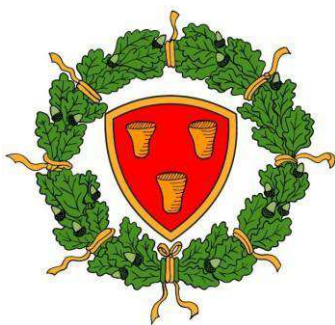


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



VARIANTE NORMATIVA N. 2
AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 65/2014

RELAZIONE

Progettazione Urbanistica
Arch. Annamaria Bartoli

Novembre 2018

INDICE

PREMESSA

- 1. QUADRO DISCIPLINARE DI RIFERIMENTO**
- 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL R.U.**
 - 2.1 - VARIANTE Punto 1**
 - 2.2 - VARIANTE Punto 2**
 - 2.3 - EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI**
- 3. COERENZA DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E NEI PIANI DI SETTORE**

PREMESSA

La presente relazione riguarda la **Variente Normativa n. 2 al R.U.** del Comune di Trequanda e riguarda la modifica/aggiornamento di alcuni articoli di disciplina delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014.

Il Comune di Trequanda fa parte dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese insieme ai Comuni di: Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena

Attualmente sono in corso di predisposizione i documenti tecnici per l'Avvio del Procedimento sia del Piano Strutturale Intercomunale che del Piano Operativo comunale.

Con la presente Variante normativa al Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale intende procedere, in attesa della formazione del nuovo Piano Operativo, alla modifica di alcuni articoli di disciplina delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico che non siano in contrasto con la normativa regionale di riferimento, con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione territoriale di competenza provinciale (P.T.C.) e con il Piano di Indirizzo Territoriale P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

Gli obiettivi della Variante sono i seguenti:

- 1- Garantire il mantenimento e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, incentivando il presidio delle aree agricole e limitando la tendenza all'abbandono dei fabbricati nel territorio rurale.
- 2- Rendere più agevole e razionale il completamento e l'attuazione di aree di trasformazione già previste e normate dalle NTA.

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il Comune era dotato di Regolamento Urbanistico ancora vigente, pertanto rientra nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della stessa L.R.

“Art. 222 - Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014

2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.

2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.

2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la

formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2."

La Variante proposta non prevede l'individuazione di nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato e pertanto non comporta la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione.

Nella redazione della variante normativa è stata posta particolare attenzione alla verifica di conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in riferimento alla disciplina delle zone a funzione agricola e delle aree di pertinenza paesaggistica.

In relazione al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico, nella formulazione della disciplina si tiene conto, oltre che delle peculiarità del territorio comunale, già rilevate e tutelate, anche degli *Obiettivi di qualità e direttive* contenuti *Disciplina d'uso nella scheda di Ambito di Paesaggio 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso* del piano regionale, al fine di tutelare e di valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale.

La Variante riguarda la modifica dei seguenti articoli delle NTA:

a) VARIANTE 1:

Art. 19 comma 8.2 lettera d)

b) VARIANTE 2:

Art. 47 comma 2 (UTOE 1 Trequanda)

Art. 48 comma 2 (UTOE 2 Petroio-Madonnino dei Monti)

Art. 49 comma 2 (UTOE 3 Castelmuzio)

Quanto sopra premesso, con la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30.08.2018 è stato approvato il documento di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n.65/2014, della **Variente Normativa n. 2 al R.U.**

L'Autorità Competente in materia di VAS ha provveduto ad inviare il documento di cui all'articolo 22 della L.R. n.10/2010 per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS agli Enti competenti in materia ambientale, in quanto la variante al regolamento urbanistico costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti e/o interventi.

L'iter di approvazione della presente variante al regolamento urbanistico segue la procedura disciplinata dagli articoli 17, 18 e 19 della L.R. n.65/2014.

1. QUADRO DISCIPLINARE DI RIFERIMENTO

Nel **P.T.C. della Provincia di Siena** il territorio del Comune di Trequanda rientra in buona parte nell'ambito della "Unità di paesaggio 11: Dorsale Sommersa" (che comprende anche parte dei Comuni di S. Giovanni d'Asso, Pienza e Torrita di Siena) ed in parte nell'ambito della "Unità di paesaggio 10: Crete di Monte Oliveto" (che comprende anche parte dei Comuni di Asciano, Buonconvento e Montalcino).

