



## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

### DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 31 DEL 25/05/2018

**OGGETTO :** 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. - APPROVAZIONE.

L'anno duemiladiciotto, addì venticinque del mese di Maggio alle ore 18:00 nella Sala delle adunanze Consiliari previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale si è riunito in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano presenti ed assenti i Consiglieri Comunali:

	PRES	ASS
BONECHI MARCELLO	X	
CELLAI LUIGI		X
BELLI BEATRICE		X
PUCCI ANDREA	X	
PORCIATTI PAOLA	X	

VIVIANI SUSANNA	X	
RONZINI CARLO	X	
SILEI EVA	X	
SANTINELLI DONATELLA	X	
D'AUBERT FILIPPO MARIA	X	
CORTIGIANI NICCOLO'		X

Totale presenti: 8 Totale assenti: 3

Partecipa alla seduta Il Segretario Roberto Gamberucci, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Marcello Bonechi nella sua qualità di Presidente del Consiglio, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Scrutatori:

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA

**Premesso** che 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;

**Dato atto** che successivamente all'adozione:

- il provvedimento adottato è stato inviato, in data 31/10/2017 con nota prot. n. 9504, 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, corredato di tutti gli elaborati;
- l'avviso del suddetto procedimento urbanistico è stata pubblicata sul B.U.R.T. in data 08/11/2107 n. 45;
- la suddetta delibera e i relativi allegati sono stati depositati per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del suddetto avviso sul B.U.R.T. nella sede comunale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e pubblicati sul sito internet del comune di Castellina in Chianti al seguente indirizzo: <https://maps3.ldpgis.it/castellina/> ;

**Considerato** che:

- in data 09/01/2017 si sono conclusi i termini per la presentazione delle osservazioni;
- nei 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sul B.U.R.T. sono pervenute 102 osservazioni;
- oltre i termini di legge sono pervenute 2 osservazioni, da parte della Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per le provincie di Siena Grosseto ed Arezzo e del Settore Pianificazione della Regione Toscana .

**Tenuto conto** che gli elaborati di variante adottati sono:

- Variante al PS:
  - o Relazione
  - o Estratto della disciplina
- Variante al RU:
  - o Relazione;
  - 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**, altresì che a seguito dell'istruttoria delle osservazioni l'ufficio ha formulato delle proposte di accoglimento/rigetto che hanno comportato delle modifiche , in particolare sugli elaborati:

- o Norme Tecniche ( unico elaborato corredato di note nel quale la versione controdedotta è messa a confronto con quella adottata )
- o Elaborato RU-QC- 04
- o Integrazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente (solo in formato digitale su supporto DVD )

**Rilevato** che le osservazioni presentate sono riepilogabili in :

- **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.lidpgis.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;

**Considerato** che il personale incaricato ha effettuato ulteriori sopralluoghi e redatto, ad integrazione di quanto fatto per l'adozione, ulteriori schede;

**Dato atto** che sulla base dei rilievi effettuati e dei criteri generali fissati ai fini dell'attribuzione delle classi adottati con D.C.C. n. 49 del 26.10.2017, l'ufficio ha classificato il patrimonio edilizio rilevato dietro espressa richiesta dei proprietari;

**Tenuto conto** che 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 ) . Si è inoltre provveduto a 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.

**Visto** l'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;

**Considerato che** la variante in oggetto interessa Beni paesaggistici per la quale è stato necessario attivare la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT nelle modalità e termini stabiliti all'art. 6 dell'Accordo Ministero- Regione sopra richiamato;

**Rilevato** che l'Amministrazione, una volta completata l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione, ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6 su citato, il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate chiedendo con nota prot 2519 del 16.03.2018 la convocazione della conferenza dei servizi ex art. 21 della disciplina del PIT ;

**Preso atto** del Verbale della Conferenza Paesaggistica convocata per il giorno 09.05.2018 presso la Regione Toscana per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela Paesaggistica della variante in oggetto;

**Rilevato che** la variante sia da ritenere 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 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 i 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*";

**Atteso** che , 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;

**Rilevato** che la conferenza demanda 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;

**Visto** il verbale della commissione di "Valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei beni storico architettonici ( art. 13.14 – Disciplina del PTCP) riunitasi in data 14.05.2018;

