



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI
SERVIZIO URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO 1

ESAME OSSERVAZIONI
E
CONTRODEDUZIONI

Febbraio 2015

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Carla Santoni

OSSERVAZIONE N. 1

numero di protocollo **5394**

data di registrazione **17 giugno 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Ing. Isabella Bonamini

Residente in

Via dei Servi, 15 – 50122 Firenze

In qualità di

Dirigente Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area Pianificazione, Tutela e Governo della risorsa idrica e procedure di VAS, VIA e AIA.

Con sede in

Via dei Servi, 15 – 50122 Firenze

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Osservazione al PIANO STRUTTURALE | <input type="checkbox"/> Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO |
| <input type="checkbox"/> Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO | <input type="checkbox"/> Osservazione alle NORME TECNICHE |
| <input type="checkbox"/> Osservazione alla VAS | <input type="checkbox"/> Osservazione alle TAVOLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Osservazione di richiamo al rispetto di discipline sovraordinate | <input type="checkbox"/> Osservazione a: |

L'osservazione tratta un solo argomento

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località Tutto il territorio comunale interessato dal Piano di Bacino del fiume Arno.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ricorda che le amministrazioni con terreni ricedenti nel Bacino dell'Arno sono tenute a conformarsi al Piano di Bacino, in quanto strumento di pianificazione sovraordinato alla restante pianificazione di settore; di conseguenza sia il Piano strutturale che il Regolamento urbanistico vigenti che le varianti adottate sono soggette alle perimetrazioni delle aree a pericolosità e alle condizioni d'uso del territorio previste dallo stralcio "Assetto idrogeologico".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il rispetto delle disposizioni del PAI è obbligo di legge, indipendentemente dal recepimento o meno delle perimetrazioni; tuttavia la predisposizione di una cartografia comunale che riferisca le perimetrazioni al territorio del comune rende espliciti i vincoli e facilita la gestione pratica.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e modificare per quanto riguarda la cartografia di carattere geologico idraulico con l'introduzione degli elaborati di seguito elencati:

- Tav. G09 Carta di adeguamento al PAI
- Art. 32 bis Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del fiume Arno Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 1 bis

numero di protocollo **6082**

data di registrazione **4 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Adriana Ferrucci

Via A. De Gasperi,12 – 53013 Gaiole in Chianti

Proprietaria

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Gaiole in Chianti	Indirizzo	Via Aldo Moro
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa 21	particella 182
Previsioni di Piano strutturale		UTOE Espansione Occidentale	
Previsioni di regolamento urbanistico		UTOE Capoluogo Espansione Occidentale	
Particolari tutele		Area B2-1 mc. 800	Tipologia: villetta mono o bifamiliare isolata sul lotto
		Vincolo Idrogeologico, Vincolo Paesaggistico	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede che venga stralciata la capacità edificatoria del lotto come sopra catastalmente identificato e attualmente classificato come zona B2-1 con edificabilità pari a mc. 800, in quanto non interessata alla previsione anche perché il lotto è gravato da una servitù di elettrodotto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Lo stralcio della capacità edificatoria si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante e rende disponibili mc. 800 di edilizia residenziale. La presente osservazione, se accolta, può eventualmente consentire l'accoglimento delle osservazioni 11 e 14, in quanto consentirebbe di trasferire 800 mc. in parte nell'UTOE EOR, dove il Regolamento urbanistico vigente prevede interventi di nuova edificazione e /o di ampliamento pari a mc. 3100, pur disponendo di un dimensionamento inferiore, pari a mc. 960, e in parte per le addizioni funzionali nelle zone B1. Si propone di accogliere l'osservazione, modificando l'art. 37 delle norme con la soppressione dell'edificabilità per l'area e di conseguenza modificare gli elaborati di seguito elencati:

Piano strutturale:

- Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti Norme tecniche di attuazione del Piano strutturale
- art 11 c. 4
- art 12 c. 4
- art 24 c. 3

Regolamento urbanistico

- Art. 32 - Capacità edificatoria del regolamento urbanistico Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 37 Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 40 - Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185 propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

CONSIDERAZIONI AGGIUNTE

In prima istanza la proposta di accoglimento dell'osservazione aveva comportato la trasformazione della zona da B2-1 a B2 e su questa proposta si era espressa la Giunta nella delibera di cui sopra
Nell'esito finale del controllo in data 3 marzo 2015 il Genio Civile, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DPGR 53/2011, ha individuato la previsione B2 come esclusa dal provvedimento di approvazione, di conseguenza viene stralciata l'edificabilità, ma mantenuto inalterato l'azzonamento.

OSSERVAZIONE N. 2

numero di protocollo **6430**

data di registrazione **16 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Daniele Pagni

Via A. Moro, 12 – 53013 Gaiole in Chianti

Proprietario

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OSSERVAZIONE N. 2

numero di protocollo **6430**

data di registrazione **16 luglio 2014**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Strada comunale di San Donato in Perano	Indirizzo	Strada comunale di San Donato in Perano
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa 21	particelle 40, 42, 43, 55, 175
Previsioni di Piano strutturale		UTOE Mesocollina Coltivata, UTOE Mesocollina Boscata	
Previsioni di regolamento urbanistico		E3	
Particolari Tutele		Vincolo Idrogeologico, Vincolo Paesaggistico	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede che l'area, come sopra catastalmente individuata, ricadente nel territorio aperto, sia classificata come area idonea alla realizzazione di un campeggio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'individuazione di aree da destinare al campeggio non appartiene alle tematiche di variante contenute nell'avvio del procedimento; la proposta formulata nell'osservazione comporterebbe, un nuovo impegno di suolo in zona non urbanizzata, operazione non coerente con gli obiettivi e le finalità della variante. Per i motivi esposti si propone di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185 propone di non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 3

numero di protocollo **6502**

data di registrazione **19 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Enrique Almagro Germa

