dott. Alessandro Bartolomei

Collaborazione allestimento cartografico da banca dati
Dott. Laila Giannetti

Sindaco:

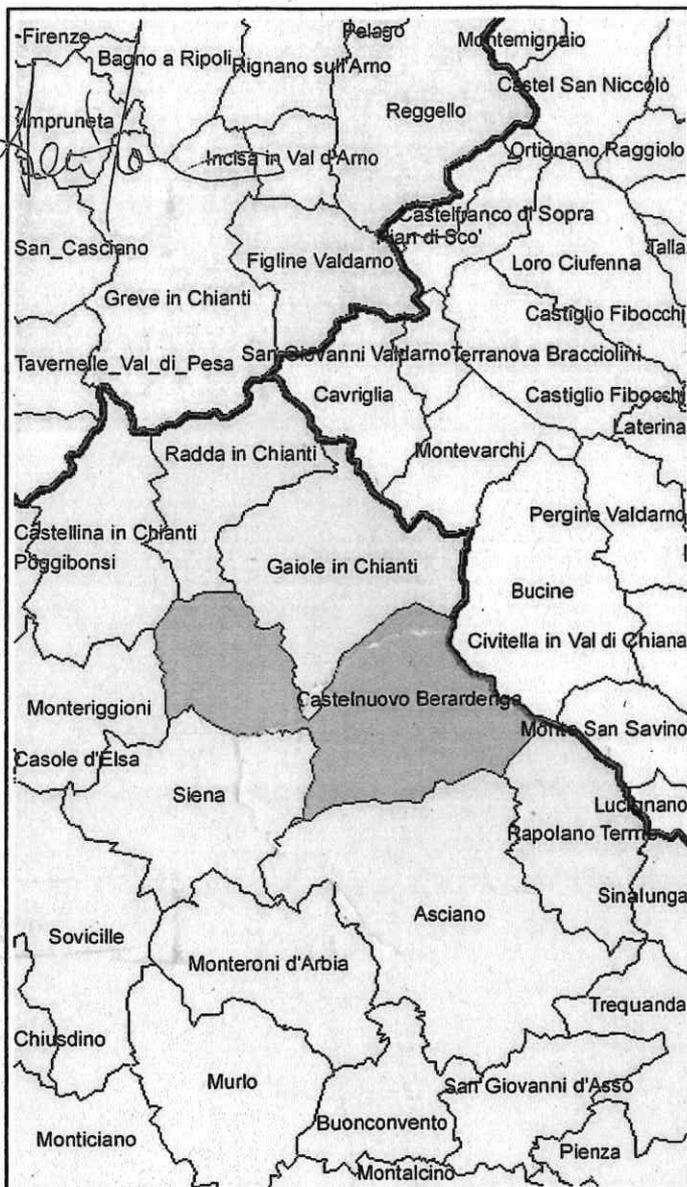
Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione: D.C.C. n.101 del 21/10/2016

Data: giugno 2018

Approvazione:

Documento

All. 15d

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alla Tav.15 - Norme Tecniche di Attuazione

Introdotta a seguito della variante al R.U. finalizzata alla modifica dell'art. 24.12 delle N.T.A.

Di seguito vengono riportati gli obiettivi e le direttive correlate del PIT/PPR che interessano la Variante in oggetto e le modalità con cui la stessa intende perseguirli.

Il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27.03.2015 descrive e analizza il territorio comunale di Castelnuovo Berardenga in due schede d'Ambito di Paesaggio, la n°10-Chianti (parte nord-ovest) e la n°14 -Colline di Siena (parte sud-est). Le suddette schede contengono un quadro conoscitivo articolato secondo le nuove quattro Invarianti Strutturali del PIT/PPR, da cui scaturisce la Disciplina d'uso arricchita da obiettivi di qualità e direttive correlate che devono essere rispettate negli interventi di trasformazione relativi all'oggetto dell'art. 24.12 delle NTA in attuazione di quanto previsto all'art. 45 delle NTA del PS:

Il punto A) contiene gli Obbiettivi da perseguire e le Prescrizioni paesaggistiche da rispettare negli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA presenti nell'Ambito di paesaggio 10, Chianti ;il primo numero si riferisce all'Ambito di paesaggio 10, il secondo numero agli Obbiettivi di qualità che interessano il Comune di Castelnuovo Berardenga, il terzo numero alle Direttive correlate, che nella Tav. 15.d vengono suddivise in Obbiettivi e Prescrizioni;

Il punto B) contiene gli Obbiettivi da perseguire e le Prescrizioni paesaggistiche da rispettare negli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA presenti nell'Ambito di paesaggio, Colline di Siena; il primo numero si riferisce all'Ambito di paesaggio 14, il secondo numero agli Obbiettivi di qualità che interessano il Comune di Castelnuovo Berardenga, il terzo numero alle Direttive correlate, che nella Tav. 15.d vengono suddivise in Obbiettivi e Prescrizioni;

Il punto C) fa riferimento alle Direttive e alle Prescrizioni contenute nelle schede di vincolo ex art. 136 e 142 del Codice, per gli interventi ricadenti all'interno dei vincoli paesaggistici .