**Preso atto** delle ulteriori prescrizioni tese ad integrare i criteri di ammissibilità e di valutazione delle proposte di trasformazione nelle aree di pertinenza con riferimento:

- al c. 6 art. 13.14 ed in particolare :
  - rif. 3^ 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^ 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 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 visualità del paesaggio agrario

**Dato atto** che la Commissione BSA, per le trasformazioni attuate con interventi diretti, demanda al Comune, tramite la commissione del paesaggio, la valutazione delle proposte progettuali e dello studio d'insieme degli spazi aperti e vegetazionali nei procedimenti del rilascio dei titoli abilitativi;

**Dato atto** altresì che il Comune è chiamato ad inoltrare un monitoraggio periodico dei lavori della commissione del paesaggio sulle proposte progettuali in aree di pertinenza dei BSA;

**Valutata** , infine , 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;

**Dovendo** procedere al recepimento delle prescrizioni della convenzione BSA e della conferenza ex art. 21 del PIT integrando l'art. 44, 45, 46, 47, 48 come riportato nell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione – controdeduzioni allegate alla presente delibera;

Tenuto conto che l'attività di informazione svolta a seguito dell'adozione ha consistito 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 vocazione 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;
- pubblicazione di articoli su riviste locali digitali e cartacee;
- 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;
- 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;

Dato atto 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 stabilisce il termine ultimo per l'approvazione della variante in oggetto nel 27 maggio 2018 a condizione che il Comune abbia adottato la variante entro il 27.11.2014 ed avvii il procedimento per il nuovo piano operativo prima dell'approvazione della variante medesima;

Vista la D.G.C. n. 61 del 15.05.2018 "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."

Tenuto conto del sostanziale rispetto dei requisiti richiesti dall'art. 228 c. 2 bis della L.R. 65/2014 e pertanto di poter procedere all'approvazione definitiva della *"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"* costituita da:

- Variante al PS:
  - o Relazione
  - o Estratto della disciplina
- Variante al RU:
  - o Relazione;
  - o Valutazioni ambientali e paesaggistiche sulle trasformazioni determinate dalla realizzazione di manufatti agricoli in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 c. 1 e 3 lett a e b della L.R. 65/2014 ed art. 1 e 2 del DPGR 63R/2016
  - o Norme Tecniche ( unico elaborato nel quale la versione modificata sulla base delle controdeduzioni proposte è messa a confronto con quella adottata - corredato di note che specificano a seguito di quale osservazione è stata apportata la modifica evidenziata in rosso)

- Elaborato RU-QC- 04 controdedotto
- Schedatura del patrimonio edilizio esistente così come modificata ed integrata a seguito delle osservazioni presentate( solo in formato digitale su supporto DVD )
- Allegato A” Esame osservazioni e Controdeduzioni” integrato con le prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 21 del PIT e Verbale della Commissione BSA della provincia di Siena;
- Monitoraggio del dimensionamento PS e Ru
- Tavola sinottica – Norme Tecniche di Attuazione

Preso atto che la variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti sia per i suoi contenuti che per le metodologie utilizzate,

Preso atto , inoltre, che detta variante si è formata in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento ed in particolare è stata verificata la coerenza con i contenuti e gli indirizzi forniti da :

- il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R.T n. 37/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione C.P. n. 124 del 14.12.2011;

Precisato che il RU approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009 resta pienamente vigente per la parte relativa alla gestione degli insediamenti esistenti e per i piani attuativi approvati e convenzionati ( piano di lottizzazione Borgo Lecchi in loc. Crocefiorentina, Piano di lottizzazione a fini produttivi in loc. Compassala, Piano di Recupero Molini Niccolai, Piano di Recupero in loc. Monte e Monticino);

**Vista** la relazione del Responsabile del Procedimento, allegato al presente atto, con la quale si accerta e certifica che, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 65/2014, la variante al PS si è formata nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’art. 10 della legge, tenendo conto altresì degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all’art. 8 della legge;

