



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico finalizzata
alla revisione puntuale della normativa
Serre Solari**
Art. 32 e 222 LRT 65/2014

Relazione del Responsabile del Procedimento
Art. 18 L.R.T. 65/2014
Aprile 2019

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

dott. Michele Pescini

Segretario comunale

dott.ssa Lorenza Faleri

Garante della comunicazione

P.E. Valentina Landozzi

Responsabile del procedimento

Geom. Mario Nepi

Responsabile Settore Urbanistica

Geom. Mario Nepi

INTRODUZIONE

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del C.C. n. 73 del 26/09/2000 ai sensi della L.R.T. n. 5/95 (divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000) e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 13 del 25/02/2004 (efficace dalla data di pubblicazione del BURT del 26 gennaio 2005).

Per far fronte alla perdita di efficacia delle previsioni di cui sopra, il Comune ha provveduto, con delibera del C.C. n. 56 del 12 ottobre 2010, all'adozione di una variante di manutenzione del Regolamento Urbanistico. Detta Variante è stata definitivamente approvata con delibere del C.C. n. 64 del 10 novembre 2011 e n. 67 del 30 novembre 2011.

Nel corso del quinquennio di efficacia del suddetto Regolamento Urbanistico, il Comune di Gaiole in Chianti, ha approvato due varianti puntuali al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sui alcuni aspetti normativi e ad alcune aree specifiche (variante approvata con delibera C.C., 2 del 04/03/2015) e per l'area di Pianella (variante approvata con delibera C.C. n. 56 del 30/12/2015).

Con delibera del C.C. n. 37 del 14/07/2017 il Comune di Gaiole in Chianti ha approvato la Variante Parziale al RU finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio esistente e alla revisione della disciplina, con contestuale variante puntuale al P.S. per la ri-attibuzione all'interno delle U.T.O.E. delle quantità individuate dalla precedente variante con quota riservata alle deruralizzazioni, decurtate dalle quantità consumate nel periodo di efficacia di tale disposizione.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nel corso del normale svolgimento dell'attività edilizia-urbanistica, derivante dall'ultima approvazione della variante al RU finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio esistente e alla sua revisione della disciplina, si è riscontrato la non applicazione della norma sulle serre solari, in quanto così come dettata risulta fortemente limitativa per la finalità che dell'Amministrazione si era proposta al fine di incentivare la realizzazione di interventi di miglioramento energetico nel patrimonio edilizio esistente, ed in particolare la realizzazione di serre solari.

Attualmente il Regolamento Urbanistico lega la possibilità della realizzazione di serre solari, agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3 (RR3), sostituzione edilizia (SE) o addizioni volumetrica (AV) e limitatamente alle aree individuate dal R.U. come zone B, zona C, e nelle zone D.

Le serre solari come definite all'art. 57 del DPGR 39/R/2018 "regolamento di attuazione dell'art. 216 della Legge Regionale 65/2014, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, definisce "*Serra solare*" un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare le radiazioni solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio e dell'unità immobiliare. La stessa non potrà essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.

La previsione di modifica delle attuali norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, prevede l'eliminazione della correlazione tra la realizzazione della serra e le categorie di intervento, come

previsto all'art. 6 comma 3 capoverso 4 legandola invece alla classificazione degli edifici con ulteriori limitazioni ed esclusione per quelli di particolare pregio.

La previsione di realizzazione delle serre solari, sarà mantenuta limitatamente alle aree individuate dal R.U. zone B, zone C e Zone D, le stesse rientranti nel perimetro del territorio urbanizzato.

La possibilità di realizzazione degli interventi di miglioramento dell'efficiamento energetico, dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, prevedendo che le richieste siano vagliate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, anche in assenza di Vincolo Paesaggistico.

I progetti unitari, previsti in caso di edifici con pluralità di unità immobiliari, devono garantire la realizzazione di serre con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'assetto architettonico dell'edificio.

Gli interventi di realizzazione delle serre solari, sono esclusi dai computi urbanistici (superfici e volumi), in quanto espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico.