Nel **P.I.T. della Regione Toscana** il territorio comunale rientra nell' "Ambito di paesaggio 17: Val d'Orcia e Val d'Asso" che comprende anche i Comuni di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani e San Quirico d'Orcia.

Gli strumenti urbanistici comunali sono corredati dai seguenti elaborati di quadro conoscitivo:

Elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale:

- Schedatura del patrimonio edilizio comunale
- Carta con la localizzazione del patrimonio edilizio schedato 1/ 10.000
- Carta con la periodizzazione storica del territorio 1/ 10.000 e 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – consistenza 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – stato di conservazione 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – destinazioni d'uso-attrezzature 1/ 2.000
- Carta delle risorse: uso del suolo agrario-elementi ambientali 1/ 10.000
- Carta delle risorse: risorsa acqua 1/ 10.000
- Carta delle risorse: infrastrutture a rete 1/ 10.000
- Carta delle attività produttive 1/ 10.000
- Carta dei vincoli 1/ 10.000

Elaborati del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico previgente:

- Schedatura del patrimonio edilizio comunale nel territorio aperto.
- Schedatura dei Centri Storici e dell'edilizia recente dei Centri Urbani di Trequanda, Castelmuzio, Petroio.

Schedatura del patrimonio edilizio esistente

- Centri storici
- Analisi dell'edilizia di formazione recente, esterna al perimetro dei centri e suddivisa in:
 - *aree di contatto col Centro Storico*
 - *tessuti periferici consolidati*
 - *agglomerati edilizi lineari lungo le strade*
 - *formazioni insediative nel territorio aperto*
- Aggregati, Nuclei, Beni storico-architettonici, Edifici specialistici, Case sparse

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL R.U.

2.1 - VARIANTE Punto 1

Disciplina gli interventi ammissibili negli edifici non agricoli costruiti in epoca successiva al 1950 che non siano stati oggetto di schedatura con particolare riferimento alla possibilità di ampliamento.

Modifica dell'Art. 19 comma 8.2 lettera d) delle NTA di RU

Nelle NTA del Regolamento Urbanistico l'edificato esistente è disciplinato secondo la seguente classificazione:

1. Centri Storici e relative aree di pertinenza
2. Insediamenti urbani di formazione recente a loro volta distinti in:
 - Aree di contatto col centro storico
 - Tessuti periferici consolidati
 - Agglomerati edilizi lineari lungo le strade
3. Aggregati, Nuclei e relative aree di pertinenza (ad ognuno dei quali corrisponde una *Scheda-Norma*)
4. Beni storico-architettonici, Edifici specialistici, Case sparse di interesse storico e relative aree di pertinenza (ad ognuno dei quali corrisponde una *Scheda-Norma*)
5. Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico (ad ognuno dei quali corrisponde una *Scheda-Norma*)
6. Edifici non compresi nell'elenco delle schede-norma.

Ai punti 3, 4, e 5 della classificazione corrispondono circa 210 edifici e complessi edilizi presenti nel territorio rurale, ognuno dei quali è stato assoggettato ad una specifica scheda-norma di analisi e di disciplina degli interventi ammissibili.

Nelle schede sono riportati gli elementi identificativi, tipologici e di conservazione dei manufatti e sono indicati i tipi e le modalità di intervento, in base alle peculiari caratteristiche dei singoli edifici, dei relativi annessi e delle pertinenze. Nelle schede sono inoltre specificati i casi nei quali è prevista la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio principale.

Nel territorio agricolo sono presenti tuttavia anche altri edifici e manufatti agricoli e non agricoli di scarso interesse storico e/o di recente costruzione, corrispondenti alla classe 6, che sono stati omessi dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Questa ultima classe di fabbricati comprende edifici generalmente di scarso interesse architettonico e/o paesaggistico riconosciuto, la cui costruzione sia stata tuttavia regolarmente autorizzata a norma di legge, il cui valore può aumentare sensibilmente se considerato come parte integrante del paesaggio e, come tale, attentamente salvaguardato, valorizzato e funzionalmente riqualificato.

