



COMUNE DI TREQUANDA

Provincia di Siena

VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE e adeguamento al DPGR 64/R/13

RELAZIONE

Febbraio 2016

IL PROGETTISTA
Arch. Elisabetta MARCELLINI

Allegato n° 3 alla D.C.C. n. 8 del 18/02/2016

Con la variante normativa al Regolamento Urbanistico in oggetto, l'amministrazione comunale intende procedere, in attesa della prossima attivazione del più complesso processo di formazione del nuovo Piano Operativo, in vista della sua scadenza quinquennale, alla modifica/aggiornamento della disciplina delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente relativa al *territorio rurale*, al fine di recepire le modifiche introdotte dalla L.R.T. del 10 Novembre 2014 n. 65 *Norme per il governo del territorio*, nonché adeguare la stessa disciplina, ove necessario, agli strumenti della pianificazione territoriale di competenza provinciale (P.T.C.) e regionale (P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico).

La disciplina del territorio rurale all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente a seguito della variante generale del 2011, con particolare riferimento al *Capo III Disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola* e ai relativi eventuali articoli collegati e di rimando, risulta articolata con specifico riferimento ai singoli articoli della L.R.T. 1/2005 e s.m.i., risultando pertanto di difficile trasposizione a seguito dell'entrata in vigore della nuova Legge Regionale del 10 Novembre 2014 n. 65 *Norme per il governo del territorio*. L'obiettivo della variante è pertanto quello di modificare i riferimenti normativi indicati nelle norme e ove necessario adattare i contenuti della disciplina alle nuove possibilità e/o limitazioni nate con l'entrata in vigore della nuova legge regionale, anche al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.

La Variante Generale al Regolamento Urbanistico è stata approvata con il PTCP 2010 adottato e risulta pertanto adeguata alle indicazioni dettate dal piano provinciale. Nell'operazione di "adattamento legislativo" della disciplina del R.U. relativa al territorio rurale, si è posta comunque particolare attenzione alla verifica di conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con particolare riferimento alla disciplina delle zone a funzione agricola e delle aree di pertinenza paesaggistica, riformulando e/o specificando, ove necessario, la disciplina, anche al fine di renderla di più agevole applicazione.

Con l'entrata in vigore infine del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico, nella formulazione della disciplina si è tenuto specificatamente conto, oltre che delle peculiarità del territorio comunale, già rilevate e tutelate, anche degli *Obiettivi di qualità e direttive* contenuti nella *Disciplina d'uso nella scheda di Ambito di Paesaggio 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso* del piano regionale integrando e

adattando, ove necessario, la normativa di riferimento per gli interventi in territorio rurale, al fine di promuovere l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale.

Considerato inoltre che:

- la Regione Toscana, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale (pubblicato sul BURT n.54 del 15.11.2013), ha emanato il Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio denominato Regolamento Regionale 64/R.
- la nuova Legge Regionale n.65/2014 sul Governo del Territorio, (pubblicata sul BURT n.53 del 12.11.2014) all'articolo 245 stabilisce che: *"Fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della presente legge, restano in vigore i seguenti regolamenti emanati in attuazione della l.r. 1/2005: (...)":*

[...]

l) D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio);

[...]

- Il Regolamento Regionale stabilisce altresì che entro il 14/05/2015 i Comuni verificano la necessità di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio, ai parametri e alle definizioni contenute nello stesso e, ove tale necessità sussista, provvedono, nel medesimo termine, all'adozione di un'apposita variante di adeguamento (fatta salva comunque, decorso il suddetto termine, l'automatica sostituzione dei parametri e delle definizioni difformi).

nell'ambito della presente variante si è provveduto anche ad adeguare i relativi articoli delle N.T.A. del R.U. alle suddette disposizioni.

Quanto sopra premesso, con la delibera di Consiglio Comunale n.41 del 30.11.2015 è stato approvato il documento di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n.65/2014, della **variante normativa al R.U. relativa alla disciplina del territorio rurale e all'adeguamento al DPGR n. 64/R/2013.**

Nel contempo l'Autorità Competente in materia di VAS ha provveduto ad inviare, agli Enti competenti in materia ambientale, il documento di cui all'articolo 22 della L.R. n.10/2010 per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS, 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.

