



Comune di Castellina in Chianti

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELLA REVISIONE ED INTEGRAZIONE DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO, AGGIORNAMENTO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO OLTRE CHE DEL DIMENSIONAMENTO PER I CAMBI DI DESTINAZIONE IN ZONA RURALE –

Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell' art. 18 della L.R. 64/2014 s.m.i

1. PREMESSE

Il Piano Strutturale del comune di Castellina in Chianti, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato nel 2005 con D.C.C. n. 39 del 25.07.2005 mentre il Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, è stato approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009.

Durante la redazione del Regolamento Urbanistico erano emersi alcuni limiti del Piano Strutturale rispetto all'evoluzione normativa ed agli strumenti sovraordinati, portando l'Amministrazione ad un'ipotesi di revisione del P.S. poi non realizzata.

Nel 2011 è stato dato avvio ad una prima variante ad entrambi gli strumenti orientata principalmente a recepire le innovazioni introdotte dalle recenti normative e regolamenti di riferimento, compresi quelli relativi agli studi geologici ed idraulici, e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano delle Attività Estrattive.

In particolare, la variante al Regolamento Urbanistico, approvata a fine del 2013, oltre a dare risposta ad alcune questioni riguardanti aree di servizio ed attrezzature pubbliche, ha consentito di ottimizzare in alcuni aspetti la gestione ordinaria delle pratiche con alcune semplificazioni ed integrazioni, che hanno reso più chiara anche l'applicazione della disciplina che è intervenuta anche sulle norme per il territorio rurale, per quanto attiene a cambi d'uso, frazionamenti, nuovi annessi a supporto delle aziende vinicole, ruderi, manufatti incongrui e recinzioni.

Con detta variante sono stati riorganizzati e riordinati i contenuti tra i due strumenti urbanistici, eliminando anche quegli elementi di eccessivo dettaglio impropri per il Piano Strutturale.

In attesa della prossima complessiva revisione degli strumenti urbanistici richiesta dalla L.R. 65/2014, che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve, l'Amministrazione ha deciso di procedere ad una ulteriore variante parziale al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale, per allineare la disciplina alle ulteriori modifiche ed innovazioni introdotte dalla L.R. 65/2014 limitatamente alle definizioni delle categorie di intervento, dalla L.R. 3/2017, dal DPGR 63/2016, e per integrare il Quadro Conoscitivo ampliando la schedatura del patrimonio edilizio esistente a tutto il territorio.

Attualmente il Comune di Castellina dispone infatti di una schedatura parziale, focalizzata su edifici e complessi riconosciuti di pregio dal P.T.C.P. e dal previgente P.R.G., realizzata intorno al 2007 in occasione della formazione del primo Regolamento Urbanistico.

2. NORME DI RIFERIMENTO

Il quadro normativo di riferimento rispetto al quale si è formato ed è stato valutato nei suoi aspetti tecnici sono:

- Legge Regionale, 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del Territorio”;



Comune di Castellina in Chianti

- Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 “ Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA) ;
- Art. 5 bis “Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS”
- Art 22 D.L. 13 maggio 2011, n.70
- art. 5 comma 8, in materia di VAS per gli strumenti attuativi dei piani urbanistici
- Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R “Regolamento di attuazione dell’art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.
- Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R “ Regolamento di attuazione dell’art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEI REGOLAMENTI VIGENTI

3.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Castellina in Chianti:

- è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 39 del 25.07.2005;
- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43 del 27.03.2009;
- ha approvato:
 - con D.C.C. n. 57 del 30.12.2014, la variante puntuale al Piano Strutturale ed Regolamento Urbanistico per l’introduzione del dimensionamento delle deruralizzazioni e degli ampliamenti per le attività produttive presenti nel territorio comunale;
 - con D.C.C. n. 21 del 29.04.2015, la variante per la ripermimetrazione dell’area di recupero in loc. Monte e Monticino;

3.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento è stato approvato con D.C.P. n. 124 del 15.12.2011.

