



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

### **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 smi**

#### **1. PREMESSE**

Il Piano Strutturale del comune di Castellina in Chianti, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato nel 2005 e il Regolamento Urbanistico nel 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 successive al 2013 (tenendo conto dell’entrata in vigore di una nuova legge urbanistica regionale), e per integrare il Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente.

Attualmente il Comune di Castellina dispone infatti di una schedatura parziale del patrimonio edilizio esistente, 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 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

PROVINCIA DI SIENA

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 ripermetrazione 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 ed a inoltrarla per le opportune valutazioni degli uffici competenti della Provincia. Successivamente ha approvato il Regolamento Urbanistico 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.



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

### 4. ITER ISTRUTTORIO

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 procedente : 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 che si compone degli obiettivi sommariamente riassumibili in:

- Schedatura di tutto il 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.;



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

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;

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 che 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:  
Castelnuovo Berardenga;  
Radda in Chianti  
Monteriggioni  
Poggibonsi,  
Barberino Val d'Elsa,  
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 nota prot 3564 del 24.04.2017;



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale – Bacino del fiume Arno prot. 3994 del 09.05.2017

Con verbale n. 11 del 07.09.2017 del Nucleo VAS istituito con D.G.C. n. 14 del 10.02.2015 si dà atto che il Nucleo, dopo aver preso visione dei contributi ritiene di escludere la variante dalla procedura di VAS;

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 fin ora svolta consiste 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;

In data 20.10.2017 al deposito della certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5 comma2 del DPGR 53/R/2011;

### **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;



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

- 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 del Piano di Recupero in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

- che la variante di Piano 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 puntuale al 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.