Località Dievole, frazione Vagliagli – 53019 Castelnuovo Berardenga

Legale rappresentante della Soc. Olio di Dievole

Località Dievole, frazione Vagliagli – 53019 Castelnuovo Berardenga

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta due argomenti

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Pianella	Indirizzo	Strada Provinciale 408
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa	144 particelle 69 e 75
Previsioni di Piano strutturale		UTOE di Pianella	
Previsioni di regolamento urbanistico		Insedimenti di fondovalle - UTOE Ponte di Pianella	Zona D1
Particolari Tutele		Ex-Galasso - Vincolo Idrogeologico	

PUNTO N°1***PUNTO 1 Contrasti nell'apparato normativo*****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

A parere dell'esponente esiste un contrasto tra Art. 14 comma 3 e art. 46 comma 8 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La zona di Pianella è interessata da un accordo di pianificazione e da una conseguente variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, adottata di recente con delibera del Consiglio Comunale 25 novembre 2014, n. 65.

In attesa della conclusione dell'accordo e del completamento dell'iter di variante, prevale la disciplina dell'art. 64 comma 3 delle norme con la sospensione di ogni determinazione per quanto concerne la pianificazione attuativa finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici.

Nelle more di perfezionamento dell'accordo e della variante, il comma 3 dell'art. 64 consente interventi edilizi sino alla ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti nell'area. L'art. 46 non è efficace e l'art. 14 comma 3 citato dal ricorrente non si applica al momento né si applicherà in futuro alla zona di Pianella, che avrà una disciplina specifica, ma alle altre zone D1 del territorio comunale.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione, perché non sussiste il contrasto rilevato.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°2**PUNTO 2** *Chiarimenti sulle destinazioni d'uso ammesse***SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'esponente chiede che tra le funzioni previste al comma 1 dell'art. 14 punto 3 sia inclusa anche la foresteria, a suo avviso del tutto compatibile con la funzione produttiva.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'area di Pianella, dopo l'approvazione della variante adottata con delibera del Consiglio Comunale 25 novembre 2014, n 65, sarà disciplinata dalla scheda norma 1.1. e non dall'art. 14 delle norme di attuazione, che, quale norma di carattere generale, si applica invece alle restanti zone D1 del territorio comunale.

Se lo scopo della società è disporre di un luogo destinato alla permanenza di ospiti legati all'attività svolta, la prospettata foresteria non contrasta con le destinazioni ammissibili dal punto 8 della scheda norma 1.1.

Comunque, l'esponente, precisando in dettaglio cosa intende per foresteria, potrà avanzare osservazione alla variante specifica per l'area produttiva di Pianella, adottata con la più volte citata delibera del Consiglio Comunale 25 novembre 2014, n 65, luogo idoneo a recepire i desiderata della società.

Nel contesto della presente variante si propone di non accogliere l'osservazione, perché non pertinente.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 4

numero di protocollo **6523**

data di registrazione **19 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in
In qualità di

Zacchei Fabio

Stada dei campi, 16 - 53019 Castelnuovo Berardenga
Proprietario

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Monti	Indirizzo	Strada Provinciale 114, 23	
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa	129	particellea 180
Previsioni di Piano strutturale		UTOE di Monti		
Previsioni di regolamento urbanistico		UTOE Monti		
Particolari Tutele		Area D1	mc. 500	Tipologia: Ampliamento dell'edificio esistente, 1 piano fuori terra

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede che venga ridotta l'estensione dell'area produttiva D1 in località Monti, limitando l'azonamento D1 alla particella 180.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La capacità edificatoria della zona D1 in località Monti, pari a mc. 500, è riservata, dall'art. 57 delle norme, all'ampliamento dell'edificio esistente, e poiché la capacità edificatoria può essere impegnata esclusivamente per l'ampliamento edificio esistente e la modifica proposta era di lieve entità, si era proposto di accogliere l'osservazione, limitando l'area D1 alla particella 180 e di modificare la Tav.5 del Regolamento urbanistico. Su questa proposta si era espressa anche la Giunta con delibera nella delibera d del 20 Novembre 2014, n. 185.

La proposta di accoglimento dell'osservazione ha comportato la modifica della tavola n 4 limitatamente alla parte oggetto di osservazione con la riduzione della zona D1 come sopra specificato.

Nell'esito finale del controllo in data 3 marzo 2015 il Genio Civile, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DPGR 53/2011, ha escluso la modifica del perimetro della zona D1 dal provvedimento di approvazione, di conseguenza l'osservazione non può essere accolta e pertanto resta in essere l'originaria previsione.