Il Comune, ai sensi dell’art. 30 c. 4 e 5 ed art. 32 della disciplina di piano, ha proceduto ad redigere il documento ricognitivo redatto sulla base della griglia predisposta dal Servizio Assetto del Territorio della Provincia di Siena e ad inoltrarla per le opportune valutazioni degli uffici competenti della Provincia.

Successivamente ha approvato la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico (2013) in coerenza e conformità ai contenuti del PTCP.

3.3 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

La regione Toscana ha approvato, con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015, il Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, divenuto efficace trascorsi 15 giorni dall’avvenuta pubblicazione sul BURT n.28 del 20.05.2015, e dunque dal 04.06.2015.

Con D.C.R. n. 1006 del 17.10.2016 è stato approvato l’accordo Ministero –Regione ai sensi dell’art. 31, comma 1, della L.R: n. 65/2014, e ai sensi dell’art. 21, comma 3 della disciplina del Piano di Indirizzo



Comune di Castellina in Chianti

Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione

4. ITER ISTRUTTORIO AI FINI DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE

Con la D.G.C. n. 39 del 28.03.2017 si è proceduto all'Avvio del Procedimento per la variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale adozione del documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010;

Nella delibera sopra citata è stato individuato quale:

- Responsabile del Procedimento: il Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica, Arch. Alessandra Bellini;
- Garante della Comunicazione: il Segretario Generale dott. Roberto Gamberucci;
- Autorità Competente: Nucleo Vas nominato con D.G.C. n 116 del 13/02/2015;
- Soggetto Proponente: Ufficio Urbanistica;
- Autorità precedente : il Consiglio Comunale;

Nel documento di avvio, come previsto dall'art. 17 comma 3 della L.r. 65/2014 sono contenuti:

- a) La definizione degli obiettivi della variante di piano e delle azioni conseguenti;
- b) Il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3, comma 2 e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico;
- d) L'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

La relazione di avvio del procedimento di formazione della variante puntuale al Regolamento Urbanistico si compone degli obiettivi sommariamente riassumibili in:

- Schedatura del patrimonio edilizio esistente su l'intero territorio comunale al fine di articolare in modo più circostanziato la disciplina degli interventi, superando la "genericità" del RU attualmente vigente che determina molte criticità nella gestione urbanistico-edilizia del patrimonio edilizio in quanto non individua chiaramente i complessi ed i manufatti di rilevante interesse storico-documentale o di pregio storico-architettonico ma permette in parte attraverso meccanismi di deroga interventi più ampi;
- revisione delle Norme Tecniche di Attuazione per dare maggiore sistematicità alla disciplina con il rinvio alle disposizioni regionali della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti, non tanto per motivi "formali" quanto per garantire una reale rispondenza alla normativa vigente, per alcuni aspetti significativamente innovata rispetto alla L.R. 1/2005;
- Revisione del dimensionamento attinente alle deruralizzazioni in ordine ai nuovi disposti della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

La revisione del dimensionamento necessita di una modifica puntuale al Piano Strutturale in quanto, con la variante, approvata con D.C.C. n. 57 del 30.12.2013, era stato fissato, nel rispetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione, un dimensionamento per le deruralizzazioni che con questa ulteriore variante non tornerà nelle disponibilità complessive del PS;



Comune di Castellina in Chianti

La variante in oggetto non comporta l'introduzione di nuove previsioni che determinano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno delle aree urbanizzate così come definite all'art.224 della L.R. 65/2014 e pertanto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 65/2014 **non è necessario acquisire**, prima dell'adozione, il parere favorevole della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014; Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 l'atto di avvio del procedimento corredato del Documento Preliminare (VAS) è stato trasmesso con nota prot. 3160 del 10.04.2017 a tutti i soggetti interessati ai fini della formulazione di eventuali contributi in merito ed in particolare:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
 - o Castelnuovo Berardenga;
 - o Radda in Chianti
 - o Monteriggioni
 - o Poggibonsi,
 - o Barberino Val d'Elsa,
 - o Greve in Chianti
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino dell'Ombrone;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);