Gli interventi ammessi in questi fabbricati sono disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico all'art. 19 comma 8.

Il comma 8.1 riguarda gli edifici non schedati a destinazione agricola, distinguendo le categorie di intervento ammissibili in relazione all'epoca di costruzione dei fabbricati (precedente o successiva al 1950) ed alla eventuale presenza di caratteristiche di interesse architettonico, tipologico e storico-testimoniale.

Il comma 8.2 riguarda gli edifici non schedati a destinazione non agricola, anche qui distinguendo le categorie di intervento ammissibili in relazione all'epoca di costruzione dei fabbricati (precedente o successiva al 1950) ed alla eventuale presenza di caratteristiche di interesse architettonico, tipologico e storico-testimoniale.

Con il punto 1 di Variante al Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale intende procedere alla modifica della disciplina delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente relativa agli edifici non agricoli che siano stati costruiti in epoca recente successiva al 1950, con riferimento ad i contenuti della L.R. 65/2014 all'Art. 79 - *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*.

Attualmente l'art. 19 comma 8.2 lettera d) delle NTA riporta:

“8.2 Edifici non agricoli alla data di adozione del R.U.:

d) Edifici costruiti *successivamente al 1950*:

*Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia D1, D2, D5 con **ampliamenti volumetrici una tantum, nei limiti del 30% del volume esistente e comunque non superiori a 100 mc**; sostituzione edilizia da attuare nell'ambito del resede di pertinenza se esistente o comunque, ove questo non sia individuato, nel raggio massimo di ml. 10,00 dalla posizione dei manufatti esistenti (interventi edilizi diretti), purché non comportino destinazioni diverse da quelle esistenti o finalizzati a conseguire la destinazione residenziale.*

Gli interventi di categoria D5 e di sostituzione edilizia, qualora ricadenti in area di pertinenza dei BSA, dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo i criteri previsti dall'art. 13.14 del PTCP e quindi, i relativi progetti, dovranno essere corredati degli studi di approfondimento paesaggistico riportati al precedente punto 1.2...”

L'obiettivo della variante è quello di migliorare l'immagine identificativa del territorio e di salvaguardare il paesaggio rurale, limitando i fenomeni di abbandono e garantendo il presidio delle aree agricole attraverso l'incentivazione della residenzialità, anche ricercando una risposta alle esigenze abitative di un edificato che, sebbene di scarso valore, possa essere trasformato e funzionalmente riqualificato.

Dalle richieste pervenute all'Amministrazione si è valutato che si tratta generalmente di edifici spesso di piccole dimensioni, già adibiti a residenza e situati spesso in prossimità del territorio urbanizzato, per i quali i proprietari hanno necessità di eseguire opere di ampliamento o di sostituzione edilizia, al fine di migliorare le condizioni di vivibilità interna e/o opere di adeguamento igienico-sanitario e/o opere di miglioramento architettonico ed energetico.

La Variante prevede la modifica dell'art. 19 comma 8.2 lettera d) delle NTA (che attualmente prevede ampliamenti volumetrici nei limiti del 30% del volume esistente e comunque non superiori a 100 mc), introducendo una nuova norma che permetta di graduare gli interventi ammissibili sugli edifici in modo inversamente proporzionale alla loro consistenza attuale, purché finalizzati al mantenimento della destinazione esistente, alla riqualificazione architettonica, tipologica e formale del fabbricato ed al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti dal punto di vista igienico, distributivo e funzionale.

La classificazione degli interventi edilizi ammissibili su questi edifici è stata pertanto articolata in relazione alla superficie legittimamente esistente, anche in relazione al Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R *“Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”* ed al relativo Allegato 1 *“Quadro delle definizioni uniformi”*.

La norma di Variante prevede che gli interventi di ampliamento degli edifici con destinazione residenziale siano ammessi nella misura del 20% della superficie utile (SU) legittimamente esistente, stabilendo una soglia massima individuata in mq. 30.