Il punto D) contiene prescrizioni integrative imposte in sede di Conferenza paesaggistica regionale effettuata ai fini dell'adeguamento della variante al PIT/PPR.

Il punto E) contiene prescrizioni integrative imposte dalla Commissione BSA della Provincia di Siena che e devono essere rispettate in tutti gli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA presenti nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga .

A) Interventi ricadenti nelle aree ricomprese nell'Ambito di Paesaggio 10- Chianti (parte nord-ovest):

Obbiettivi:

10-1.7 - Dotare i nuclei storici posti nel territorio agricolo di strutture per il tempo libero può favorire il loro utilizzo per funzioni compatibili quali il turismo favorendo altresì l'utilizzo della rete dei sentieri esistenti per una fruizione lenta del territorio, valorizzando la viabilità minore e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

10-2.1 - Il turismo rurale e l'agriturismo è oramai parte integrante del paesaggio rurale chiantigiano; dotare le strutture di servizi per il tempo libero non può che favorire il mantenimento di un'agricol-

tura innovativa che coniuga attività economica con ambiente e paesaggio;

Prescrizioni:

10-1.1 - L'inserimento di manufatti per la pratica sportiva a carattere familiare o turistica nelle aree di pertinenza di manufatti storicizzati deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri storico-architettonici degli stessi cercando di non compromettere le relazioni visive e percettive fra manufatti e fondo agricolo circostante.

10-1.3 - L'inserimento di manufatti per la pratica sportiva a carattere familiare o turistica nelle aree di pertinenza di manufatti storicizzati, deve evitare modifiche sostanziali della viabilità minore di carattere storico e laddove ciò si renda necessario si dovrà ricostituire un corretto rapporto fra manufatti minori, morfologia del terreno e territorio agricolo con la ricostituzione di idoneo corredo arboreo.

10-1.5 - L'inserimento di manufatti per la pratica sportiva a carattere familiare o turistica nelle aree di pertinenza di manufatti storicizzati non deve alterare la qualità morfologica e percettiva delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;

10-1.6 - La progettazione di infrastrutture e manufatti per la pratica sportiva deve perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici; sono da evitare soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

10-2.2 - Nell'inserimento di manufatti per il tempo libero nelle aree di pertinenza dei nuclei edilizi storicizzati dovrà essere garantita la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

10-2.3 - Negli interventi di rimodellamento del terreno per l'inserimento di strutture per il tempo libero si dovrà garantire che le soluzioni individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

10-2.4 - Le nuove strutture per il tempo libero dovranno assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

10-2.7 - Non è consentito l'inserimento di manufatti per il tempo libero nelle aree boscate dei Monti del Chianti;

B) Interventi ricadenti nelle aree ricomprese nell'Ambito di paesaggio 14- Colline di Siena (parte sud-est):

Obbiettivi:

14-1.7 - Il turismo rurale e l'agriturismo è oramai parte integrante del paesaggio rurale delle colline senesi; dotare le strutture di servizi per il tempo libero non può che favorire il mantenimento di

un'agricoltura innovativa che coniuga attività economica con ambiente e paesaggio;

14-1.12 - L'inserimento di strutture per il tempo libero nelle aree di pertinenza dei nuclei storicizzati nel territorio agricolo oltre a favorire il turismo compatibile può favorire anche la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche come una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito.