Si propone tuttavia di dare atto che , la possibilità di edificare 500 mc è riservata esclusivamente all'ampliamento dell'edificio esistente e tale diritto edificatorio è ad esclusivo appannaggio del proprietario del fabbricato esistente.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria, come sopra condotta, erano state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, aveva proposto l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

CONSIDERAZIONI AGGIUNTE

Il genio civile con proprio parere pervenuto in data 03.03.2015 al prot. n. 1761 ,nell'esito finale del controllo ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DPGR 53/2011, ha escluso la modifica del perimetro della zona D1 dal provvedimento di approvazione, di conseguenza l'osservazione non può essere accolta e pertanto resta in essere l'originaria previsione

OSSERVAZIONE N. 5

numero di protocollo **6524**

data di registrazione **19 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in
In qualità di

Lastrucci Ivo

Via Marconi, 39 – 53013 Gaiole in Chianti
Legale Rappresentante della Società Immobiliare del Chainti

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	San Regolo	Indirizzo	Strada Comunale di San Regolo
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa	120 particelle 157
Previsioni di Piano strutturale		UTOE Mesocollina Coltivata	
Previsioni di regolamento urbanistico		VPA	
Particolari Tutele		Giardini e parchi pubblici	
		Vincolo Idrogeologico	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede che la previsione dell'area a verde pubblico contigua alla zona C2 in località San Regolo, sia integrata con l'aggiunta di un parcheggio, perché, a suo avviso, un parcheggio in quella zona risulterebbe funzionale alla frazione, alla propria attività ricettiva e utile al vicino cimitero.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La proposta dell'esponente di modificare la previsione di VPA è già stata esaminata con esito favorevole dall'Amministrazione con delibera della Giunta comunale 23 ottobre 2014, n.169; si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di modificare gli elaborati di seguito elencati, integrando la previsione VPA con una parte a parcheggio pubblico secondo la ripartizione in osservazione:

- Tav.5 Pianella - Poggio San Polo - San Regolo - Casanova di Ama - Galenda - Barbischio - Vertine scala 1.200

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 6 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

Arch. Neri Claudia

Piazza Amendola , 29 – 53100 Siena

In qualità di

Con sede in

Responsabile PO Assetto del territorio Provincia di Siena

Piazza Amendola, 29 – 53100 Siena

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 8 punti in ragione dell'argomento dominante

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **Territorio comunale**

PUNTO N°1

PUNTO 1 ***Carenze del Rapporto ambientale***

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente evidenzia che nei documenti allegati alle varianti in oggetto e nel Rapporto Ambientale non si trovano esplicitate le analisi indicate nel contributo provinciale all'avvio di procedimento, trasmessi al comune in data 4 aprile 2014, con specifico riferimento ai temi di seguito indicati:

- Policentrismo insediativo e le infrastrutture (art. 11);
- La capacità produttiva (art. 12);
- Il Paesaggio (art. 13);
- Disciplina delle zone a funzione agricola (art. 14);
- Politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa (art. 17);
- Politiche per le aree dismesse (art. 18);
- Politiche abitative e dei servizi (art. 19);
- Politiche per la mobilità sostenibile (art. 20);
- Politiche per la presenza produttiva (art. 21, 22, 23);
- Politiche per lo sviluppo rurale integrato (art. 24);
- Analisi sovra-comunali ai fini degli insediamenti commerciali e poli funzionali (art. 25);
- Politiche per il turismo (art. 26);

e invita l'Amministrazione Comunale a integrare gli atti adottati e il rapporto ambientale apportando eventuali modifiche alla variante, nel caso i cui si rilevassero incoerenze.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene che non sia necessario implementare ulteriormente il Rapporto Ambientale per la finalità della variante adottata, né la relazione generale della variante ha rilevato incoerenze che richiedono modifiche, tuttavia ai fini di una maggiore chiarezza si è provveduto ad integrare la relazione generale con riferimento ai temi di cui all'osservazione (Doc 1a bis).

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione ed approvare il documento doc.1a bis

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°2

PUNTO 2 *Non condivisione del ripristino della destinazione produttiva nel capoluogo*

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Il Piano	
Previsioni di Piano strutturale		UTOE per Attività Produttiva
Previsioni di regolamento urbanistico		Zona D1
Particolari Tutele		Vincolo Idrogeologico

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In questo secondo punto l'esponente fa notare che:

- a. Il ripristino nel capoluogo, località il Piano, della destinazione produttiva è in controtendenza con l'obiettivo del Piano strutturale vigente di allontanare le attività dal centro abitato e promuovere una riconversione residenziale delle volumetrie produttive esistenti o dismesse;
- b. La variante difetta di adeguate e sufficienti valutazioni sulla sostenibilità ambientale nei confronti del prospettato mantenimento della produzione, del macello e delle altre funzioni che il Piano Strutturale e il Regolamento urbanistico vigenti delocalizzavano in località Pianella spostamento motivato da criticità di sostenibilità ambientale;

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le motivazioni che inducono oggi a mantenere nel capoluogo la destinazione produttiva discendono da una realtà economica sostanzialmente diversa da quella presente negli anni di adozione e approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico. Le industrie che avevano prospettato un trasferimento o un ampliamento della propria sede oggi, o non ci sono più, alcune hanno cessato l'attività, altre sono oggetto di procedura fallimentare, oppure non dispongono di garanzie economiche per trasferirsi o ampliarsi; il macello non è utilizzato, la caserma dei carabinieri ha la propria sede nel capoluogo.

La zona industriale del capoluogo che il Regolamento urbanistico, ricalcando fedelmente le indicazioni del Piano strutturale, aveva destinato al recupero con funzione residenziale per un volume massimo pari a quello delle industrie trasferite con un ambizioso progetto che legava la

riconversione residenziale alla messa in sicurezza idraulica del torrente Massellone e del Borro Grande, all'individuazione di spazi a verde lungo il Borro Grande e alla realizzazione di mc. 4800 di edilizia economica e popolare non ha trovato attuazione anche a causa della crisi economica che non ha reso appetibile il trasferimento delle industrie a vantaggio della residenza.

