



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI  
PROVINCIA DI SIENA

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**COPIA**

N. 3

Del 28/02/2017

OGGETTO :	<b>Variante parziale al RU finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio esistente ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale: adozione</b>
-----------	---

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventotto** del mese di **febbraio** alle ore 18.00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1	PESCINI MICHELE		X	
2	FINESCHI BARBARA		X	
3	GIUNTI EMANUELE		X	
4	MOGNI STELLA		X	
5	MORROCCHI ROASIO		X	
6	PIERALLI FILIPPO		X	
7	ROSSI ANDREA		X	
8	SAMPOLI GLORIA		X	
9	SCARPELLI DANIELE		X	
			9	0

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

- Presiede il signor **Pescini Michele** nella sua qualità di **Sindaco**
- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (articolo 17, comma 68, lettera a), della legge 15 maggio 1997, n. 127) il segretario comunale Dott.ssa **Faleri Lorenza** .

La seduta è pubblica.

Vengono nominati scrutatori i signori: , , .

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Illustra il punto il Sindaco il quale, evidenziando l'importanza del presente punto all'ODG, precisa che l'adozione della variante al Regolamento urbanistico e al Piano Strutturale in discussione al Consiglio comunale di oggi, ha avuto inizio con l'avvio del procedimento che è stato effettuato durante il periodo estivo.

Il punto fondamentale della variante consiste nel censimento di tutto il patrimonio edilizio esistente sul nostro territorio comunale. La finalità della variante è quella di regolamentare gli interventi ammissibili sui singoli edifici in modo da velocizzare i tempi delle pratiche edilizie.

La popolazione è stata avvertita con appositi avvisi sulla presenza di personale incaricato dalla Società a cui abbiamo conferito l'incarico, che procedeva a rilevare gli edifici esistenti.

In alcuni casi non è stato possibile accedere alle proprietà private anche per volontà dei proprietari che hanno negato l'accesso.

Tutti gli edifici sono stati poi classificati in base alle loro caratteristiche costruttive e sono state indicate le tipologie di intervento ammissibili.

La variante prende inoltre in considerazione la regolamentazione delle piscine con particolare riguardo alle strutture ricettive per le quali sono previste possibilità di deroga.

Sono state inoltre regolamentate le strutture accessorie e/o pertinenziali in territorio aperto e questo per venire incontro alle necessità dei cittadini residenti.

E' stata prevista una specifica regolamentazione per le serre solari finalizzate ad un efficientamento energetico degli edifici.

Inoltre sono state prese in considerazione le esigenze delle aziende agricole prevedendo la possibilità di realizzare recinzioni alte fino a due metri, questo perché ci sembra doveroso trovare soluzioni che tutelino le produzioni agricole dall'invasione degli ungulati.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

##### **PREMESSO:**

- con delibera del C.C. n. 73 del 26/09/2000 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Gaiole in Chianti ai sensi della L.R.T. n. 5/95.
- con delibera del C.C. n. 13 del 25/02/2004 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 21 il 26/05/04.
- con delibera del C.C. n. 2 del 04/03/2015 e con delibera del C.C. n. 56 del 30/12/2015 sono state approvate due varianti puntuali relative ad alcuni aspetti normativi ed aree specifiche (Pianella).
- con delibera della GC n. 30 del 27.02.2014 l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere il percorso di revisione complessiva dei propri strumenti urbanistici redatti ai sensi della LR 5/95, approvando il documento di Avvio del procedimento di formazione degli stessi;

**DATO ATTO** che con delibera della G.C. n. 85 del 09/06/2016 è stato stabilito, nelle more di formazione del nuovo P.S., di procedere alla redazione anticipata di una Variante al R.U. riguardante la schedatura di tutto il patrimonio edilizio e relativa disciplina, ritenendo che:

- la mancanza della schedatura del patrimonio edilizio costituisce una grande lacuna del quadro conoscitivo di riferimento;
- il rilievo del patrimonio edilizio è funzionale alla redazione di qualsiasi strumentazione futura e dunque strategica agli obiettivi avveniristi;

##### **TENUTO CONTO:**

- che la Regione Toscana si è dotata delle nuove "Norme per il governo del territorio" con la LRT n. 65 del 10.11.2014;
- che l'art. 222 della citata LRT prevede che i Comuni che hanno il Piano Strutturale approvato e il Regolamento Urbanistico in efficacia *"possono adottare e approvare varianti al piano strutturale e*