Con a nota 3162 del 10.04.2017 è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 , il documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai soggetti competenti in materia ambientale quali:

- Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno;
- Autorità idrica Toscana Conferenza Territoriale6 "Ombrone"
- Acquedotto del Fiora;
- Arpat Dipartimento Siena;
- ASL n. 7 Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana Sud;
- Enti gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa

A seguito della trasmissione dell'atto di avvio e del documento preliminare sono pervenuti, limitatamente alla procedura di cui all'art. 22 della L.10/2010 i contributi di Arpat ,con nota prot 3564 del 24.04.2017, ed Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale – Bacino del fiume Arno, con nota prot. 3994 del 09.05.2017.

Nella seduta del 07.09.2017 con verbale n. 11, il Nucleo VAS, istituito con D.G.C. n. 14 del 10.02.2015, dopo aver preso visione dei contributi , valuta di poter escludere la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico dalla procedura di VAS;

In data 20.10.2017 con nota prot 9100 sono state trasmesse al Genio Civile di Bacino Arno – Toscana Centro, tramite PEC, le certificazioni di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5 comma2 del DPGR 53/R/2011;



Comune di Castellina in Chianti

Dato atto che il deposito era stato iscritto nel registro depositi al numero 3413 in data 25.10.2017 così come formalmente comunicato successivamente con nota prot 10524 del 28.11.2017 dalla Direzione Difesa del Duolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore.

La *“variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai fini della revisione ed integrazione della schedatura del patrimonio edilizio, aggiornamento delle categorie di intervento oltre che del dimensionamento per i cambi di destinazione in zona rurale ai sensi della L.R. 65/2014 ed adeguamento alle disposizioni di cui al DPGR 63R/2016” da adottare consta dei seguenti elaborati:*

- Relazione illustrativa
- Variante al PS:
 - o Estratto della disciplina
- Variante al RU:
 - o Norme Tecniche (unico elaborato corredato di note nel quale la versione vigente è messa a confronto con quella modificata - in giallo le parti stralciate ed in grigio le integrazioni/ adeguamenti)
 - o Elaborato RU-QC- 04
 - o Schedatura del patrimonio edilizio esistente (solo in formato digitale su supporto DVD)

Tenuto conto :

- che La L.R. n.65/2014 prevede che i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti individuino un Garante dell'informazione e della partecipazione quale responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio individuate dal comune all'atto di avvio del procedimento in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti;
- che i risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione precedente.
- Che per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con quelle previste dalla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione;

L'attività di informazione svolta è consistita in :

- Affissione di locandine nel territorio comunale al fine di avvisare la popolazione in merito alle attività di rilievo di tutto il patrimonio edilizio esistente per la revisione ed integrazione della schedatura vigente finalizzata alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistica tesa ;
- Invio tramite PEC di una comunicazione del Sindaco inviata alle aziende presenti nel territorio ed ai professionisti avente gli stessi contenuti del suddetto avviso (Prot. 2440 del 21.03.2017, prot. 4963 del 07.06.2017, prot. 2655 del 27.03.2017)
- Pubblicazione di articoli su riviste locali digitali e cartacee;
- Pubblicazione sul sito web del comune di Castellina in Chianti dell'avviso di avvio delle attività di rilievo per la revisione ed integrazione della schedatura del patrimonio edilizio finalizzate alla redazione di una variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico;

5. ITER ISTRUTTORIO POST ADOZIONE DELLA VARIANTE



Comune di Castellina in Chianti

Il comune di Castellina in Chianti ha adottato la variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico con D.C.C. n. 49 del 26.10.2017, provvedendo, successivamente a:

- Inviare, con nota prot. n. 9504 del 31/10/2017, gli atti di consiglio corredati con tutti gli elaborati di piano al *Settore Pianificazione* ed al *Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio* della Regione Toscana, al *settore Servizi Tecnici* della Provincia di Siena, al *Segretariato regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del turismo per la Toscana* ed alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio si Siena Grosseto ed Arezzo* ai sensi dell' articolo 19 della L.R.65/2014,;
- Pubblicare l'avviso dell'avvenuta adozione della variante sul B.U.R.T. n. 45 del 08/11/2107;
- Tenere in deposito ,nella sede comunale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico, la suddetta delibera e i relativi elaborati di piano per 60 giorni consecutivi dalla pubblicazione del suddetto avviso sul B.U.R.T. per la libera consultazione della documentazione;
- Pubblicare gli atti di consiglio e gli elaborati di piano sul sito internet del comune di Castellina in Chianti all' indirizzo: <https://maps3.ldpgis.it/castellina/> ;

In data 09/01/2017 si sono conclusi i termini di deposito : entro tali termini sono pervenute 102 osservazioni .

Oltre i termini di legge sono pervenute 2 osservazioni: una da parte della Soprintendenza Belle arti Paesaggio per le provincie di Siena Grosseto ed Arezzo ed una del Settore Pianificazione della Regione Toscana .

Dall'esame delle osservazioni è stato possibile riepilogare le osservazioni in 6 punti fondamentali :

- ***richiesta di nuovi rilievi e della relativa schedatura degli immobili che per cause ostative non erano stati rilevati tra la primavera e l'autunno del 2017*** - vedi oss. nn. 1,5,6 ed 11, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 9.1,12, 20,23.1e 58, 24, 27, 28, 29 e 75, 30, 31, 33, 34, 36.2, 38, 42, 44.1, 45, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 60, 61.1, 62, 63.1, 64.1, 65, 70.1, 71, 73, 79, 80, 84, 86, 88, 90, 92,96, 99, 101;
- ***revisione delle classi assegnate o integrazione delle schede tramite inserimento di altri edifici*** – vedi oss. 2, 4, 8.8, 10, 14, 15, 16.1, 16.2, 17, 19.1, 19.2, 19.3,21.3, 25.1, 25.3, 26.1, 26.2, 26.4, 35.1, 35.2, 35.3, 39.1, 43, 54, 68, 69,73, 78
- ***errore di visualizzazione tra la tavola RCQ04*** pubblicata in formato pdf all'indirizzo <https://maps3.ldpgis.it/castellina/?q=ru> (dove, ad alcuni edifici non rilevati, era stata attribuita una classe) ***e la visualizzazione sulla piattaforma*** (dove gli stessi risultavano non rilevati) - vedi oss. nn. 8.9, 22.2, 33, 34, 44.2,53, 54, 61.2, ,63, 64.2;
- ***Modifiche nelle NTA del RU*** – vedi oss. N. 8.10,9.2,13, 19.2, 19.4,21.1, 22, 35.6,36.2, 46.3, 70.2, 93,95, 98,100, 104.2, 104.3, 104.7,104.8104.9;
- ***Ampliamento di un'area di rispetto intorno al complesso edilizio/edificio di proprietà*** – vedi oss. 7, 25.2, 26.3, 46.1, 46.2, 52, 67, 72, 76, 81, 82, 83, 91.2;
- ***Definizione di un'area di rispetto*** –vedi oss. 37, 39.2, 40, 41, 49, 55, 66, 74, 87, 89;

A seguito dell'istruttoria delle osservazioni l'ufficio ha formulato delle proposte di accoglimento/rigetto che hanno comportato la modifica/integrazioni degli elaborati, ed in particolare :

- o Delle Norme Tecniche
- o Dell' Elaborato RU-QC- 04



Comune di Castellina in Chianti

- Della schedatura del patrimonio edilizio esistente.