**Vista** la relazione del Garante della comunicazione ai sensi dell’art. 38 della L.R. 65/2014, relativa all’attività di comunicazione ed informazione svolta nella fase successiva all’adozione della variante, anch’essa allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**Dato atto** che a seguito dell’approvazione della variante al Regolamento Urbanistico si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati al fine della acquisizione d’efficacia come previsto dall’art. 39 comma 3 del D.Lgs n. 33 del 14.03.2013;

**Dato altresì atto** che ai sensi dell’art. 19 della L.R. n. 65/2014 lo strumento della pianificazione urbanistica acquista efficacia trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.T., che dovrà intervenire decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione dell’avvenuta approvazione ai soggetti, di cui all’art. 8 co.1 della stessa L.R. n. 65/2014 e comunque non prima della conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi ex art. 21 del PIT che dovranno avvenire nei tempi e con le modalità di cui all’art. 6 comma 7 dell’Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 1006 del 17.10.2014;

**Visto** il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

**Visto** il DPR n. 327/2001;

**Vista** la L.R. n. 65/2014;

**Vista** la L.R. n. 10/2010;

**Visto** il Regolamento DPGR 63R/2016;

**Visto** il parere favorevole circa la regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Visto il decreto sindacale n. 5 del 30.03.2018

Ritenuto pertanto opportuno approvare la variante al Regolamento Urbanistico;

### PROPONE

1. di prendere atto delle osservazioni 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; relative alle richieste di nuovi rilievi e della relativa schedatura degli immobili ;
2. di accogliere le osservazioni , prendere atto le schede predisposte dal personale incaricato redatte nell'ambito delle sopralluoghi effettuati in accoglimento delle suddette osservazioni
3. di approvare l'intera schedatura del patrimonio edilizio rilevato costituita dai report delle schede adottate con D.C.C. n. 49 del 26.10.2018 così come integrate /modificate in sede di controdeduzione ( oss. , 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) e dai nuovi report (oss 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)
4. di prendere accogliere le osservazioni nn. 8.9, 22.2, 33, 34, 44.2,53, 54, 61.2, ,63, 64.2 con le quali è stato rilevato un 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)
5. di prendere atto delle oss. nn. 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, 104.7,104.8,104.9 e di approvare le controdeduzioni proposte nell'allegato A "osservazioni e Controdeduzioni" e nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione – Controdeduzioni";
6. di prendere atto delle osservazioni **nn.** 7, 25.2, 26.3, 46.1, 46.2, 52, 67, 72, 76, 81, 82, 83, 91.2; tese a richiedere un ampliamento dell'area di rispetto intorno al complesso edilizio/edificio di proprietà e di accoglierle approvando/confermando il perimetro dell'area di rispetto definita con i rilievi della schedatura del 2007;
7. di prendere atto delle osservazioni 37, 39.2, 40, 41, 49, 55, 66, 74, 87, 89 tese a **definizione nuovi perimetri di aree di rispetto** di approvare le relative controdeduzioni proposte nell'allegato A "osservazioni e Controdeduzioni" dando atto che l'area di rispetto è individuata principalmente per i soli edifici di classe I,II e III appartenenti ad un nucleo o complesso edilizio situati all'esterno delle aree urbanizzate e che la stessa, qualora sia già stata individuata nell'ambito della schedatura del 2007 è fatta salva;
8. Di prendere atto dei seguenti documenti depositati in atti :
  - o La relazione, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, nella quale il Responsabile del Procedimento:
    - accerta e certifica che il procedimento di formazione della variante Urbanistica del Comune di Castellina in Chianti si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
    - attesta che la variante puntuale al RU si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e gli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, ovvero;
      - con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R.T n. 37/2015;
      - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,

approvato con deliberazione C.P. n. 124 del 14.12.2011;