*al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25."*

**DATO ATTO** che con determina n. 5 assunta dal Responsabile della Gestione Associata Funzione Pianificazione Urbanistica in data 27/07/2016 è stato acquistato il servizio di implementazione del Sistema Informativo Territoriale ivi incluso il software per la compilazione e gestione delle schede rilievo del patrimonio edilizio esistente e con determina n. 7 assunta dal Responsabile della Gestione Associata Funzione Pianificazione Urbanistica in data 04/10/2016 è stato dato incarico all'Arch. Stefania Rizzotti di ldp studio, con sede in Siena, per la redazione della variante puntuale al P.S. ed al R.U., rilievi e schedatura edifici e redazione degli elaborati ai fini dell'espletamento della procedura di VAS;

**VISTA** la delibera di G.C. n. 166 del 10/11/2016 con cui è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, il procedimento di formazione della "Variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi della LR 65/2014 e s.m.i." e contestualmente preso atto del documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;

#### **CONSTATATO:**

- che, nel rispetto del comma 2) dell'art. 17 della L.R. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 5 bis della LR 10/2010 contemporaneamente all'avvio del procedimento della predetta variante è stato effettuato in data 15.11.2016 l'invio del documento preliminare, all'autorità competente in materia di VAS secondo l'art. 23 della sopra citata normativa in materia di VAS e l'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 3 s.m.i., ai fini delle consultazioni previste e per l'acquisizione dei pareri e contributi utili all'impostazione del Rapporto Ambientale;
- che la documentazione completa dell'Avvio del Procedimento è stata trasmessa, con prot. 10151 in data 15.11.2016, per l'ottenimento dei contributi tecnici e di pareri, nulla osta o assensi, in conformità all'art. 17, LR 65/2014 e in base a quanto disposto nella delibera di G.C. n. 166 del 10.11.2016, alla Regione Toscana – Settore Politiche Territoriali, all'Amministrazione Provinciale, alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile, ai Comuni limitrofi, alla Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio di Siena, all'Autorità di Bacino del fiume Arno e al Bacino Regionale Ombrone;
- che la Variante, non contenendo nuove previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'articolo 224 della legge regionale 65/2014, non necessita del preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della stessa legge regionale 65/2014
- che successivamente all'Avvio del Procedimento e dell'invio del Documento Preliminare sono pervenuti contributi da parte dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, Regione Toscana – Genio Civile Toscana Sud, sede di Siena.

**PRESO ATTO** che conseguentemente è stato redatto il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica previsti dall'art. 24 della LR della LR 10/2010 che costituiscono parte integrante degli elaborati della variante e ne accompagnano il relativo processo;

#### **VISTO**

- che Variante si compone dei seguenti documenti:
  - a) Relazione illustrativa
  - b) Piano strutturale Doc. 2 - Norme tecniche di attuazione
  - c) Regolamento Urbanistico Doc. 3 - Norme tecniche di attuazione
  - d) Regolamento Urbanistico Tav. 7 - Classificazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
  - e) Regolamento Urbanistico Tav. 8 – Periodizzazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
  - f) Schedatura degli edifici (elaborato DOC. 8 del Regolamento Urbanistico) schede dettagliate

schede sintetiche

- g) Rapporto ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica
- h) Relazione del garante della comunicazione
- i) Relazione del responsabile del procedimento

- che la variante disponendo di una completa schedatura dell'edificato esistente, permette di implementare una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale, rispetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico. Contestualmente si provvede alla ridefinizione delle tipologie di intervento sulla base delle categorie stabilite dalla L.R. 65/2014. Inoltre sulle Norme per il territorio rurale essenzialmente per allinearle alle più recenti disposizioni regionali, in particolare al regolamento di attuazione 63/R, e per integrarle sugli aspetti relativi a nuovi annessi e manufatti delle aziende agricole e degli altri soggetti in assenza di programma aziendale. Un altro aspetto importante, che determina la necessità di una modifica puntuale anche del Piano Strutturale, è legato al dimensionamento. Il Piano Strutturale così come originariamente approvato non dimensionava il cambio d'uso da agricolo ad altro uso, quantificando esclusivamente gli interventi di espansione e di completamento, riferiti ai centri abitati ed agli altri insediamenti principali. Successivamente, con la variante di manutenzione del 2011 e poi con la recente variante approvata nel 2015, si è deciso di comprendere le deruralizzazioni nel dimensionamento (mantenendolo invariato nelle quantità complessive), arrivando ad assegnare a tali interventi una quota della capacità edificatoria residenziale che è pari a circa il 60% del totale. Tale modifica è stata compiuta per tenere conto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione ma la determinazione della quantità assegnata derivava da considerazioni sull'andamento delle pratiche edilizie ed evidentemente non poteva trovare fondamento in una conoscenza puntuale del patrimonio edilizio.
- che la Variante non prevede nessun incremento delle quantità edificatorie fissate dal Regolamento Urbanistico e non reitera in nessun modo le previsioni decadute del Regolamento Urbanistico vigente (cioè gli interventi soggetti a Piano Attuativo che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del piano o le aree con vincolo preordinato ad esproprio per opere pubbliche per le quali non siano stati approvati i progetti definitivi) né interviene sugli interventi di nuova edificazione di completamento da attuare con intervento diretto, non soggetti a decadenza alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del piano;
- che in virtù del punto precedente e rimanendo inalterate le limitazioni agli interventi stabilite dal R.U. vigente, la Variante rientra nei casi nei quali il Comune non è tenuto ad effettuare nuove indagini geologiche previste all'art. 3 del Regolamento n. 53/R del 25/10/2011 (variante alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici e che non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità).
- che la variante recepisce i contenuti della L.R. 65/2014 e del regolamento di attuazione 63/R mantenendo inalterate le norme di tutela e salvaguardia mutate dal Piano Strutturale;
- che la variante è coerente e compatibile con le scelte statutarie e le prescrizioni del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R. 37/2015 e del P.T.C. della Provincia di Siena approvato con delibera di C.P. n. 124 del 14/12/2011.