La Variante si compone dei seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- NTA RU modificate
- Relazione Responsabile del Procedimento
- Relazione del Garante della Comunicazione

VALUTAZIONI DI COERENZA

Piano Strutturale

La Variante in questione non comporta modifica della disciplina del Piano Strutturale e non va a modificare le quantità di dimensionamento attribuite. La variante comunque non modifica le scelte dell'attuale Regolamento Urbanistico, in conformità con il Piano Strutturale. La Stessa dunque interviene solo a livello operativo, mantenendo la totale coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.S.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

La variante di revisione della normativa sulle serre solari, per natura e contenuto, non incide sulla disciplina e sui profili di coerenza con le disposizioni del P.I.T./P.P.R. (Disciplina del Piano, Disciplina dei Beni Paesaggistici e Schede di vincolo). La Variante non incide sulle emergenze architettoniche e paesistiche, incluse nelle aree di tutela dei Beni Storico-Architettonici, coerentemente alle prescrizioni riportate nelle schede di vincolo insistenti nel territorio comunale.

Detta Variante non incide con gli obiettivi di tutela indicati sulla scheda di ambito 10 Chianti ed in particolare con l'obiettivo 1 teso a "tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntandola sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario", in quanto la possibilità di realizzazione delle serre solari erano già state valutate in fase di Variante al Regolamento Urbanistico nel 2017.

I nuovi progetti di realizzazione delle serre solari, dovranno:

- Assicurare un opportuno inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- Essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- Rispettare le regole insediative e architettoniche storiche;
- tenere conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuire all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

Al fine di una maggiore attenzione e realizzazione degli interventi, i nuovi progetti dovranno acquisire il parere favorevole dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, anche in assenza di Vincolo Paesaggistico.

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

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP riconosce le aree di pertinenza degli centri (art. 13.12 del PTCP) area di pertinenza degli aggregati (art. 13.13 del PTCP) e le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (13.14), quali capisaldi della rete paesaggistica di interesse provinciale conferendo agli stessi una rilevante importanza paesaggistica.

La variante non introduce nuove previsioni di espansione ma riconferma il tessuto esistente definendo la normativa già esistente per la realizzazione delle serre solari.

Tale variante non appare in contrasto con le politiche di tutela, valorizzazione e conservazione contenuta nel PTCP ed in particolare l'esclusione degli interventi di realizzazione delle serre solari all'interno del perimetro dei beni storico-architettonici BSA (art. 13.14 del PTCP) ne confermano la tutela stessa.

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 vigente 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.

Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 Novembre 2014

La variante riguardando la modifica nel dettato normativo relativo alla realizzazione di serre solari nel aree definite dal RU zone B, zone C e zone D, all'interno del territorio urbanizzato, e non incrementando dimensionamenti complessivi per le singole destinazioni d'uso e non comportano diminuzioni degli standard, è riconducibile alla tipologia semplificata pertanto, a seguito dell'adozione, si provvederà a

pubblicare sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana ed alla Provincia di Siena. Gli atti saranno resi accessibili sul sito istituzionale del comune e gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso tale termine si provvederà nei termini stabiliti dal combinato disposto dal comma 3 dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Valutazione Ambientale Strategica

Richiamato l'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 così come modificata dalla L.R. n. 17 del 25/02/2016 che stabilisce: “ nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può richiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la presente variante sia riconducibile a detto caso essendo una variante che oltre a non comportare una modifica alla disciplina di piano è già stato oggetto di valutazione nelle precedente procedura di Variante al RU (schedatura del patrimonio edilizio esistente approvata nel 2017)

Il Nucleo di valutazione VIA-VAS (nominato con Delibera della G.M. del Comune di Gaiole in Chianti n. 98 del 21.06.2018) esaminata la documentazione trasmessa dall'Autorità procedente, con verbale n. 2 del 21/03/2019, si esprime decidendo di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Variante semplificata non comportando impatti sull'ambiente.

Valutazione di Incidenza

L'area oggetto di Variante ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario (SIC) della rete natura 2000 “Monti del Chianti” (IT 5190002).

Considerato che la Variante riveste carattere semplificata in quanto non si va ad incidere e modificare il carico urbanistico del Regolamento Urbanistico vigente e interviene all'interno del territorio urbanizzato, si ritiene che l'oggetto della stessa non vada ad incidere significativamente sul Sito Natura 2000 “Monti del Chianti”.

