



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio  
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328  
e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it)  
[www.comune.castelnuovo.si.it](http://www.comune.castelnuovo.si.it)

## ADOZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO Art. 30 comma 2 LRT 65/2014

### Relazione Tecnica Art. 18 LRT 65/2014

#### **Premessa**

La variante che si propone al consiglio comunale riguarda due aree contigue, della medesima proprietà, site in loc. Molino di Canonica limitrofe al Torrente Bozzone. La variante, come meglio si esplicita nel paragrafo successivo, è variante al Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico per la ridefinizione delle condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica delle aree in esame.

Si tratta rispettivamente delle seguenti schede norma:

- Ed.2- Area addestramento cavalli “Molino di Canonica”
- Et.5 – Complesso immobiliare “molino di canonica”

entrambe approvate nel Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2014 e vigente dal 14.05.2014.

#### ***Inquadramento aree nel regolamento urbanistico***

##### ***Previsioni urbanistiche***

Nel Titolo II – Disciplina del Territorio del Regolamento Urbanistico vigente, al Capo I – Territorio Aperto, agli artt. 27 e sgg. Sono normate le attività produttive, turistiche o di recupero individuate e oggetto di specifiche schede-norma di dettaglio contenenti i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna area.

Le due aree di cui si tratta in questa variante sono:

**Ed2- Area addestramento cavalli “Molino di Canonica”**, facente parte delle zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto, di cui all'art. 27 delle NTA del RU. La scheda urbanistica, che si allega alla presente, ha come obiettivo lo sviluppo accanto all'attività agricola, dell' addestramento cavalli tramite la realizzazione di una struttura per l'allevamento e il ricovero dei cavalli da corsa, con gli spazi e le strutture complementari.

**Et5 – Complesso immobiliare “Molino di Canonica”**, facente parte delle zone Et: Attività turistico- ricettive nel territorio aperto, di cui all'art. 28 delle NTA del RU. La scheda urbanistica, anch'essa allegata alla presente, ha come obiettivo lo sviluppo, accanto all'attività di addestramento cavalli, di una attività turistico-ricettivo, nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.



**COMUNE DI  
CASTELNUOVO BERARDENGA**  
(Provincia di Siena)



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio  
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328  
e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it)  
[www.comune.castelnuovo.si.it](http://www.comune.castelnuovo.si.it)

### ***Fattibilità***

Nella tavola 13.9 del RU – Schede norma e zone F4- Fattibilità , le due aree di cui trattasi sono state classificate in parte in Classe di Pericolosità Idraulica media e in parte in PIE. Questo ha determinato le condizioni di Fattibilità Geologica F3 e di Non Fattibilità Idraulica in ambedue i comparti in esame.

Di conseguenza sempre nella stessa tavola è riportato che l'attuazione della previsione urbanistica è vincolata all'effettuazione di uno studio idraulico che definisca le aree con allagamenti per eventi con  $30 < Tr < 200$  anni. A seguito dello studio dovrà essere assegnata la Fattibilità idraulica dell'intervento con una variante al RU.

### ***Variante proposta***

Essendo scaturita la necessità per il proprietario della zona di procedere all'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti, lo stesso proprietario ha fornito all'amministrazione gli studi idraulici –geologici necessari per attuare quanto prescritto nel Regolamento Urbanistico.

In data 28.01.2015 è pervenuta a questa Amministrazione la richiesta di variante del sig. Luigi Bruschelli ai fini della ridefinizione della Pericolosità Idraulica della zona di sua proprietà, sita in loc. Molino di Canonica, corredata dallo studio idraulico prescritto nel Regolamento Urbanistico. Gli elaborati contenevano altresì una proposta di Fattibilità Idraulica a firma del geologo Fabio Giannetti e del dell'ing. Claudio Lombardi.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto suddetta variante coerente con le finalità di governo del territorio espresse nel Piano Strutturale e poi precisate nel Regolamento Urbanistico, dando mandato all'ufficio di procedere all'istruttoria per il perfezionamento dell'atto di governo del territorio.