In certi casi tuttavia si è rilevato che la dimensione dei fabbricati esistenti è molto piccola e l'ampliamento del 20% non sarebbe comunque sufficiente a garantire una superficie abitativa idonea ed adeguata ad un nucleo familiare-tipo di 4 persone.

Per questo motivo è stata inserita nella norma una precisazione che, qualora applicando l'incremento percentuale del 20% non si raggiunga una superficie utile (SU) di mq. 100, consente l'applicazione di una percentuale maggiore, fino al raggiungimento di mq. 100 di superficie utile (SU).

Quest'ultima precisazione è stata introdotta al fine di conseguire migliori dotazioni e requisiti abitativi ottimali, in relazione all'obiettivo di garantire il presidio del territorio e di limitare la tendenza all'abbandono di questi fabbricati, poiché inadeguati alle esigenze abitative dei proprietari.

Tutti gli interventi sugli edifici in questione saranno subordinati alla contestuale riqualificazione delle relative pertinenze, da attuare attraverso una progettazione unitaria che interessi l'intero organismo edilizio comprensivo anche della sistemazione e della manutenzione delle aree scoperte, nel rispetto degli assetti territoriali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento.

2.2 - VARIANTE Punto 2

Modifica dei seguenti articoli delle NTA:

- **Art. 47 comma 2 (UTOE 1 Trequanda)**
- **Art. 48 comma 2 (UTOE 2 Petroio-Madonnino dei Monti)**
- **Art. 49 comma 2 (UTOE 3 Castelmuzio)**

Negli articoli delle NTA che disciplinano i **parametri dimensionali** delle aree già destinate dal R.U. ad addizioni e completamenti dell'edificato esistente:

- Si elimina il riferimento alla volumetria massima espressa in metri cubi (**mc**)
- Si mantiene la sola indicazione della superficie utile lorda massima (**SUL**) espressa in mq (metri quadrati).

Attualmente nelle NTA del Regolamento Urbanistico, ognuna delle *“Addizioni e completamenti dell'edificato esistente - Zone B - Zone C - (assimilabili alle zone territoriali omogenee B e C di cui al DM 1444/68)”* è disciplinata da una norma che contiene, oltre alla descrizione della localizzazione ed agli obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica, una tabella di *“Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica”* che comprende:

- *Tipo di intervento* (ad esempio: nuova edificazione a destinazione: residenziale, uffici ed accessori, servizi della residenza, parcheggi, verde privato, ecc.).
- *Caratteri tipologici e morfologici:*
- *Modalità attuativa:* (ad esempio: intervento edilizio diretto o piano di lottizzazione)
- *Parametri:*
 - *Numero dei piani fuori terra:*
 - *Distanza minima dalle strade e dai confini:* ml.
 - *Parcheggi pubblici minimi:* mq.
 - *Parcheggi privati:* mq.
 - **S.U.L. massima prevista:** (ad esempio: mq. 200)
 - **Volume massimo:** (ad esempio: mc. 600)

Nella prima stesura del RU comunale del 2003, redatto in riferimento alla L.R. 5/95, la specifica dei parametri dimensionali era riferita alla sola indicazione del Volume massimo espresso in mc, mentre nella Variante generale del 2011, redatta in riferimento alla L.R. 1/2005, è stata affiancata all'indicazione del volume anche quella della SUL massima prevista, assumendo come dato di riferimento un'altezza media di ml. 3,00 per il calcolo della superficie in rapporto al volume assegnato.

In alcuni casi di addizioni e di completamenti attualmente in corso di realizzazione, è stata più volte segnalata la difficoltà di applicazione della rigida indicazione di superficie massima SUL abbinata ad un preciso parametro di volumetria e di altezza dei fabbricati, che talvolta mal si concilia con le tecniche progettuali per l'edilizia sostenibile, la bioedilizia e per il risparmio energetico.