Nel lungo arco di tempo intercorso dall'approvazione del Regolamento urbanistico nessun operatore ha presentato proposte concrete; peraltro, la realizzazione del nuovo quartiere residenziale era subordinata all'esaurimento di tutte le altre possibilità edificatorie nel capoluogo e al persistere di una sufficiente domanda, condizioni che oggi non verificate, dal momento che il capoluogo ha ancora possibilità edificatorie residue inutilizzate e il crollo del settore edilizio non assicura una sufficiente domanda.

La messa in sicurezza idraulica del torrente Massellone e del Borro Grande è stata attuata con un Accordo di programma tra il ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare e la Regione Toscana.

La conferma della destinazione industriale D1 che esclude possibilità di ampliamento, ma consente la sopravvivenza ai complessi produttivi ancora oggi funzionanti, è sicuramente una posizione di attesa che non compromette il territorio, risponde alle attuali esigenze del contesto comunale; una diversa previsione potrà eventualmente essere formulata in futuro al momento della redazione dei nuovi strumenti urbanistici.

In base queste semplici considerazioni si consiglia l'Amministrazione di confermare la scelta attivata con la presente variante ovvero di ripristinare l'originaria destinazione D1 in luogo della prevista riconversione residenziale in quanto operazione sostenibile e cautelativa e non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di confermare la destinazione D1 in località il Piano, non accogliendo di conseguenza l'osservazione di cui alle lettere a e b per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°3

PUNTO 3 *Presenza di errore materiale nella Relazione di Sintesi*

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **Territorio comunale**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente evidenzia come nella sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale si trovino enunciati quali obiettivi della variante la "salvaguardia e valorizzazione" del "carattere policentrico dell'insediamento storico improntato sulla viabilità di crinale e sul sistema della villa-fattoria", dell'"identità paesaggistica dei centri, dei nuclei, degli aggregati e dei manufatti di carattere storico/testimoniale e loro relazioni di lunga durata con il paesaggio agrario circostante", delle "relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, evitando la separazione tra edificio e fondo agricolo e privilegiando il riuso di attività connesse all'agricoltura", ma questi intenti non si ritrovano di fatto esplicitati esplicitati nella disciplina del R.U. e in particolare negli artt. 6 "Disciplina del patrimonio edilizio", 19 "Disciplina degli insediamenti in zone E", 19 ter "Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale", 32 "Capacità edificatoria del Regolamento Urbanistico".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si tratta di un errore materiale contenuto nel paragrafo 3.5 "paesaggio" della Sintesi non Tecnica che è stato corretto ed integrato. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione approvando il documento di Sintesi ambientale nella stesura definitiva allegata agli atti quale parte integrante e sostanziale della variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°4

PUNTO 4 *Dimensionamento: Modifiche quantitative e localizzative*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente ritiene che il ripristino della destinazione produttiva nel capoluogo comporti il recupero di 20.000 mc. di residenza e che tali volumetrie, unitamente ai 3.000 mc. recuperati nelle zone di crinale, vengano destinate alle deruralizzazioni e diffuse sull'intero territorio comunale, per un totale di 23.00 mc..

A suo avviso il carico urbanistico derivante dalla riconversione della zona B3 non dovrebbe essere traslato e diffuso direttamente sul territorio comunale costituito dai tre sistemi territoriali: fondovalle, mesocollina e sommitale e sui quali la variante permette indistintamente il recupero del patrimonio edilizio rurale in residenziale.

Riterrebbe opportuno definire la "capacità di sopportazione" dei diversi ambiti territoriali e paesaggistici, articolando le quantità massime di recupero in residenziale con le condizioni di sostenibilità delle infrastrutture e dei servizi a corredo delle nuove residenze.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione prende le mosse dall'erroneo presupposto che la variante recuperi volumetrie assegnate dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico alla zona B3.

La zona B3, che ricade nell'UTOE per attività produttive, non aveva una volumetria assegnata, la zona produttiva del capoluogo, che il Regolamento urbanistico, ricalcando fedelmente le indicazioni del Piano strutturale, aveva destinato al recupero con funzione prevalente residenziale, aveva in dotazione un volume massimo pari a quello delle industrie trasferite, ma non quantificato, inoltre la realizzazione del nuovo quartiere residenziale era subordinata all'esaurimento di tutte le altre possibilità edificatorie nel capoluogo e al persistere di una sufficiente domanda.

Le quantità destinate alle deruralizzazioni, pari a mc. 23.000, derivano dal piano Strutturale e in particolare mc. 20.000 dall'UTOE espansione occidentale e mc. 3.000 dalle zone di crinale.

La conferma di quanto sopra è verificabile nella tabella in calce alle norme del Piano strutturale denominata "Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e nella tabella contenuta nell'art. 32 "Capacità edificatoria del Regolamento Urbanistico"

La mancata suddivisione delle quantità disponibili per le deruralizzazioni tra i diversi sistemi discende in primo luogo dall'assenza di una schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente.

La difficoltà è stata descritta nella relazione e nell'avvio del procedimento; la schedatura di tutto il patrimonio edilizio esistente sarà affrontata con la redazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Comunque per gestire al meglio gli interventi edilizi in un territorio in cui la valenza storica ambientale e paesaggistica è diffusa, si propone di apportare modifiche all'apparato normativo, come sarà meglio precisato nel successivo punto 5.