Successivamente l'interventi esecutivi di realizzazione delle serre solari dovranno essere assoggettate al procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della L.R. Toscana 30/2015.

Concludendo ed in sintesi, la modifica alle norme tecniche di attuazione con la revisione della previsione delle serre solari all'interno del perimetro del territorio urbanizzato risulta:

- coerente con le caratteristiche tipologiche e architettoniche del patrimonio edilizio esistente in quanto interverrà all'interno delle zone identificate dal RU zone B, zone C e Zone D.
- Che gli effetti ambientali, derivanti dalla revisione risulterà compatibile e migliorativa in virtù di una diminuzione dell'impiego di combustibili fossili per riscaldamento degli edifici.

La suddetta Variante rientra tra le disposizioni di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014 *“Disposizioni transitorie e generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27/11/2014”* che risultano transitorie generali e detta disposizioni specifiche per i Comuni dotati di Regolamento Urbanistico Vigente in data 27/11/2014. Difatti il comma 2 bis, dello stesso articolo 222, stabilisce che *“nei cinque anni successivi all’entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27/11/2014, possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico..omissis”*, e che ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014 le varianti semplificate non necessitano di Avvio del Procedimento ai sensi dell’art. 17 della stessa, tuttavia nel caso specifico, essendo la zona interessata comprendente Beni Paesaggistici, ai sensi dell’art. 5 comma 3 dell’Accordo tra il Ministero dei Beni e Delle Attività culturali e del Turismo e la Regione Toscana del 16/12/2016, per la presente Variante è stato formulato relativo Avvio del Procedimento, comunque ai soli fini di cui all’articolo 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Con la delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 19/03/2019 è stato avviato il procedimento per la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico finalizzata alla revisione normativa puntuale, ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. ai soli fini di cui all’rt. 21 del PIT-PPR.

La documentazione completa dell’Avvio del Procedimento è stata trasmessa, con prot. 2599 in data 20/03/2019, per l’ottenimento dei contributi tecnici e di pareri, nulla osta o assensi, in conformità all’art. 17, LR 65/2014 e in base a quanto disposto nella delibera di G.C. n. 34 del 19/03/2019, alla Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia, Urbanistica e Politiche Abitative, Settore Genio Civile, all’Amministrazione Provinciale, ai Comuni limitrofi (Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti, Cavriglia, Montevarchi e Bucine) , alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio di Siena, Grosseto ed Arezzo, alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, e all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale;

Considerato che la Variante , non contenendo nuove previsioni di impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell’articolo 224 della legge regionale 65/2014, non necessita del preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25 della stessa legge regionale 65/2014

Preso atto che successivamente all’Avvio del Procedimento e dell’invio del Documento Preliminare sono pervenuti contributi da parte dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale e dalla Regione Toscana Settore Genio Civile di Siena che riportano quanto segue:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale (nota n. 3164 del 04/04/2019):

“ In merito al procedimento in oggetto, ed all’ambito territoriale interessato dalla variante in argomento ricadente prevalentemente nel bacino “Ombrone” e marginalmente nel bacino “Arno”, considerate le competenze di questa Autorità derivanti dai propri strumenti di pianificazione vigenti, per la definizione del quadro conoscitivo e delle conseguenti valutazioni ambientali ed urbanistiche, si dovrà tener conto di quanto esplicitamente contenuto nei Piani e nelle relative discipline, consultabili sul sito www.appenninosettentrionale.it, con particolare riferimento a:

- *Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA)*

Il PGRA (approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016 e pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017) rappresenta lo strumento di pianificazione di riferimento per la pericolosità ed il rischio di alluvioni nei bacini interessati dalla variante in oggetto. Nella definizione delle previsioni urbanistiche le

amministrazioni sono tenute al rispetto della disciplina di PGRA con particolare riferimento al Capo II, Sezione I “Pericolosità da alluvione – Norme e indirizzi a scala di bacino”.

In particolare, si ricorda che nelle aree a pericolosità P3, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Disciplina di piano, sono da consentire gli interventi che possono essere realizzati in condizione di gestione del rischio idraulico, tenendo conto dei seguenti indirizzi per gli strumenti di governo del territorio:

- sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive

- sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, comunque subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico

- subordinare la previsione e realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico

Nelle aree P3 non sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 7, comma 3.