Gli atti comunali che hanno costituito il quadro di riferimento locale della variante in oggetto sono:

- il **Piano Strutturale**, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 5/95, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 09/04/2003 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 30.03.2011;
- il **Regolamento Urbanistico**, redatto con i contenuti di cui all'art. 28 della L.R.T. 5/1995, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°45 del 12/09/2003 e successiva variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 30/03/2011;

Le norme riguardanti l'attuazione del R.U. vigente si articolano come segue:

Parte I – Principi generali, finalità e contenuti dello Strumento;

Parte II – Disciplina del sistema ambientale. Questa parte comprende quattro capi: *capo I* riguarda la tutela degli acquiferi; *capo II* – disciplina gli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio; *capo III* – definisce le “aree protette” che comprendono le “pertinenze” del sistema edificato di interesse storico ed il paesaggio agrario; *capo IV* – riguarda le aree boscate o aree ad esclusiva destinazione agricola ed i vincoli preordinati;

Parte III – Disciplina il sistema insediativo ed il paesaggio. Il *capo I* determina le regole per l'uso del sistema insediativo di interesse storico e per quello di formazione recente; il *Capo II* disciplina le emergenze del paesaggio agrario: individua le persistenze storiche, e prescrive azioni di tutela ed indirizzi coerenti per il loro sviluppo;

Parte IV – Riguarda le regole riferite ai servizi a rete ed alle attrezzature urbane. Il *Capo I* disciplina i tracciati storici, le strade “vicinali”, la viabilità comunale e prevede regole di tutela della viabilità provinciale, il *Capo II* riguarda i servizi a rete, il *Capo III* contiene l'individuazione e la disciplina delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

Parte V – che si articola in tre capi – contiene la disciplina: della attività estrattive (*Capo I*); degli insediamenti a destinazione produttiva artigianale (*Capo II*); delle zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola (*Capo III*);

Parte VI - riguarda le tre Unità Territoriali Organiche Elementari individuate e contiene: - la disciplina di base per l'uso e la tutela degli insediamenti storici e di quelli recenti; - le regole relative alla realizzazione dei completamenti e delle addizioni degli insediamenti di edilizia recente;

Parte VII – Questa parte riguarda le norme da seguire nei progetti di attuazione del R.U. e si articola nel *Capo I* che disciplina l'estetica degli edifici, l'arredo urbano ed il verde e nel *Capo II* che precisa le norme da applicare nei luoghi e negli edifici che devono essere accessibili da parte di persone fisicamente impedite;

Parte VIII – Contiene il *Capo I* che definisce i parametri edilizi a cui deve riferirsi la nuova edificazione ed il *Capo II* che descrive la disciplina riguardante i tipi e le modalità di intervento nella conservazione e nell'uso del patrimonio edilizio;

Parte IX - Contiene le norme finali.

La disciplina del territorio extraurbano costituisce un aspetto fondamentale della pianificazione urbanistica comunale: questa parte del territorio comunale infatti, insieme ai tre Centri Storici, rappresenta la fondamentale risorsa, anche in termini economici, del Comune di Trequanda.

Nel P.S., relativamente all'uso del suolo agricolo (rif. Tavole 5.1 e 5.2 e Tavole 20.1 e 20.2) sono stati individuati i seguenti elementi sia areali, sia lineari e puntuali: aree a bosco; colture a seminativo, a vigneto, a oliveto, incolto; cave; emergenze naturali di interesse paesistico (calanchi, balze, impluvi); terrazzamenti; alberature in filare e puntuali, formazioni riparie. A questi elementi è stato unito il dettaglio delle tipologie agrarie così suddivise: tessuti tradizionali a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo; tessitura a maglia media, seminativi collinari; prati e pascoli con alberi isolati e a gruppi; seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite; vigneti specializzati di grande estensione.

Dalle suddette analisi e perimetrazioni è emerso che l'intero territorio è connotato da una particolare ricchezza del paesaggio agrario e forestale, al quale, l'andamento prevalentemente collinare, dona una *varietà di immagini e di orizzonti, di aperture e di prospettive*, che ne fanno, certamente, uno degli insiemi di naturalità e di antropizzazione fra i più significativi della Provincia e della Regione.

Le aree di alta e media collina sono caratterizzate dalla presenza di superfici boscate anche molto estese e intense, mentre le zone pianeggianti sono prevalentemente destinate al seminativo, a colture estensive e a pascolo. Le alberature sono, in gran parte, quelle della flora mediterranea: risultano presenti boschi di lecci e di carpini, ma sono diffusi anche querce, cerri, roverelle e pini. I cipressi restano, comunque, la specie arborea tipica del paesaggio e si trovano numerosi sia all'interno delle aree boscate, sia lungo le strade provinciali, comunali e vicinali. Le coltivazioni a vigneto e oliveto sono concentrate soprattutto nelle aree collinari e, spesso, più dolci in prossimità dei tre centri maggiori.

Il Regolamento Urbanistico, pertanto, conferma risorsa di base le zone agricole, con il loro disegno e l'attuale morfologia e ne disciplina l'uso, il "ripristino" in termini di immagine storico-produttiva, la conservazione e lo sviluppo.