In base alle considerazioni di cui sopra si propone di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°5

PUNTO 5 *Dimensionamento e deruralizzazioni: opportunità di norme specifiche*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente contesta:

- a. Il criterio di prevenzione temporale in materia di richieste di deruralizzazione;
- b. L'uso del termine "deruralizzazione";
- c. La mancanza di una datazione certa dello stato di dismissione degli "opifici", dei cambi d'uso, delle alienazioni del patrimonio edilizio rurale nei PAPMAA;
- d. La mancanza di un distinguo per le quantità di superficie ammessa al recupero delle "deruralizzazioni" tra le zone a esclusiva e a prevalente funzione agricola;
- e. La mancanza di articolazione per sistemi territoriali e per ambiti paesaggistici delle quantità massime per la "deruralizzazione"

In estrema sintesi l'esponente ritiene che debbano essere introdotti criteri normativi per disciplinare il cambio di destinazione agricola.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

È utile premettere quanto segue:

- a. Il criterio della prevenzione temporale è esclusivamente un criterio gestionale per la verifica della disponibilità, un criterio di monitoraggio, che controlla esclusivamente l'ammissibilità ai fini del dimensionamento;
- b. Con il termine deruralizzazione abbiamo inteso il mutamento della destinazione d'uso agricola a vantaggio della destinazione residenziale;
- c. Non si è riscontrata la presenza di "opifici" intendendo col termine una fabbrica o uno stabilimento industriale al cui interno si trasformano le materie prime in prodotto finito, oggetto di deruralizzazioni, comunque a tutela si potrebbe prevedere di inserire un limite massimo agli interventi edilizi diretti, oltre il quale diviene obbligo attuare gli interventi tramite Piano di Recupero;

Fatta questa necessaria premessa si propone comunque di implementare l'apparato normativo, in così da poter vincolare maggiormente i cambi di destinazione d'uso, tra le possibili modifiche:

- Introdurre norme che garantiscono il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici a valenza storica;
- Introdurre la fattibilità condizionata, con riferimento all'accessibilità dell'edificio, alla propria autonomia energetica, alla necessità di opere di urbanizzazione, ecc.;
- Introdurre un eventuale limite di trasformazione alle grandi volumetrie;
- Introdurre norme per preservare l'integrità del resede;
- Reperire locali accessori ai fini della gestione e manutenzione del resede.

Si propone di accogliere l'osservazione implementando l'apparato normativo e di modificare gli elaborati di seguito elencati:

- | | | |
|--------------------|--|---|
| - Art.4 sexies | Aggregati e loro pertinenze | Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art.4 sexies bis | Beni storico architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e loro pertinenze | Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 19 duodecis | Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto | Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 32 | Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico | Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico. |

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°6

PUNTO 6 *Pianella: Accordo di pianificazione e misure di salvaguardia*

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Ponte di Pianella	
Previsioni di Piano strutturale		UTOE di Pianella
Previsioni di regolamento urbanistico		Insedimenti di fondovalle - UTOE Ponte di Pianella
Particolari Tutele		Zona D1

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Le considerazioni contenute in questo sesto punto dell'osservazione interessano l'area produttiva in località Pianella oggetto di un accordo di pianificazione. L'esponente evidenzia, fra altro, la necessità di assoggettare la suddetta area a misure di salvaguardia, nelle more di perfezionamento dell'accordo, l'assenza di motivazioni inerenti l'eliminazione delle infrastrutture e servizi a carattere generale dall'area, la carenza di analisi adeguate e di sufficienti valutazioni a sostegno dell'operazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Al momento in cui la Provincia di Siena ha presentato le proprie osservazioni, l'accordo di pianificazione non aveva avuto alcuno sviluppo; oggi è stata sottoscritta l'intesa preliminare, ratificata con delibera del Consiglio comunale 25 novembre 2014, n. 65. Con il suddetto atto deliberativo è stata adottata anche la variante puntuale al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico per l'area produttiva di Pianella, concordando preventivamente con la provincia le modifiche e le integrazioni da apportare all'originaria proposta del comune. Il comma 3 dell'art. 64 prevede per l'area norme di salvaguardia fino alla conclusione dell'accordo. Le integrazioni redatte e le modifiche apportate assorbono i rilievi della provincia e si ritiene pertanto assolto il compito di adeguamento, senza la necessità di ulteriori controdeduzioni.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, da atto che i rilievi del presente punto sono stati accolti nell'avvenuta sottoscrizione dell'intesa preliminare all'accordo di pianificazione e dalla variante adottata.

PUNTO N°7

PUNTO 7 *Pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici individuati dal PTCP: Necessità di norme e di misure di salvaguardia*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede di integrare l'art. 64 "Salvaguardie" delle norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico con l'esplicita prescrizione che nelle pertinenze degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal PTCP sono attuabili esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, nonché gli interventi e le opere necessarie per motivi di sicurezza o di adeguamento a leggi e regolamenti vigenti e che tali salvaguardie resteranno in essere fino all'adeguamento al PTCP degli strumenti urbanistici comunali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'Amministrazione ha già provveduto a implementare l'apparato normativo del Regolamento urbanistico con un articolo specifico formulato sulle prescrizioni degli articoli 13.13 e 13.14 delle disposizioni del PTCP, che disciplinano le aree oggetto dell'osservazione della provincia.

Le modifiche corredate dai documenti a sostegno delle scelte, sono già stati trasmessi al suddetto ente per la verifica di competenza.

