



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA

**Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla
schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa
disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale**
Art. 222 LRT 65/2014

Relazione del Responsabile del Procedimento
Art. 18 LRT 65/2014
Febbraio 2017

Responsabile del procedimento

Geom. Nadia Anichini

Ufficio tecnico

geom. Mario Nepi, geom. Nadia Anichini

INTRODUZIONE

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).

In considerazione del lungo tempo trascorso dalla stesura dei piani vigenti, redatti ai sensi della L.R. 5 del 1995, l'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere il percorso di revisione complessiva dei propri strumenti urbanistici, approvando con la Delibera della Giunta Comunale n. 30 del 27 febbraio 2014 il documento per l'Avvio del Procedimento di formazione dei nuovi strumenti.

La formazione dei nuovi strumenti si traduce in un percorso che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve e che richiede di essere inquadrato, ora anche dal punto di vista procedurale, rispetto alle novità introdotte dalla recente legge urbanistica regionale e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvati successivamente al documento di avvio del 2014, si è pertanto ritenuto necessario intervenire per dare una risposta tempestiva ad alcuni specifici temi e problemi che possono da subito trovare risposte adeguate in una modifica parziale del Regolamento Urbanistico o meglio in un'integrazione del Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente, rimanendo invariata la struttura normativa e l'impostazione delle previsioni di intervento nelle diverse zone dell'attuale R.U.

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 avvenire.

A tal fine 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 Idp 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.

In data 31.12.2016 è cessata la Funzione Associata di Pianificazione Urbanistica tra il Comune di Gaiole in Chianti, Radda in Chianti e Castellina in Chianti e pertanto il Responsabile della stessa, Arch. Alessandra Bellini, che svolgeva anche la funzione di Responsabile del Procedimento sino a tale data per la Variante in questione, è stato sostituito dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gaiole in Chianti, Geom. Nadia Anichini, all'uopo nominata con Decreto Sindacale n. 2 in data 05.01.2017;

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante, disponendo di una completa schedatura dell'edificato esistente, permette innanzitutto 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 vigente che corrisponde ad un livello piuttosto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti. Contestualmente si provvede alla ridefinizione delle tipologie di intervento sulla base delle categorie stabilite dalla L.R. 65/2014.

La Variante al R.U. interviene 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. D'altro canto però ciò ha causato l'introduzione del criterio di prevenzione temporale, non essendo disponibili quantità edificatorie sufficienti per realizzare tutti i progetti di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico, limitando così in modo di fatto arbitrario l'attuazione del progetto di piano.

La legge urbanistica regionale ora indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle, pertanto si procede ad una nuova revisione del dimensionamento tale da ripristinare la coerenza tra progetto e potenzialità attribuite. Dunque la Variante propone soltanto la riattribuzione all'interno delle U.T.O.E. delle quantità edificatorie individuate da precedenti varianti come quota riservata alle deruralizzazioni, ridotte delle quantità già fruite, fermo restando il dimensionamento generale del Piano.

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.

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 previsti 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).

La Variante infine, 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.

La Variante si compone dei seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Piano strutturale Doc. 2 - Norme tecniche di attuazione
- Regolamento Urbanistico Doc. 3 - Norme tecniche di attuazione
- Regolamento Urbanistico Tav. 7 - Classificazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
- Regolamento Urbanistico Tav. 8 – Periodizzazione degli edifici scala 1:10.000 (due fogli: est e ovest)
- Rapporto ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica
- Relazione del garante della comunicazione
- Relazione del responsabile del procedimento.

VALUTAZIONE DI COERENZA

Piano Strutturale

La Variante al R.U. comporta la contestuale modifica della disciplina del Piano Strutturale esclusivamente per quanto attiene alla determinazione delle quantità attribuite al cambio d'uso nel territorio rurale nel dimensionamento.