La disciplina di questa parte dominante del territorio è integrata dalle regole:

- di conservazione e ripristino delle aree a bosco, della viabilità minore e della rete scolante di rilevanza storica e fondativa e delle presenze produttive storiche rimaste (i mulini);
- di tutela degli aspetti strutturali, fisici ed idrogeologici del territorio.

L'attività agricola da svolgere nelle "zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola" è consentita con le finalità descritte nell'art. 37 delle norme ed è orientata anche ad una azione di "manutenzione", quindi di presidio territoriale, prescritta, in particolare, nella formazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Il R.U. inoltre, con opportuni riferimenti normativi (art. 18 c.7, art. 30 e art. 31), disciplina, con azioni di manutenzione, tutela e ripristino, la viabilità fondativa del territorio e il rapporto tra la preesistenza edilizia ed il paesaggio e prescrive ulteriori approfondimenti conoscitivi, affinché questa struttura del territorio aperto, quale componente della propria immagine storica, sia interamente ripristinata e conservata.

Le azioni di trasformazione derivanti dalle attività agricole sono inoltre poste in diretta relazione con la tutela dell'integrità fisica ed idrogeologica del territorio (Capo I e II della Parte II).

Nel territorio aperto è prevista come destinazione d'uso prevalente quella agricola e per attività connesse, limitando la realizzazione della "seconda" casa (elemento improduttivo e negativo per la conservazione degli assetti del territorio aperto) e favorendo tra le attività connesse quella agrituristica.

Il R.U. vigente disciplina il sistema insediativo del territorio aperto in modo “puntuale” attraverso l’utilizzo di una specifica “scheda-norma” per ciascuno degli edifici o dei complessi edilizi (*case rurali, beni storico architettonici, edifici specialisti, aggregati*). Nella scheda sono riportati gli elementi identificativi, tipologici e di conservazione dei manufatti e indicati tipi e modalità di intervento, in base alle peculiari caratteristiche dei singoli edifici, dei relativi annessi e pertinenze ed i casi nei quali è obbligatoria la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell’edificio principale. Le schede possono prescrivere altresì l’allontanamento dei relativi volumi valutati incongrui dall’area di pertinenza edilizia del fabbricato, così come definita dall’ art. 40 delle Norme Tecniche, ed imporne la ricollocazione solo a determinate condizioni e con determinate limitazioni, nell’ambito dell’area di pertinenza agricola o in aree specificamente individuate dal Regolamento Urbanistico, in un’ottica di perequazione urbanistica.

Nel suo complesso tale censimento evidenzia un’armatura residenziale sparsa, chiaramente legata all’antica organizzazione mezzadrile del territorio agricolo, ma anche sapientemente connessa alla viabilità storica e alla rete idrografica: spesso con valori tipologici e formali rilevantissimi, sia nelle *volumetrie stereometriche essenziali*, sia negli elementi caratterizzanti (logge, altane, coperture), sia infine nella saggezza dell’uso dei materiali. Un *patrimonio*, in definitiva, il cui valore, non solo economico, potrà aumentare sensibilmente se considerato come parte integrante del *paesaggio* e, come tale, attentamente conservato e salvaguardato.

Gli elaborati cartografici e normativi ai quali si rimanda, quale specifico quadro conoscitivo di riferimento per la variante in oggetto , sono i seguenti:

R.U.

Norme Tecniche di Attuazione

Tav_ 2.a *Disciplina del territorio aperto _ Emergenze del paesaggio _ aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola _ “schede norma” di disciplina del patrimonio edilizio esistente*

Tav _ 2.b *Disciplina del territorio aperto _ Emergenze del paesaggio _ aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola _ “schede norma” di disciplina del patrimonio edilizio esistente*

Schede norma dell'edificato esistente:

Beni storico- architettonici

Scheda n. 38 La Selva (fattoria)

Scheda n. 44 Pod. La Pieve (chiesa)

Schede n. 71,72,73,74,75,76 Fattoria del Colle (fattoria)

Scheda n. 90 Il Santo (casa con cappella)

Scheda n. 106 Abbadia a Sicille

Scheda n. 113 Salimbeni (villa)

Scheda n. 132 Pieve S.Stefano a Cennano (pieve romanica)

Scheda n. 137 Villa Baccano

Scheda n. 166 Madonna delle Rose (chiesa)

Scheda n. 201 S.Ambrogio (villa con cappella)

Scheda n. 69 Belsedere (fattoria, villa, cappella).

Edifici specialistici

Scheda n. 09 Romitorio (eremo con oratorio)

Scheda n. 49 Molino (ex molino)

Scheda n. 98 bis Molino di Montelifrè

Scheda n. 191 Molino di Trove

Scheda n. 188 a Guazzatoio (fonte)

Scheda n. 210 Madonna del Parto (edicola religiosa).