Gli elaborati tecnici sono stati depositati al Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime e acquisiti al protocollo della regione al n. 47110 del 25.02.2015. La pratica depositata ha avuto alcune integrazioni e/o sostituzioni di elaborati derivanti dagli approfondimenti fatti dai professionisti , geologo Fabio Giannetti, e ing. Franco Lombardi direttamente con l'ufficio del Genio Civile. Le citate integrazioni , depositati agli atti in ufficio, hanno prot. n. 4811 del 02.04.2015, prot. n. 5463 del 16.04.2015, e l'ultima prot. n. 6098 del 28.04.2015.

Il procedimento si è chiuso con la Comunicazione di esito positivo del controllo da parte del Genio Civile, pervenuta a questa Amministrazione in data 05.05.2015 prot. n. 6460.



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio  
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328  
e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it)  
[www.comune.castelnuovo.si.it](http://www.comune.castelnuovo.si.it)

### ***Elaborati di variante***

Gli elaborati che compongono la suesposta variante sono i seguenti:

- 1) Indagine geologico-tecnica a firma del geologo Fabio Giannetti
- 2) Nota tecnica Integrativa a firma del geologo Fabio Riannetti
- 3) Studio Idrologico Idraulico del T. Bozzone in localita' Molino di canonica :  
Relazione tecnica e Planimetria di Individuazione delle Aree Allagabili per TR 30 e 200 anni in scala 1:2000 a firma dell'ing. Claudio Lombardi

Le conclusioni della ridefinizione della fattibilità delle due aree oggetto della variante ha portato per la zona Ed2 – Area addestramento cavalli alla suddivisione in zona ricadente in **Fattibilità FI.2 con normali vincoli**, e un settore residuo ricadente in **Fattibilità Idraulica FI.3 condizionata**, per la quale sono ammissibili solo interventi riconducibili al punto m) Par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. T. n.53/R.

La fattibilità della zona Et5 – complesso immobiliare Molino di Canonica ha portato alla suddivisione in due zone a fattibilità **Fattibilità FI.2 con normali vincoli**, e un settore residuo ricadente in **Fattibilità Idraulica FI.3 condizionata**, per la quale sono ammissibili solo interventi riconducibili al punto m) Par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. T. n.53/R.

### ***Vincoli sopraordinati***

Dall'approvazione del regolamento Urbanistico, il solo strumento che è variato, è il PIT Regionale con valenza di Piano Paesaggistico. Le zone interessate dalle previsioni normative delle due aree, ricadono in parte in "area tutelata per legge" ai sensi dell'art.134 comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice.

L'area ricade nella Scheda d'Ambito Chianti, ex art.13 della Disciplina di Piano.

Nel caso specifico la variante in oggetto, definendo le classi di Fattibilità idraulica delle schede urbanistiche approvate con il Regolamento Urbanistico vigente, è coerente con gli obiettivi di qualità e direttive della scheda di ambito Chianti, in cui ricadono le aree.

La tutela della porzione vincolata per legge ai sensi del Codice Urbani, e quanto prescritto nella Disciplina dei Beni Paesaggistici, sarà rispettata in sede di progettazione delle previsioni urbanistiche vigenti, legate all'attività di allevamento dei cavalli.

Per la coerenza con gli altri strumenti sovraordinati e per le verifiche di VAS, si da atto che sono state svolte nella stesura del Regolamento Urbanistico, e che con tale variante non sono proposte modifiche interferenti con le medesime verifiche.



**COMUNE DI  
CASTELNUOVO BERARDENGA**  
(Provincia di Siena)



Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio  
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328  
e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it)  
[www.comune.castelnuovo.si.it](http://www.comune.castelnuovo.si.it)

### ***Individuazione procedura di variante ai sensi della L.R.N.65/2014***

Dalla lettura delle Disposizioni transitorie e finali della Legge Regionale, Titolo IX, e in considerazione che la variante in oggetto non interessa le previsioni urbanistiche già approvate nel Regolamento Urbanistico, ma definisce la fattibilità idraulica delle stesse, costituendo pertanto implementazione al quadro conoscitivo del Pai Ombrone, si ritiene di considerare tale variante come ricadente nelle procedure previste all'art. 30 – Varianti semplificate –della L.R.N.65/2014.

Si precisa altresì che tale variante non costituisce variante al Piano Strutturale.

Pertanto si propone all'adozione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 32 comma 2.. Seguiranno le procedure previste dall'art.32 per il proseguimento del procedimento.

**Il Responsabile del Procedimento  
arch. Paola Dainelli**