In riferimento alle richieste di schedatura inoltrate nel periodo preposto alle osservazioni, sono stati predisposti ulteriori sopralluoghi e redatte, ad integrazione della schedatura adottata, ulteriori schede, attribuendo le classi sulla base dei criteri generali fissati all'art. 81 delle NTA adottate con D.C.C. n. 49 del 26.10.2017. Dette schede, elencate di seguito, non costituiscono variante essenziale in quanto l'attribuzione della classe avviene sulla base di rilievi – che ampliano il quadro conoscitivo- ed i criteri adottati ed oggetto di osservazione.

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
1	SS508	1667	IV
5	SS512	1627	VI
		1629	VI
		1580	N C
		1741	
	SS504	2024	III
6 ed 11	SS179(Capoluogo)	2148	VI
8.1	SD510 (Spazzavento)	1263	III
		1264	
		1265	VI
8.2	SD509 (la Ripa)	1134	III
		1876	
8.3	SD 534 (Casalino)	885	II
		887	III
		883	
		884	
		886	
8.4	SD 536 (Casetta di Lilliano)	267	II
		2503	NC
		1670	
		1671	
		1672	
		1673	
8.5	SD 534 (Belvedere)	1771	II
		1772	
8.6	SD 534 (Sant Antonio)	964	III
		965	
8.7	SD 534 (Montespertoli)	2429	II
		1618	III
		2505	
12	SD 520 (Piazze)	467	III
		468	IV
		467	
		2420	V



Comune di Castellina in Chianti

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
		1603	NC
		1604	
20	SS356 (Cornia)	1559	V
23.1 e 58	SD 504 (Frassi di Sopra)	1895	II
		1584	III
		1585	
		75	
		1225	
		1652	NC
	820		
	SD 506 (Frassi di Sopra)	576	III
		1654	NC
		1655	
24	SS514	355	IV
27	SD522 (Le Ripe)	661	III
		662	
		663	
		1607	nc
28	SS505 (Poggio Fulvo)	1031	IV
		2021	VI
		1675	NC
		1577	
29 e 75	SD 293	1788	III
		1789	
	SD492	1787	III
		1617	NC
		913	
	SD493	1786	II
	SD494	1784	II
	SD495	1785	III
		1618	NC
	SS517	1790	Non rilevato
30	SD525 (Buonriposo)	1125	III
		1621	NC
31	SS513	987	IV
33	SD521	1103	II
		1077	
		1105	III
		1106	
	1606	NC	
34	SS507	1340	IV



Comune di Castellina in Chianti

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
36.2	SD533	629	III
		1661	
		630	II
		1634	NC
		1695	nc
38	SS515	2029	IV
42	SS516	1111	III
		1614	NC
		1615	
44.1	SD519	1521	II
		1524	
		1520	III
		1522	
		1523	IV
		1600	NC
		1601	
		1599	
		1598	
45	SD516	206	III
50	SD514	774	III
		775	
		773	II
		1586	NC
		1587	
		1588	
		1584	
51	SD502	1758	III
		1754	
	SS525	1662	NC
		1661	
		1663	
		1660	
		1659	
		665	
53	SD530	1470	III
		41	
		42	
54	SD440	1879	III
		1880	
56	SD524	2456	III



Comune di Castellina in Chianti

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
		1695	
		1697	NC
		1609	
57	SD532		
60	SS506	202	IV
61.1	SD513	1441	II
		1439	
62	SS518	262	VI
		1630	NC
		1629	
		1628	
63.1	SD527	1623	III
		400	II
	SD528	368	II
		1262	II
		671	NC
64.1	SD526	1984	III
		1730	
		1983	
		560	
		426	
		1563	
		1364	I
		1622	NC
		1625	
65	SD529	1128	III
		1629	NC
70.1	SS520	23	IV
		1623	NC
		1633	
71 e 85	SD518	1533	II
		1536	
		1535	III
		1534	
73	SD496	345	III
		346	
		341	
		1560	NC
		344	
		1564	
79	SD490	1464	III