In relazione ai contenuti dell'Art. 6 "Parametri per il dimensionamento" del Regolamento di Attuazione n. 32/R/ 2017 relativo alle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, e tenendo conto del Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R e del relativo Allegato 1 "*Quadro delle definizioni uniformi*", oggi appare più opportuno definire le dimensioni massime sostenibili in relazione al parametro della superficie che, insieme all'indicazione del numero massimo di piani del fabbricato, costituisce in più gestibile riferimento per la progettazione.

La Variante si limita pertanto alla eliminazione dei riferimenti alla volumetria massima espressa in metri cubi (**mc**), sostituendo l'indicazione della superficie utile lorda (SUL) con la superficie edificabile (**SE**) espressa in metri quadrati (**mq**), che resta ovviamente immutata rispetto alla SUL già prevista nelle NTA e che rappresenta la quantità di "superficie edificabile" rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie dello strumento urbanistico comunale, come definita nell'Allegato B punto 44 della DGRT n. 524 del 21/05/2018 e nel Capo II art. 10 del recente Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R "Regolamento di attuazione dell' articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

La tabella di "Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica" diventa pertanto:

- *Tipo di intervento* (ad esempio: nuova edificazione a destinazione: residenziale, uffici ed accessori, servizi della residenza, parcheggi, verde privato, ecc.).
- *Caratteri tipologici e morfologici:*
- *Modalità attuativa:* (ad esempio: intervento edilizio diretto o piano di lottizzazione)
- *Parametri:*
 - *Numero dei piani fuori terra:*
 - *Distanza minima dalle strade e dai confini:* ml.
 - *Parcheggi pubblici minimi:* mq.
 - *Parcheggi privati:* mq.
 - **S.E. (Superficie Edificabile) S.U.L. massima prevista:** (ad esempio: mq. 200)
 - ~~Volume massimo:~~ (ad esempio: mc. 600)

2.3 EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI

La presente Variante è fondamentalemente orientata ad un'azione di "manutenzione e di presidio territoriale", con la conservazione ed il miglioramento della qualità edilizia e delle preesistenze architettoniche e paesaggistiche del territorio.

Dal punto di vista ambientale inoltre la variante: non prevede la localizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture che possono determinare emissioni inquinanti in atmosfera, non determina un incremento del fabbisogno idrico ed energetico, né può determinare effetti sul clima acustico.

Le modifiche da introdurre alle NTA incidono in minima parte sull'attuale disciplina, confermando sostanzialmente tutte le attuali previsioni, non interessando e non modificando le peculiarità territoriali e paesaggistiche dei luoghi e garantendo il massimo rispetto per le zone di maggiore valenza paesaggistica del territorio.

3. COERENZA DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E NEI PIANI DI SETTORE

Le verifiche di coerenza della variante, con le disposizioni contenute nei principali atti di governo del territorio e nei piani di settore, hanno riguardato:

- I profili di coerenza esterna e interna con gli strumenti di pianificazione territoriale e comunale (PIT-PPR, PTCP, PS);
- Il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n.65/2014 e dei relativi regolamenti regionali;
- Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

Sulla base dei contenuti della variante e delle interpretazioni valutative effettuate in sede di formazione della variante stessa, da quanto specificato nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e successivamente certificato dall'Autorità Competente in sede di conclusione del procedimento di verifica di Assoggettabilità a VAS, si ritiene che i contenuti delle NTA del RU vigente, così come modificati con la variante in oggetto:

- Siano coerenti con la disciplina e con il dimensionamento del vigente piano strutturale e non determinano la necessità di effettuare una variante allo stesso;
- Non determinino una riduzione irreversibile delle componenti costitutive del patrimonio territoriale, riferito all'intero territorio comunale, così come individuate all'articolo 3, comma 2, della L.R. n.65/2014;
- Non comportino variazioni delle regole di tutela, riproduzione e trasformazione degli elementi identitari riconosciuti nello statuto del vigente piano strutturale (invarianti strutturali);
- Non presentino profili di incoerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata e con le disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n.65/2014;
- Non comportino variazioni delle previsioni urbanistiche ed edilizie rispetto a quanto già previsto nel vigente regolamento urbanistico;
- Non comportino incremento del carico urbanistico.