Prescrizioni:

14-1.2 - L'inserimento di manufatti per il tempo libero nelle aree di pertinenza di edifici storicizzati e di aggregati deve essere coerente per tipi edilizi, materiali, colori con il contesto paesaggistico, e opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

14-1.5 - Nell'inserimento di manufatti per il tempo libero nelle aree di pertinenza dovrà essere garantita l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

14-1.6 - Nell'inserimento di manufatti per il tempo libero si dovrà comunque tutelare la relazione fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale si adattino alla morfologia del terreno, conservando e ricostituendo il corredo arboreo dei manufatti minori e delle opere di sostegno dei versanti;

14-1.9 - Le nuove strutture per il tempo libero dovranno assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

14-2.1 - L'inserimento di strutture per il tempo libero dovrà tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale anche con l'eliminazione e la riqualificazione di manufatti o superfetazioni non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

14-2.2 - Le nuove strutture per il tempo libero sono insediabili solo negli ambiti di pertinenza dei nuclei evitando la dispersione degli stessi e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

14-2.3 - Non sono consentite le strutture per il tempo libero nelle aree delle biancane, dei calanchi, delle crete, e nelle residue isole di bosco storicamente note come "banditelle";

14-2.5 - Nei processi di trasformazione delle aree di pertinenza per l'inserimento di strutture per il tempo libero dovranno essere garantite sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.

14-2.6 - Le strutture per il tempo libero sono escluse dalle aree tartufigene.

Prescrizioni per le aree relative agli ambiti tutelati dagli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04

C) Prescrizioni per gli interventi ricadenti nelle aree soggette a Vincoli paesaggistici per Decreto (art. 136 D.Lgs. 42/2004) e per Legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004).

Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice del Paesaggio, che interessano il Comune di Castelnuovo Berardenga, sono:

- D.M. 16.06.1966 (G.U. 167 /1966 “ Località Certosa di Pontignano sita nel Comune di Castelnuovo Berardenga”);
- D.M. 27.09.1965, notificato ad personam, “Il Bosco di Barbaione (.....).”;
- D.M. 02.02.1972 - g.u. 77 /1972,” Zona di Geggiano (....) “;
- D.M. 25.02.1955 notificato ad personam, “ Il parco e i due viali alberati, della Tenuta di Arceno (.....)”.

Le aree soggette a vincolo per legge ex art. 142 del Codice del Paesaggio, che interessano il Comune di Castelnuovo Berardenga, sono:

- lett.b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;
- lett. c) Fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna;
- lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’art. 2, commi 2 e 6, D.Lgs 18.05.2001 n. 227.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA presenti su aree tutelate dai vincoli paesaggistici per decreto (art. 136) o per legge art.142) di cui sopra si devono rispettare, oltre alle altre prescrizioni, anche gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui alle singole schede di vincolo per decreto (art. 136) e quelli di cui all’elaborato 8/B per i vincoli per legge (art. 142) del PIT/PPR .

D) Prescrizioni introdotte in sede di Conferenza paesaggistica regionale

Fermo restando che, nelle more della conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica al PIT/PPR, gli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA interessate da vincoli paesaggistici sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del Codice con parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza, la Conferenza paesaggistica nel condividere e confermare gli Obiettivi e le Prescrizioni di cui ai punti A), B), C) sopra detta nuove ulteriori prescrizioni a cui gli interventi oggetto della variante al RU devono adeguarsi:.

1) le strutture per il tempo libero e gli eventuali volumi tecnici non devono essere realizzati in posizione di crinale, né in direzione delle visuali verso i BSA che si aprono dalla viabilità principale; per i nuovi volumi di servizio agli impianti sportivi si deve dare la priorità recupero dei manufatti

esistenti, in particolare nel territorio rurale;

2) non è ammessa la realizzazione di più strutture diverse e relativi volumi tecnici, al fine di non competere nel loro insieme con il contesto architettonico e paesaggistico cui afferiscono;

3) i percorsi di accesso e le pavimentazioni delle strutture sportive devono essere di tipo permeabile e realizzate con materiali e colori adeguati con i caratteri rurali, se ubicate nel territorio rurale;

4) le recinzioni sono ammesse solo ai fini della sicurezza e realizzate in modo da non limitare la percezione visiva e da garantire la continuità visiva con il contesto paesaggistico;

5) non devono essere alterate le componenti significative degli spazi di pertinenza e devono essere valorizzati i varchi e punti di vista di pregio;

6) l'illuminazione deve essere diffusa e soffusa e mai scenografica, al fine di non ridurre la percezione visiva del contesto.

7) gli interventi nelle "aree con sistemazioni agrarie storiche" di cui al comma 6 dell'art. 24.12 delle NTA del RU, oltre al rispetto delle Direttive correlate agli Obiettivi di qualità della Disciplina d'uso delle schede d'Ambito 10 e 14, e delle Direttive e delle Prescrizioni di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs.42/2004, non devono interessare elementi di pregio strutturanti delle "sistemazioni agrarie storiche" quali terrazzamenti, acquadocci, ripiani erbosi, coltivazioni promiscue, elementi vegetazionali strutturanti i caratteri paesaggistici-naturalistici ed ecologici locali.