Il comma 4 dell'art. 64 prevede già per l'area norme di salvaguardia.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e modificando l'articolo delle norme tecniche attuative che regola dette aree come da modifiche già trasmesse alla provincia:

- Art.4 sexies Aggregati e loro pertinenze Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art.4 sexies bis Beni storico architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e loro pertinenze Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°8

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente ricorda che in materia di tutela degli acquiferi, in attesa del complessivo adeguamento cartografico e normativo al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tutti gli interventi restano in salvaguardia, come esplicitato nel protocollo d'intesa sottoscritto e richiede di integrare l'art. 64 riportando in modo esplicito tutti gli elementi di salvaguardia richiamati nel protocollo.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le salvaguardie operano indipendentemente dalla loro esplicitazione, tuttavia la dettagliata elencazione delle stesse facilita sicuramente la gestione.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e introdurre tra le salvaguardie anche la tutela degli acquiferi modificando gli elaborati di seguito elencati

Art. 64 Salvaguardie Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 7 numero di protocollo **6610** data di registrazione **23 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

Geom Guerranti Francesco

Via Massetana, 106 – 53100 Siena

In qualità di

Con sede in

Responsabile dei procedimenti Vas-Via

Via Massetana, 106 – 53100 Siena

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **Territorio comunale**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente richiama e condivide le osservazioni presentate dall'ufficio Assetto del Territorio, per esse vale quanto già detto alla precedente osservazione n.°6.

Inoltre, fa presente all'amministrazione la necessità di prevedere nell'attuazione degli interventi, la possibilità d'inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, d'impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 146 del 20. 12.2012, nonché a prevedere impianti ed apparecchi finalizzati all'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana per le esigenze parziali o totali dell'intera struttura al fine di assicurare un fattivo contributo della pianificazione urbanistica comunale al raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 dell'intero territorio della Provincia di Siena.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'esponente richiama e condivide le osservazioni presentate dall'ufficio Assetto del Territorio, per esse vale quanto già detto alla precedente osservazione n.°6.

Si condivide la necessità di integrare le norme tecniche del Regolamento urbanistico con disposti tendenti perseguire l'autonomia energetica, il risparmio e l'efficienza energetica, peraltro già normati dal Regolamento Edilizio intercomunale di recente approvazione. Allo scopo si propone la formulazione di specifici articoli finalizzato alla salvaguardia delle risorse e al mantenimento dell'integrità fisica del territorio e il conseguente accoglimento dell'osservazione e la modifica degli elaborati di seguito indicati:

- Art. 2 ter Elementi per la valutazione ambientale strategica degli effetti delle trasformazioni dei piani attuativi Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art. 2 quater Prescrizioni ambientali per le trasformazioni dirette Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 8

numero di protocollo **6735**

data di registrazione **28 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Geom Nepi Mario

Via Ricasoli, 3 – 53013 Gaiole in Chianti

Responsabile del servizio edilizia privata

Via Ricasoli, 3 – 53013 Gaiole in Chianti

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Osservazione al PIANO STRUTTURALE | <input type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO |
| <input type="checkbox"/> | Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO | <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE |
| <input type="checkbox"/> | Osservazione alla VAS | <input type="checkbox"/> | Osservazione alle TAVOLE |
| <input type="checkbox"/> | Osservazione di richiamo al rispetto di discipline sovraordinate | <input type="checkbox"/> | Osservazione a: |

L'osservazione è stata scomposta in 9 punti

PUNTO N° 1**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'ufficio tecnico ritiene necessario allineare la definizione di SUL contenuta nell'art. 6 bis del RU, con quella dell'art. 6 punto 1.9 del Regolamento Edilizio intercomunale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le differenze tra le due definizioni sono di lieve entità, ma un allineamento è necessario e l'osservazione può essere accolta facendo prevalere la definizione riportata nel Regolamento Edilizio Intercomunale, risultando quest'ultima conforme ai disposti del Regolamento regionale 64/R. Di conseguenza andrà riscritto l'art. 6 bis del RU. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e modificare per quanto riguarda la cartografia di carattere geologico idraulico, gli elaborati di seguito elencati:

- Art. 6 Bis Superficie Utile Lorda (definizione ed equipollenze) Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N° 2**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Si chiede, al fine di semplificare la gestione, di integrare le norme del RU per gli aspetti che seguono:

- a. Chiarire l'ammissibilità delle piscine e disciplinare le modalità di realizzazione sia in generale che in particolare nelle zone A e nelle aree a verde privato;
- b. Chiarire l'ammissibilità dei volumi tecnici e disciplinare le modalità di realizzazione sia in generale che in particolare per le zone B ed E;
- c. Chiarire che gli interventi ricadenti nelle zone di completamento sono soggetti alla verifica di fattibilità;
- d. Non computare nella verifica urbanistica degli interventi di sostituzione edilizia, come aumento volumetrico, l'incremento derivante dall'introduzione di un cordolo, fino a un massimo di cm. 30;
- e. Esplicitamente che le addizioni volumetriche, non possono godere di autonomia funzionale, né portare a un aumento del numero delle unità immobiliari esistenti;
- f. Chiarire quali manufatti si possono realizzare nei resede degli edifici esistenti;
- g. Integrare l'art. 25 con l'elenco degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente compreso nelle zone F;
- h. Includere l'olivo tra le colture da proteggere con recinzione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La modifica proposta dagli uffici può essere accolta perché introduce un elemento di chiarezza nella gestione. Si propone di accogliere l'osservazione e implementare l'apparato normativo modificando gli articoli di seguito elencati:

- | | | |
|--------------------|---|--|
| - Art. 4 quinquies | Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici in territorio rurale | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico |
| - Art. 6 | Disciplina del patrimonio edilizio | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 7 | Zone omogenee A | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 8 | Zone omogenee B | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 9 | Zone B1 (satura) | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 10 | Zona B2 (di completamento) | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |
| - Art. 19 bis | Disciplina delle recinzioni in zone omogee E | Norme di attuazione del Regolamento urbanistico. |

- Art. 19 duodecis Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art. 25 Zone omogenee F Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art. 30 Zone a verde privato Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N° 3**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Si ritiene necessario inserire norme specifiche per regolare la costruzione di piccoli manufatti finalizzati al ricovero di cani e cavalli, spesso richiesti, ma che non trovano riscontro nelle vigenti norme.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La modifica proposta dagli uffici si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante e se accolta consente una migliore gestione delle richieste. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di integrare l'art. 19 con commi dedicati al ricovero di cani e cavalli, di allevamenti amatoriali e maneggi.

- Art. 19 Disciplina degli insediamenti nelle zone E Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N° 4**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'art. 43 delle norme prevede per le aree D1 del capoluogo la possibilità di completamenti dell'area con nuove costruzioni, all'azzoneamento sono di fatto riconosciuti un indice di fabbricabilità pari a 2,5 e un rapporto di copertura del 50%. Il dimensionamento, consente ampliamenti solo in località Monti. È necessario chiarire che la non disponibilità volumetrica rende di fatto non realizzabili i completamenti in assenza di disponibilità.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il chiarimento proposto dagli uffici è necessario e comporta la necessità di modificare l'art. 14 con la precisazione che nuove costruzioni e ampliamenti nei limiti dei parametri urbanistici sono ammissibili solo se ricompresi nelle specifiche disponibilità volumetriche dell'UTOE. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e modificare per quanto riguarda la cartografia di carattere geologico idraulico, gli elaborati di seguito elencati:

Art. 14 Zona D 1 (industriale, artigianale e commerciale) Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 8

numero di protocollo **6735**

data di registrazione **28 luglio 2014**

PUNTO N° 5

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Amministrazione, a seguito dell'indirizzo della giunta municipale espresso con deliberazione n. 179 del 13.11.2014, chiede di prevedere un parcheggio in località Rietine in aree di proprietà comunale, oggi classificate come verde pubblico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La modifica risulta ammissibile perché non comporta nuovo impegno di suolo, si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N° 6**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'Amministrazione, a seguito dell'indirizzo della giunta municipale espresso con deliberazione n. 179 del 13.11.2014, chiede di ampliare l'area a parcheggio in località Vertine e di introdurre nelle norme tecniche dispositivi atti a disciplinare la costruzione di un parcheggio interrato:

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'area oggetto dell'osservazione ricade nel territorio aperto ed è gravata da vincolo di rispetto stradale per una larghezza di m. 10,00. Nelle zone di rispetto stradale è possibile realizzare parcheggi a raso, ma non volumetrie interrate. Un parcheggio interrato può essere realizzato solo all'esterno della zona di rispetto. Ampliare la previsione vigente e prevedere anche la possibilità di realizzare un parcheggio interrato comporta una variante al Regolamento urbanistico di tipo sostanziale e nuovo impegno di suolo, operazione da giustificare con la legge 65/2014; la modifica non può essere apportata nel contesto della procedura in essere, ma previa nuova adozione, integrazione della VAS ed esposizione. Si propone pertanto al fine di non ritardare l'approvazione della variante adottata, di procedere attraverso una nuova e separata variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 8numero di protocollo **6735**data di registrazione **28 luglio 2014****PUNTO N° 7****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'Amministrazione, a seguito dell'indirizzo della giunta municipale espresso con deliberazione n. 179 del 13.11.2014, chiede di prevedere nel capoluogo, su terreni di proprietà comunale, un parcheggio e la necessaria viabilità di accesso, in luogo della pista di pattinaggio;

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La modifica risulta ammissibile perché non comporta nuovo impegno di suolo, si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N° 8**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'Amministrazione, a seguito dell'indirizzo della giunta municipale espresso con deliberazione n. 179 del 13.11.2014, chiede di includere in zona B1 l'immobile di proprietà in località S. Regolo contraddistinto in catasto al foglio di mappa 121 dalla particella 78, già incluso nel piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato con delibera del consiglio comunale 9 aprile 2014, n.18, ma per il quale non è stata individuata la suddetta destinazione urbanistica;

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'istanza è risultata, in prima battuta, accoglibile e la proposta di accoglimento dell'osservazione ha comportato la modifica della tavola n 5 limitatamente alla parte oggetto di osservazione con l'attribuzione della nuova destinazione urbanistica dell'immobile richiesta, ma per analogia alle prescrizioni del Genio Civile, di cui al proprio parere del 3.03.2015 prot. n. 1761, che esclude, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DPGR 53/2011, analoghe modifiche (vedi oss. 1bis,oss. 4...) si ritiene che l'osservazione non può essere accolta e pertanto resta in essere l'originaria previsione (zona FH " attrezzature di impianti sociali culturali e ricreative).

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

CONSIDERAZIONI AGGIUNTE

Tale richiesta, per analogia alle prescrizioni impartite dal Genio civile per modifiche analoghe (vedi oss. 1bis,oss. 4...), per le quali non sono stati effettuati gli approfondimenti delle indagini geologiche e idrauliche necessarie, né determinata la fattibilità ai sensi del DPGR 53/11 , non può essere accolta ai sensi dell'art. 9 comma 3 dello stesso.