Comune di Castellina in Chianti

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
		2221	
	SD491	2068	II
		1642	nc
		1462	
		1640	
		1641	
		1305	II
		1849	IV
		1643	NC
		1644	NC
80	SD498	1359	II
		1358	III
		1360	
		902	NC
84	SD531	1419	II
		1168	III
86	SS509	1593	IV
88	SS523	1336	VI
		1658	NC
		1657	
		1656	
		1503	VI
90	SD499	1513	VI
		1658	NC
		1657	
		1656	
	SS524	1503	VI
92	SD513	1394	III
		1279	NC
		1280	
96	SD523	960	II
99	SD497	260	II
		2427	
		706	III
		705	
		2076	
		1650	NC
		129	II
101	SD527	1623	III
		400	II
	SD528	368	II



Comune di Castellina in Chianti

N. OSS	N. SCHEDA	N. EDIFICIO	CLASSE
		1262	
		671	NC

In merito agli altri punti osservati, si è proceduto ad:

- allineare la visualizzazione delle schede su piattaforma a quanto rappresentato nella tavola RCQ04 ai fini di una lettura univoca e chiara della norma da applicare in sede attuativa ;
- apportare alcune modifiche alle NTA e redigere un elaborato di confronto tra la versione adottata e quella controdedotta evidenziando in rosso le integrazioni introdotte in accoglimento delle relative osservazioni;
- precisare, per le aree di pertinenza, all'art. 49 delle NTA, che il perimetro individuato, denominato dal RU " area di rispetto ", è da intendersi l'ambito in riferimento al quale è analizzato , ai fini della schedatura, il sistema "*contesto di riferimento-complesso edilizio-edificio*" e che detto perimetro è individuato solo per gli edifici presenti al di fuori dalle aree urbanizzate, così come definite all'art. 224 della L.R. 65/2014, appartenenti alle classi I,II e III e dotati di una scheda dettagliata - riservata agli edifici considerati di valore testimoniale con elementi architettonici di interesse (vedi oss. 37, 39.2, 40, 41, 49, 55, 66, 74, 87, 89) .
- recuperare i perimetri delle aree di rispetto individuati con la schedatura del 2007 (vedi oss.7, 25.2, 26.3, 46.1, 46.2, 52, 67, 72, 76, 81, 82, 83, 91.2), ritenendo opportuno classificare, sulla base dei rilievi fatti nel 2007 , anche gli edifici che in questa fase non risultavano rilevati.

Una volta completata la fase di esame , controdeduzione , rielaborazione ed integrazione degli elaborati sulla base delle osservazioni pervenute, si è provveduto a sottoporre il lavoro svolto all'esame della Giunta Comunale che con Delibera 32 del 08.03.2018 ha preso visione delle osservazioni , della loro puntuale istruttoria, delle proposte di controdeduzione e degli elaborati aggiornati, dando mandato al Servizio Edilizia Urbanistica di provvedere all'invio della documentazione in Regione ai fini della convocazione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 21 c.2 della disciplina del PIT e l'art. 4 dell'accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana approvato con D.C.R. n.1006 del 17.10.2016;

Il Servizio Edilizia Urbanistica, con nota prot 2519 del 16.03.2018, ha provveduto all'invio della documentazione richiedendo la convocazione della suddetta conferenza dei servizi, tesa a verificare l'adeguatezza della variante alle finalità di tutela Paesaggistica, tenutasi il 09.05.2018 presso la Regione Toscana;

La Conferenza ha ritenuto la variante adeguata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico , nel rispetto delle seguenti prescrizioni da introdurre nella norma:

- eventuali manufatti (anche agricoli), piscine e campi da tennis non siano realizzati in posizione di crinale, né in direzione delle visuali che si aprono dalla viabilità principale verso i Beni Storico-Architettonici e gli Aggregati e viceversa; e non siano alterate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali giardini, boschetti, limonaie e simili; inoltre siano valorizzati varchi e punti di vista di pregio;
- sia da valutare il rischio che più strutture ed impianti, piscine e campi da tennis, competano, nel