E) Prescrizioni introdotte dalla Commissione BSA della Provincia di Siena (sedute 8/8/2017 e 17/11 2017, di cui all' art. 13.14 della Disciplina del PTCP.

La Commissione BSA della Provincia di Siena, nel condividere e confermare le direttive e le prescrizioni contenute nella presente scheda- norma di cui ai paragrafi A) B) C) e delle ulteriori prescrizioni introdotte in sede di Conferenza paesaggistica di cui al paragrafo D), a integrazione di queste, detta ulteriori prescrizioni ai fini del rispetto delle NTA del PTCP-vigente:

1) ad integrazione delle prescrizioni 2) e 3) della Conferenza Pesaggistica, al fine di evitare il proliferare di nuove piccole strutture che possano alterare l'impianto strutturale storicamente consolidato delle aree di pertinenza dei BSA gli eventuali spazi coperti a servizio degli impianti sportivi devono essere prioritariamente ritrovati negli annessi già esistenti tramite recupero. Solo dopo accertata verifica di impossibilità a procedere con interventi di rifunzionalizzazione di volumi esistenti o inopportunità a procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia per ragioni morfologico-insediative, potrà essere valutata la possibilità di procedere ad autorizzare nuovi annessi di servizio per le attività sportivo-ricreative pertinentziali, di limitate dimensioni e da realizzare possibilmente in contiguità con gli edifici esistenti evitando ulteriore dispersione insediativa e nuove viabilità : per quanto riguarda la viabilità esistente bianca dovranno essere mantenute e conservate le strade bianche (art. 13.18 PTCP);

2) ad integrazione delle prescrizioni 5) e 6) della Conferenza Pesaggistica si prescrive che siano

tutelati i varchi, le discontinuità e gli spazi liberi del sistema insediativo e le visuali dalla viabilità (artt.13.11 e 13.15 PTCP), non sia alterato l'equilibrio fra spazi aperti e vuoti con il sistema dei complessi insediativi, dei nuclei rurali e delle case sparse evitando fenomeni di eccessiva proliferazione e concentrazione di impianti e infrastrutture sportive pertinenziali; siano previsti parcheggi proporzionati al contesto e posti in posizione defilata e schermata con pavimentazioni permeabili e sia regolamentata per forma, dimensione, materiali e colori la segnaletica per gli impianti e gli arredi di servizio e la realizzazione delle sistemazioni a terra : gli elementi accessori quali piccole attrezzature sportive e piscine non dovranno comportare rilevanti opere di sistemazioni del terreno;

3) fermo restando il principio di evitare la dispersione insediativa e l'impermeabilizzazione dei suoli, è comunque necessario che le strutture sportive pertinenziali siano dislocate nell'ambito dell'area pertinenziale in modo tale da non confliggere paesaggisticamente con il valore architettonico degli edifici e con le sistemazioni esterne storicizzate degli stessi;

4) gli eventuali cambi di destinazione d'uso delle nuove strutture pertinenziali, in caso di dismissione, potrà essere previsto solo nei casi utili ad evitare il degrado ambientale da sottoporre comunque a valutazioni di dettaglio;

5) tipologie, forme e colori di piscine e dei relativi arredi di complemento quali tettoie, gazebi, ombrelloni, pergole, tenso-strutture, devono essere tali da evitare di inserire caratteri estranei al contesto rurale locale e ai complessi di pregio storico-architettonico, dei nuclei e delle case sparse presenti nelle aree di pertinenza, e in modo che non si producano elementi di contrasto con l'ampio intorno figurativo assicurando altresì il mantenimento delle preesistenti percezioni visive;

6) per quanto concerne le sistemazioni vegetazionali delle aree di pertinenza dei BSA in occasione degli interventi di trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 13.24 delle NTA del PTCP ed in particolare ... "l'introduzione di vegetazione arborea e arbustiva nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche quali il cipresso dell'Arizona, thuje o simili. Si deve limitare l'uso di nuove alberature di cipressi comuni come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini di proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere immagini stereotipate. La creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi devono essere attentamente valutati anche sotto l'aspetto della visibilità in modo che le piante una volta raggiunta la massima altezza non impediscano la visibilità dei luoghi o interrompano le relazioni visive e percettive fra spazi fruibili dalla collettività e il paesaggio circostante."