**PRESO ATTO** della certificazione e relazione sull'attività svolta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 del Responsabile del Procedimento Geom. Nadia Anichini, nominato con decreto sindacale n. 2 del 5.1.2017 e del rapporto del Garante della Comunicazione, Dott. Lorenza Faleri, nominato con Delibera 166 del 10.11.2016, documenti che si allegano al presente atto;

**PRECISATO** infine che la Variante di cui trattasi è adottata e approvata con le procedure previste dall'art. 19 della citata Legge 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio"

**VISTA** la L.R.T. 65/2014

**VISTA** la L.R.T. 10/2010;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

CON VOTI:  
FAVOREVOLI N. 9  
CONTRARI N. 0;  
ASTENUTI N. 0;

### **DELIBERA**

1. di adottare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale;
2. di precisare che la Variante parziale al RU e puntuale al PS si compone dei seguenti elaborati (agli atti dell'ufficio Edilizia Urbanistica):
  - a) Relazione illustrativa
  - b) Piano strutturale Doc. 2 - Norme tecniche di attuazione
  - c) Regolamento Urbanistico Doc. 3 - Norme tecniche di attuazione
  - d) Regolamento Urbanistico Tav. 7 - Classificazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
  - e) Regolamento Urbanistico Tav. 8 – Periodizzazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
  - f) Schedatura degli edifici (elaborato DOC. 8 del Regolamento Urbanistico)  
schede dettagliate  
schede sintetiche
  - g) Rapporto ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica
  - h) Relazione del garante della comunicazione
  - i) Relazione del responsabile del procedimento
3. di prendere atto della certificazione e relazione sull'attività svolta, ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014, del Responsabile del Procedimento che accerta il rispetto della procedura di formazione della Variante ed il rapporto del Garante della Informazione e della partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 comma 2 della LR 65/2014, documenti che si allegano al presente atto;
4. di precisare che ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196, a tutela della privacy, le immagini degli edifici, che costituiscono materiale propedeutico alla schedatura, potranno essere consultate presso l'Ufficio Tecnico Comunale secondo quanto previsto dalla normativa di accesso agli atti vigente;
5. di dare atto che per l'adozione e l'approvazione della variante è eseguita la procedura di cui all'art. 19 della citata LR 65/2014;
6. di comunicare tempestivamente il presente provvedimento adottato completo di tutti gli elaborati allegati alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Siena.

Infine,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che testualmente recita :

4. Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti.

CON VOTI:

FAVOREVOLI N. 9

CONTRARI N. 0;

ASTENUTI N. 0;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile



Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto: Anichini Nadia  
(Capo II della legge 7 agosto 1990, n. 241).

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
F.to Pescini Michele

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott.ssa Faleri Lorenza

**Il Consigliere**

---

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.**

Lì, .....

Visto: Il Sindaco

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Faleri Lorenza

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

⇒ CHE la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno ..... per rimanervi per quindici giorni consecutivi (articolo 124, comma 1 del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, lì .....

**Il responsabile del servizio**

.....

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

⇒ CHE la presente deliberazione:

- E' diventata esecutiva il giorno .....:  
decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- Ha acquistato efficacia il giorno ....., avendo il Consiglio comunale confermato l'atto con deliberazione n. ...., in data ....., (articolo 17, comma 39, legge n. 127/1997);
- E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come prescritto dall'articolo 124, comma 1, del T.U. n. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal ..... al .....

Dalla residenza comunale, lì .....

**Il responsabile del servizio**

.....