La Variante comunque non modifica le scelte che l'attuale R.U., in conformità al Piano Strutturale, ha assunto per la disciplina degli interventi e degli usi del patrimonio edilizio esistente, introducendo piuttosto attraverso la classificazione degli edifici un più preciso dispositivo per normare le diverse situazioni presenti all'interno dei tessuti individuati dalle zone omogenee e nelle aree agricole ed esterne a centri abitati e nuclei. La Variante dunque interviene solo a livello operativo, mantenendo la totale coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.S.

Per quanto riguarda la disciplina degli edifici rurali e dei manufatti nel territorio aperto 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.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Per la natura ed i contenuti della Variante - che attiene ad aspetti strettamente di dettaglio che non incidono sulle strategie generali e sull'impostazione del progetto del R.U. (che limita fortemente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 65/20014 per le necessità delle aziende agricole), peraltro in totale coerenza con il Piano Strutturale - non si riscontrano profili di incoerenza con le disposizioni del P.I.T./P.P.R. (Disciplina del Piano, Disciplina dei Beni Paesaggistici e Schede di vincolo). La Variante conferma ed anzi rafforza la salvaguardia delle emergenze architettoniche e paesistiche, riferita sia ai singoli edifici e complessi di monumentali o edifici storici di interesse storico documentale ed agli spazi aperti di loro pertinenza sia agli ambiti circostanti, inclusi nelle aree di tutela dei Beni Storico-Architettonici, coerentemente alle prescrizioni riportate nelle schede di vincolo.

La variante è dunque da ritenersi coerente e compatibile con le scelte statutarie e le prescrizioni del P.I.T. con valenza al piano paesaggistico approvato con D.C.R. 37/2015.

Piano Territoriale di Coordinamento

Per la verifica di coerenza possono essere qui riprese considerazioni analoghe a quelle svolte per il P.I.T./P.P.R., in quanto per la natura ed i contenuti della Variante sopra richiamati non si riscontrano profili di incoerenza con le disposizioni del P.T.C.P., al quale il piano risulta già adeguato. Non viene peraltro introdotta alcuna modifica ai contenuti della disciplina comunale mutuati dalle disposizioni di tutela del P.T.C.P.

La variante è pertanto da ritenersi coerente e compatibile con i principi, la disciplina e le prescrizioni del P.T.C. della Provincia di Siena approvato con delibera di C.P. n. 124 del 14/12/2011.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E CONSULTAZIONI PRELIMINARI

Con delibera di G.C. n. 166 del 10/11/2016 è stato avviato 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.

Con nota prot. n. 10150 del 15 Novembre 2016 è stato trasmesso all'Autorità Competente e con nota prot. n. 10151 nella stessa data agli altri soggetti competenti in materia ambientale il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, redatto dall'Arch. Stefania Rizzotti di Siena.

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.

PROGRAMMA DI COMUNICAZIONE

Il Garante dell'informazione e della partecipazione per la Variante in oggetto è la Dott.ssa Lorenza Faleri, individuato con delibera di G.C. n. 166 del 10/11/2016, che ha redatto il Programma di attività di informazione e partecipazione della cittadinanza.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'Arch. Stefania Rizzotti ha provveduto a redigere il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza, nonché la Sintesi non tecnica, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010, che costituiscono parte integrante degli elaborati della Variante e ne accompagnano il relativo processo.

In ragione a quanto sopra dettagliato e nel rispetto dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, la sottoscritta Geom. Nadia Anichini, Responsabile del Procedimento della Variante in oggetto,

CERTIFICA

- che il procedimento per l'adozione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale Variante puntuale al Piano Strutturale del Comune di Gaiole in Chianti si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014 e delle norme legislative e dei Regolamenti vigenti;
- che l'atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- che l'atto di governo del territorio è corredato dalla presente relazione ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014.

La sottoscritta attesta inoltre che sono stati acquisiti e valutati tutti i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate da soggetti intervenuti nel processo valutativo e nel processo partecipativo.

Attesta infine che il Rapporto predisposto dal Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. n. 65/2014 relativo alle attività di comunicazione svolte viene allegato agli atti da approvare.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Nadia Anichini



Gaiole in Chianti li 23.02.2017