- Il Rapporto predisposto dal Garante della Comunicazione, elaborato ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014.
9. di approvare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, la variante puntuale al Piano Strutturale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale Comunale n.49 del 26.10.2017 costituita dagli elaborati sotto elencati, depositati agli atti, quale parte integrante e sostanziale:
  10. Variante al PS:
    - Relazione
    - Estratto della disciplina
  11. Variante al RU:
    - Relazione;
    - Valutazioni ambientali e paesaggistiche sulle trasformazioni determinate dalla realizzazione di manufatti agricoli in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 c. 1 e 3 lett a e b della L.R. 65/2014 ed art. 1 e 2 del DPGR 63/R/2016
    - Norme Tecniche ( unico elaborato nel quale la versione modificata sulla base delle controdeduzioni proposte è messa a confronto con quella adottata - corredato di note che specificano a seguito di quale osservazione è stata apportata la modifica evidenziata in rosso)
    - Elaborato RU-QC- 04 controdedotto
    - Schedatura del patrimonio edilizio esistente così come modificata ed integrata a seguito delle osservazioni presentate( solo in formato digitale su supporto DVD )
    - Allegato A” Esame osservazioni e Controdeduzioni” integrato con le prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 21 del PIT e Verbale della Commissione BSA della provincia di Siena;
    - Monitoraggio del dimensionamento PS e Ru
    - Tavola sinottica – Norme Tecniche di Attuazione
  12. Di disporre la trasmissione alla Regione Toscana ed alla Provincia di Siena della presente deliberazione, completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 65/2014
  13. Di disporre la pubblicazione sul BURT trascorsi almeno 15 giorni dalla suddetta trasmissione .
  14. Di dare atto che ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 la variante al PS in oggetto, acquista efficacia trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.T., che dovrà intervenire decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione dell'avvenuta approvazione a Regione e Provincia e comunque non prima della conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi ex art. 21 del PIT che dovranno avvenire nei tempi e con le modalità di cui all'art. 6 comma 7 dell'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 1006 del 17.10.2014;
  15. Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Dlgs 18.08.2000 n. 267.



**ALLE ORE 19.00 IL CONSIGLIERE COMUNALE DI MAGGIORANZA EVA SILEI  
ABBANDONA L'AULA PERTANTO I CONSIGLIEREI PRESENTI ALLA  
VOTAZIONE SONO N. 7 –**

OGGETTO: 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. -  
APPROVAZIONE.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta del Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica avente l'oggetto  
sopraindicato e avanti riportata quale parte integrante e sostanziale della presente  
deliberazione;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali riportati nell'allegato di verbalizzazione,  
predisposto dal Segretario Comunale;

Per quanto non riportato nel presente verbale si fa riferimento alla registrazione audio video  
effettuata contestualmente allo svolgimento dei lavori consiliari e conservata agli atti della  
seduta;

Dato atto che le controdeduzioni e osservazioni pervenute dai privati o enti terzi sulle  
schede, saranno sottoposte a singole votazioni e suddivise in 5 gruppi come di seguito  
specificato :

- le singole votazioni del 1° gruppo, riguardanti le richieste di inserimento nelle  
schede sono riportate nell'allegato A alla presente deliberazione;
- le singole votazioni del 2° gruppo riguardanti le richieste di variazioni/ integrazioni  
sono riportate nell'allegato "B" alla presente deliberazione;
- le singole votazioni del 3° gruppo riguardanti le difformità tra visualizzazione su  
piattaforma e la tavola RCQ04 sono riportate nell'allegato "C" alla presente  
deliberazione;
- le singole votazioni del 4° gruppo riguardanti la definizione e/o definizione area di  
rispetto sono riportate nell'allegato "D";
- le singole votazioni del 5° gruppo riguardanti le osservazioni sulle norme tecniche di  
attuazione; sono riportate nell'allegato "E"
- Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 D.Lgs. 267/2000;

Terminate le votazioni di ciascuna controdeduzione, si procede alla votazione finale  
complessiva, in ordine all'approvazione della variante puntuale con il seguente esito:

N. 5 voti favorevoli e n. 2 contrari ( Santinelli, D'Aubert) su n. 7 Consiglieri presenti e  
votanti;

## DELIBERA

Di approvare 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 SPGR 63/2016 – Approvazione;

Di dare mandato al Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica a predisporre gli atti necessari e conseguenti alla presente deliberazione;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile con apposita separata votazione che ha dato il seguente esito: N. 5 voti favorevoli e n. 2 contrari ( Santinelli D'Aubert) su n. 7 Consiglieri presenti e votanti.