Nelle aree a pericolosità P2, ai sensi degli artt. 9 e 10 della Disciplina di piano, sono da consentire gli interventi che possono essere realizzati in condizione di gestione del rischio idraulico, tenendo conto dei seguenti indirizzi per gli strumenti di governo del territorio:

- sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica

- le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico

- sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili

- le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico

Nelle aree a pericolosità P1 la realizzazione degli interventi deve comunque garantire il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico sulla base della disciplina stabilita da parte della Regione Toscana.

- **Piano di bacino stralcio “Assetto Idrogeologico“ per la pericolosità e il rischio da frana (PAI)**

Il PAI dei bacini Ombrone e Arno è lo strumento del Piano di Bacino per l'individuazione delle aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante, e definisce, in base al proprio quadro conoscitivo, norme e condizioni di uso a cui le amministrazioni si devono attenere per la predisposizione dei propri strumenti urbanistici e per le eventuali varianti.

Nello specifico delle Serre Solari si evidenzia che tale tipologia d'intervento, secondo le specifiche del regolamento regionale 39/R/2018 e di quanto riportato in relazione, dato che non comportano aumento di superficie o volume ai fini urbanistici, sono consentite, senza limitazioni, per tutti gli edifici esistenti, non sono invece consentiti nei casi non meglio specificati in cui siano realizzate ex-novo in aree non edificate ricadenti in PFME del PAI Ombrone e in aree PF4 del PAI Arno.

- **Piano di Gestione Acque delle acque (PdG)**

Il PdG (approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016 e pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) rappresenta lo strumento di pianificazione e gestione della risorsa idrica nel distretto dell'Appennino Settentrionale previsto dalla dir. 2000/60/CE. Finalità del Piano è il raggiungimento del buono stato ambientale per tutti i corpi idrici superficiali e sotterranei. Le nuove previsioni non dovranno quindi produrre deterioramento di corpi idrici eventualmente interessati nè essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano.”

- **Regione Toscana Settore Genio Civile di Siena (nota n. 3258 del 06/04/2019):**

“...Di seguito si forniscono gli apporti tecnici relativamente alle materie di competenza ed ai dati conoscitivi in nostro possesso; si ricorda che quanto rappresentato può non esaurire tutti i possibili aspetti di competenza regionale.

Per gli aspetti urbanistici è necessario che per la variante urbanistica sia effettuato il deposito delle indagini geologiche presso lo scrivente ufficio, secondo quanto indicato nel regolamento DPGR53r/11.

Si ricorda inoltre il rispetto della L.R.41 pubblicata sul Burt 33 del 1/08/2018 “ Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del Dlgs n°49 del 23/02/2018. ”

Preso atto dei contributi tecnici pervenuti, si specifica comunque che la presente variante è finalizzata esclusivamente alla revisione normativa per la realizzazione delle serre solari, rimanendo invariata la

struttura normativa così come impostata e articolata del Regolamento Urbanistico, con una più puntuale definizione degli interventi sempreché consentiti dalla disciplina delle zone omogenee del RU,

La variante non prevede nessun incremento delle quantità edificatorie fissate dal Regolamento Urbanistico e la stessa non reitera in nessun modo le previsioni decadute.

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).

In ragione a quanto sopra dettagliato e nel rispetto dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, il sottoscritto Geom. Mario Nepi, Responsabile del Procedimento di Variante in oggetto,

CERTIFICA

- Che il procedimento di formazione della variante semplificata al regolamento urbanistico per la revisione puntuale della normativa si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti;
- Che la variante semplificata al RU si è formata in coerenza con gli strumenti di Pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
 - con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2017
 - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione C.P. n. 124 del 14/12/2011
 - con il Piano Strutturale vigente
- Il rispetto delle disposizione di cui al Titolo I, capi I della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Attesa infine che il Rapporto predisposto dal garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. n. 65/2014, relativo all'attività di informazione, viene allegato agli atti da approvare.

Responsabile del Procedimento

Geom. Mario Nepi