Comune di Castellina in Chianti

loro insieme, con il contesto architettonico e paesaggistico cui afferiscono;

- l'illuminazione sia realizzata in modo da evitare la creazione di esaltazioni scenografiche artificiali, a favore di una luce diffusa e soffusa, che non alteri la percezione visiva del contesto;
- relativamente alle aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici, trattati all'art. 48, aggiungere al comma 4 lettera h, dopo "*limitano il consumo di suolo e la dispersione insediativa, collocando le opere dove è incentrata l'attività aziendale*" aggiungere "*fatto salva l'opportunità di valutare, con apposita documentazione, una collocazione meno importante*";

Con riferimento agli aspetti di Variante a carattere normativo, nelle more della conformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica al PIT-PPR, la compatibilità paesaggistica degli interventi, dovrà essere, comunque valutata nell'ambito dello specifico procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del Codice (parere obbligatorio e vincolante espresso dalla competente Soprintendenza) e che continua a trovare applicazione l'art. 23 comma 3 – disposizioni transitorie della disciplina del PIT-PPR;

Infine la conferenza ha demandato al Comune, in sede di approvazione definitiva della Variante, di dare adeguata declinazione ad eventuali, ulteriori prescrizioni stabilite a seguito delle valutazioni operate in sede di commissione provinciale prevista dal PTCP.

Al fine di adeguare il corpo normativo alle prescrizioni della conferenza dei servizi sono stati integrati gli articoli 23 "Prescrizioni per piscine e campi da tennis", art. 44 " Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto" ed art. 48 " aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici".

La presente variante introduce la possibilità di realizzare i manufatti agricoli in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 co. 1 e 3 lett. a e b della L.R. 65/2014 ed art. 1 e 2 del DPGR 63/R/2016 all'interno delle aree di tutela paesaggistica degli aggregati e dei BSA che ai sensi dell'art. 13.14 del PTCP sono inedificabili salvo i casi in cui i Comuni, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuando studi e valutazioni specifiche, rendono ammissibili interventi altrimenti vietati.

A seguito della richiesta del Comune di Castellina in Chianti prot. 2540 del 16.03.2018 e prot. 4072 del 14.05.2018 si è riunita la Commissione di "Valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei beni storico architettonici (art. 13.14 – Disciplina del PTCP) che dopo ampia discussione ha preso atto delle prescrizioni della Conferenza Paesaggistica condividendo l'opportunità di integrare le stesse demandando alla Commissione Paesaggio valutazioni di merito secondo i criteri specifici del PTCP inerenti eventuali trasformazioni ed interventi in area di pertinenza dei BSA. In particolare la Commissione BSA ha prescritto che i criteri di ammissibilità e valutazione delle proposte di trasformazione ed interventi in aree di pertinenza dei BSA siano integrati con riferimento:

- al c. 6 art. 13.14 ed in particolare :
 - rif. 3^a alinea: è ammessa la realizzazione di opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, ancorché superfici interrato e purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenze e bene né al valore del bene;
 - rif. 4^a alinea: in caso di ammissibilità di trasformazione deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento tramite tre soluzioni, delle quali una priva di



Comune di Castellina in Chianti

edificazione e composta di interventi di sistemazioni ambientali.

- all'art. 13.24 Aree agricole che stabilisce di controllare l'inserimento delle specie arboree ed arbustive sia a fini ornamentali che per le opere di consolidamento, utilizzando specie autoctone e coerenti al ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche, limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio, di impedire processi di frammentazione paesaggistica; di utilizzare recinzioni che permettano la permeabilità e visibilità del paesaggio agrario

La Commissione BSA, per le trasformazioni attuate con interventi diretti, demanda al Comune, la valutazione delle proposte progettuali e dello studio d'insieme degli spazi aperti e vegetazionali nei procedimenti del rilascio dei titoli abilitativi tramite la commissione del paesaggio le cui attività, inerenti le proposte progettuali in aree di pertinenza dei BSA, dovranno essere oggetto di un monitoraggio periodico da inoltrare al Settore Tecnico della Provincia di Siena ;

