



# COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

(Provincia di Siena)

*cittaslow* rete internazionale delle città del buon vivere



Ufficio del Segretario generale  
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577/351306 - Fax 0577/355273  
e-mail: segretario@comune.castelnuovo.si.it

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 65/2014

### COMUNICATO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato con deliberazione della G.C. n. 44 in data 02.05.2016 informa tutti i soggetti interessati che è intenzione di questa Amministrazione comunale procedere all'adozione e successiva approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico

Per le finalità di cui agli articoli 36 e seguenti della legge regione Toscana n. 65/2014, vengono fornite le seguenti informazioni:

**Richiedente:** società Finanziaria Internazionale Investments SGR

#### Oggetto della variante:

Trasformazione del complesso Monastero d'Ombrone da struttura ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche di civile abitazione in struttura alberghiera, con passaggio pertanto dalla funzione residenziale alla funzione turistico-ricettiva ai sensi del Regolamento regionale 3/R e recepito dall'art. 16 delle NTA del RU.

Tale variante interviene sui fabbricati esistenti attualmente aventi destinazione urbanistica residenziale, e propone un cambio in turistico-ricettiva degli stessi, senza utilizzo di nuovo suolo, né con interventi di ristrutturazione urbanistica. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico inerente tale destinazione proposta, registra un aumento di posti letto pari a n.154, che però non incidono sul dimensionamento previsto in quanto utilizzano i fabbricati esistenti e i posti letto già esistenti e utilizzo a CAV.

Tale variante non riguarda il Piano Strutturale.

La Regione Toscana con nota in data 29/09/2016, prot. 15294 ha escluso tale variante dalle verifiche della Conferenza di Copianificazione.

#### Contenuti della variante:

Mediante tale variante viene redatta la nuova Scheda - Norma Et 15 "Complesso alberghiero in località Monastero d'Ombrone", di cui all'art. 28 delle NTA del RU vigente: Attività Turistico-ricettive nel territorio aperto, al fine di regolamentarne le possibili trasformazioni.

Nello specifico la variante prevede la modifica/integrazione dei seguenti elaborati:

- Tavola 4a "Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto – Territorio comunale Nord" e Tavola 4b "Carta del territorio: Strategie per il territorio aperto – Territorio comunale Sud" con inserimento di una nuova scheda norma Et alla quale è attribuito un numero progressivo successivo alle schede già presenti nell'allegato 15c – "Schede norma delle zone T – Et"
- La redazione della scheda di Fattibilità per la nuova area Et 15 "Complesso alberghiero in località Monastero d'Ombrone" contenuta all'interno dell'allegato alla Tavola 13.8
- Relazione geologica di supporto ai sensi DPGR 53R/2011
- L'aggiornamento della Tavola 15 N.T.A. nei seguenti articoli: art. 33 comma 4, all'art. 33.2 per l'adeguamento della tabella per la funzione turistico ricettiva, art. 28 comma 2;
- L'aggiornamento della Tav. 14 Relazione Illustrativa al punto 5- dimensionamento del R.U.
- Rapporto Ambientale VAS
- Sintesi non tecnica

La zona interessata dalla variante non ricade all'interno di nessuna area vincolata ai sensi del Codice del Paesaggio.

L'area del complesso immobiliare ricade all'interno delle "Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 1923 e della L.R. 39 del 2000" ed in parte nell'"Aree soggette a Vincolo Cimiteriale". Non ricade, invece, né tra le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, né tra quelle tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del sopracitato decreto.

### **Svolgimento del procedimento**

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto la suddetta variante coerente con le finalità di governo del territorio espresse nel Piano Strutturale e poi precisate nel Regolamento Urbanistico. Con Delibera di G.C n. 75 del 22.06.2016 l'Amministrazione Comunale ha inoltre verificato i requisiti di procedibilità della variante proposta, giungendo alla stipula con la società richiedente di un accordo procedimentale redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

L'accordo, firmato in data 11.07.2016, ha previsto, come opera di interesse pubblico realizzata dai proponenti la valorizzazione della viabilità secondaria attraverso la manutenzione di un percorso escursionistico ad anello della lunghezza di circa 11 km, per un impegno economico di €.10.000,00.

I contenuti della proposta di variante preliminarmente all'adozione verranno illustrati sia nell'incontro pubblico che si terrà presso la sala consiliare della sede comunale in data 17.10.2016 sia nella Commissione consiliare Assetto del Territorio convocata per il giorno 20.10.2016.

### **Contatti:**

1. Responsabile del Procedimento: Arch. Paola Dainelli  
Settore 3/S - Pianificazione urbanistica, Edilizia privata e Patrimonio  
e mail: [paola.dainelli@comune.castelnuovo.si.it](mailto:paola.dainelli@comune.castelnuovo.si.it)
2. Garante dell'informazione e della partecipazione: Dr. Roberto Gamberucci  
e mail: [segretario@comune.castelnuovo.si.it](mailto:segretario@comune.castelnuovo.si.it)

Castelnuovo Berardenga, li 17.10.2016

Il Garante dell'Informazione e della Comunicazione  
F.to Dr. Roberto Gamberucci