La presente variante incide in minima parte sull'attuale disciplina, confermando sostanzialmente le attuali previsioni. In considerazione del contesto di riferimento (territorio rurale), risulta particolarmente attenta alle peculiarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi, garantendo il massimo rispetto per le zone di maggiore valenza paesaggistica del territorio costituite dalle **aree boscate**, ricomprese nelle *zone con esclusiva funzione agricola*, e della **aree di pertinenza paesaggistica dei beni storico architettonici e degli edifici specialistici**, all'interno delle quali la nuova edificazione risulta condizionata.

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 significativo, non

prevede la localizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture che possono determinare effetti sul clima acustico.

Con riferimento alla disciplina del territorio rurale, contenuta nelle norme tecniche di attuazione del RU, la variante è rivolta essenzialmente all'aggiornamento degli articoli del **Capo III – Disciplina delle zone con esclusiva e prevalente funzione agricola della Parte V – Disciplina del sistema produttivo**, ai nuovi riferimenti normativi e alle definizioni contenute nella legge sul governo del territorio ad oggi vigente, inserendo eventuali condizioni e ulteriori specificazioni, oltre che esplicitare il riferimento al PTCP e al PIT.

Quale premessa al Capo III delle norme tecniche di attuazione, al fine di mantenere valida la disciplina anche una volta che entrerà in vigore il nuovo regolamento regionale di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/2014, è stato indicato che *Le norme del regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/2014, prevarranno, ove in contrasto, sulla presente disciplina e saranno immediatamente applicabili secondo le disposizioni regionali.*

Nell'ambito dell'aggiornamento dei suddetti articoli si è intervenuti anche sulla disciplina del **Capo I Disciplina del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto della Parte III – Disciplina del sistema insediativo esistente** delle NTA del RU, in quanto strettamente correlati alla disciplina sul territorio rurale, inserendo alcune specifiche in merito alla gestione delle aree di pertinenza di centri, aggregati, nuclei e Beni Storico Architettonici al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PTCP 2010 per il *Paesaggio*.

Sono stati inoltre inseriti due nuovi articoli:

- **Art. 39 bis** - *Costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A.*
- **Art. 80** - *Rinvio dinamico*

Il primo si è reso necessario, per una esplicita volontà dell'amministrazione, al fine di rendere ammissibile e gestire adeguatamente, la realizzazione di nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, in attuazione e con le limitazioni degli articoli art. 73 c.5 e 78 della L.R. 65/2014.

L'inserimento del secondo nuovo articolo, ha invece voluto garantire la diretta applicazione delle eventuali modifiche introdotte per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali, anche in attesa della redazione del nuovo Piano Operativo.

Con l'adeguamento normativo ai parametri urbanistici-edilizi e alle definizioni tecniche del Regolamento della Regione Toscana, l'Amministrazione Comunale ha invece perseguito l'obiettivo di uniformare tali contenuti alle indicazioni di legge, con un rimando diretto al Regolamento Regionale nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (*Capo I - Parametri urbanistici ed edilizi della Parte VIII Parametri urbanistici e edilizi – definizioni – Tipi e modalità di intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente*) in quanto unico riferimento, ad oggi, per il Comune, per la definizione dei suddetti parametri. Al fine di minimizzare, il più possibile, il grado di incidenza dell'azione di adeguamento normativo sulle trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio, si è scelto di conservare le vigenti definizioni e la vigente disciplina contenuta al **Capo II Tipi e modalità di intervento sul Patrimonio Edilizio esistente** della vigenti N.T.A. , in applicazione dell'articolo 242 della L.R. n.65/2014 - Disposizioni transitorie per gli interventi edilizi di cui agli articoli 78 e 79 della l.r. 1/2005, che dispone: “1. *Le modifiche introdotte dalla presente legge alle categorie di intervento edilizio già previste dagli articoli 78 e 79 della l.r. 1/2005 non incidono sulla disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi contenuta negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge e rilevano solo al fine dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi medesimi. (...)*”.

La 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 dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. 65/2014 secondo le indicazioni dell'art. 224 della stessa legge regionale;
- il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n.65/2014 e del relativo regolamento regionale ancora in vigore;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

Sulla base dei contenuti della variante così come esplicitati negli atti fino ad oggi redatti, 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;
- non comportino profili di incoerenza con le disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n.65/2014;
- non comportino variazioni significative delle previsioni urbanistiche ed edilizie rispetto a quanto già previsto nel vigente regolamento urbanistico; in particolare di quelle ammesse all'esterno del territorio urbanizzato, così come definito e perimetrato dal vigente piano strutturale, in conformità con le disposizioni transitorie di cui all'articolo 224 della L.R. n.65/2014;
- non comportino incremento sostanziale del carico urbanistico così come definito nell'Allegato A del D.P.G.R. n.64/R/2013.