Infine, di concerto con la Commissione è stata valutata l'opportunità di estendere il rispetto dei requisiti richiesti per l'ammissibilità degli interventi oggetto della variante agli ambiti di pertinenza degli aggregati e dei nuclei storici rurali individuati dal RU e dalla successiva variante in quanto queste strutture insediative costituiscono, insieme agli elementi del paesaggio agrario, il sistema strutturante il patrimonio territoriale da tutelare e valorizzare.

Al fine di adeguare il corpo normativo alle prescrizioni della conferenza dei servizi sono stati integrati gli articoli 23 "Prescrizioni per piscine e campi da tennis", art. 44 " Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto" ed art. 48 " aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici" art. 71.2 "Disciplina delle recinzioni".

Ai fini dell'approvazione definitiva è da precisare che per il Comune di Castellina in Chianti sono efficaci le salvaguardie di cui all'art. 228 comma 2 bis della L.R. 65/2014 e s.m.i che fissa il 27 maggio 2018 il termine ultimo per l'approvazione definitiva della variante in oggetto a condizione che il Comune abbia provveduto all'adozione entro il 27.11.2014 ed abbia avviato il procedimento per il nuovo piano operativo.

Con D.G.C. n. 61 del 15.05.2018 il Comune di Castellina in Chianti ha approvato l' "Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i."

L'attività di informazione svolta successivamente all'adozione consiste in :

- pubblicazione degli atti e degli elaborati di piano sul SIT (<https://maps3.ldpgis.it/castellina/>) del comune di Castellina in Chianti accessibile dalla home page del sito istituzionale dell'ente;
- affissione di locandine nel territorio comunale al fine di avvisare la popolazione dell'avvenuta pubblicazione della variante in oggetto, dell'avvenuta pubblicazione sul BURT e del deposito per 60 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni;
- pubblicazione sul BURTN. N. 45 del 06.11.2017;
- predisposizione e pubblicazione sul sito di un modello per la presentazione di eventuali osservazioni e guida alla consultazione della documentazione sulla piattaforma interattiva;
- illustrazione della variante alla cittadinanza, ai professionisti ed alle associazioni di categoria in un incontro tenutosi in data 07.11.2018 presso la Casa dei Progetti in via IV Novembre;



Comune di Castellina in Chianti

- Comunicazioni anche tramite email agli Ordini degli Architetti , Ingegneri e Geologi, al Collegio dei Geometri e dei Periti in merito all'avvenuta adozione, deposito, apertura dei termini delle osservazioni oltre che all'incontro organizzato dall'Amministrazione per illustrare la variante adottata;
- Ricevimenti dedicati di supporto alla redazione delle osservazioni o di chiarimento agli elaborati di piano;

5. CERTIFICAZIONI

La variante Puntuale al Piano Strutturale si è formato in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare è stata verificata la coerenza con i contenuti e gli indirizzi forniti da;

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 37 del 27 marzo 2015;

il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con Del. C.P. n. 124 del 14.12.2011;

In ragione a quanto sopra, la sottoscritta Arch. Alessandra Bellini, Responsabile del Servizio associato della funzione Urbanistica, in qualità di Responsabile del procedimento della variante al Piano Strutturale, attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014:

- che il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la variante di Piano (PS E RU) si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
 - il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 37 del 27 marzo 2015 ;
 - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione C.P. n. 124 del 14.12.2011;
- che la variante di piano (PS E RU) risulta conforme ai piani e programmi di settore sovrastanti vigenti e segnatamente al Piano di Bacino del fiume Arno.

Attesta infine che il Rapporto predisposto dal Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014, relativo all'attività di comunicazione viene allegato agli atti da approvare congiuntamente alla presente relazione.

Castellina in Chianti, 22.05.2018

Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandra Bellini