OSSERVAZIONE N. 8

numero di protocollo **6735**

data di registrazione **28 luglio 2014**

PUNTO N° 9

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Amministrazione chiede di riclassificare come zona a verde privato terreni di sua proprietà, già verde pubblico, con la finalità di consentire negli stessi la formazione di "orti urbani", pe l'estensione indicata nell'allegata planimetria.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La modifica risulta ammissibile perché non comporta nuovo impegno di suolo, si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6687**

data di registrazione **24 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

Arch. Turci Antonella

Piazza Amendola , 29 - 53100 Siena

In qualità di

Con sede in

Responsabile del settore pianificazione del territorio

Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 8 punti in ragione dell'argomento dominante

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **Territorio comunale**

PUNTO N°1

PUNTO 1 *Componente Atmosfera*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Per la componente atmosfera, l'esponente richiama la normativa relativa all'individuazione dei Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e che pertanto sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

I Comuni soggetti all'elaborazione dei PAC, qualora individuino interventi che comportano modifiche agli strumenti della pianificazione territoriale, adegueranno a essi i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico.

Per tutte le altre realtà territoriali i cui livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente in coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale (Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria ambiente (PRRM)).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il comune di Gaiole non rientra nell'elenco dei comuni obbligati alla redazione del PAC e le previsioni della variante non compromettono la qualità dell'aria, come asserito nel Rapporto Ambientale al paragrafo 4.1.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°2

PUNTO 2 *Componente energia*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente riassume dettagliatamente lo scenario energetico con cui lo strumento urbanistico deve confrontarsi indicando precisi riferimenti normativi.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il regolamento edilizio intercomunale, approvato di recente con delibera del Consiglio Comunale 27 marzo 2014, n. 7, contiene norme aggiornate in materia di qualità energetico ambientale per i nuovi insediamenti residenziali e per quanto non contenuto esplicitamente, resta comunque l'obbligo di rispettare le normative sovraordinate, anche se non esplicitamente richiamate con riferimenti normativi..

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°3

PUNTO 3 *Industrie a rischio di incidente rilevante*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiama la normativa vigente, in base alla quale tutti i comuni sul cui territorio sono presenti o saranno ubicate industrie a rischio di incidente rilevante devono verificare che siano rispettati i requisiti minimi e di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Comune di Gaiole in Chianti non rientra nell'elenco dei comuni che ospitano un impianto a rischio di incidente rilevante, la variante non prevede l'introduzione di tali tipologie di impianti.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°4

PUNTO 4 *Componente rumore*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiama la normativa vigente in materia di formazione dei Piani Comunali di Classificazione Acustica.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con delibera del consiglio comunale .26 febbraio 2005, n.9; nella redazione della variante è garantita la coerenza con suddetto strumento, come asserito nel Rapporto ambientale al paragrafo 4.1.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PUNTO N°5

PUNTO 5 *Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza - fasce di rispetto elettrodotti.

L'esponente richiama la normativa nazionale di riferimento e ricorda che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.

Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza - localizzazione degli impianti di radiocomunicazione.

L'osservante richiama la normativa nazionale e i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Radioattività ambientale - RADON

L'osservante richiama la normativa nazionale di riferimento e ricorda la raccomandazione affinché le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono prese in considerazione nella tavola dei vincoli.

Il comune è interessato da un impianto di radiodiffusione sul Monte Luco, oggetto di una precedente variante e per il quale sono state effettuate le considerazioni e valutazioni del caso.

La variante non contiene previsioni di nuovi impianti o modifiche a quelli esistenti e il comune non rientra tra i comuni dove sono più frequenti i superamenti dei livelli di riferimento in relazione alla presenza del gas Radon, come rilevato dall' "Indagine regionale negli ambienti di vita e di lavoro - risultati nei Comuni" aggiornata al 4/08/2011, a cura dell'ARPAT.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 10 numero di protocollo **6693**

data di registrazione **25 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Lorenzo Pirritano

Via G. Mameli, 10 - 58100 Grosseto

Direttore Operazioni Acquedotto del Fiora

Via G. Mameli, 10 - 58100 Grosseto

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 2 punti

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **territorio comunale**

PUNTO N°1

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Disponibilità idrica e rete di acquedotto

La nota dell'ente Acquedotto del Fiora è più un contributo che un'osservazione. L'esponente fa notare che nonostante la diminuzione delle espansioni, le necessità idriche per far fronte ai futuri fabbisogni, stimati dall'ente in 2.00 l/s medi annui, comportano quantità difficilmente reperibili dalle infrastrutture afferenti al SII.

Ritiene importante sviluppare in collaborazione tra l'azienda e l'Amministrazione Comunale, cronoprogrammi d'interventi, per il reperimento della risorsa idrica necessaria a garantire l'approvvigionamento delle future espansioni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le previsioni dell'ente gestore considerano un consumo medio annuo di 2,00 l/s. Tuttavia, considerato che tale dato risulta essere anche maggiore rispetto alla media provinciale, di 1,90 l/s, si fa presente che il Rapporto Ambientale ha considerato i dati di consumo effettivamente rilevati nel comune di Gaiole nell'ambito del *Rapporto sullo Stato dell'Ambiente 2012* della Provincia di Siena. Tale documento indica che i consumi del comune di Gaiole sono in diminuzione e nel 2011 si attestano su una media di 145 l/ab/gg (vedi p. 96, riportata nel RA al par. 4.2.1, tab. 8).

In ogni caso, a prescindere dal dato di consumo utilizzato, si rileva che il fabbisogno stimato da Acquedotto del Fiora si riferisce allo strumento vigente, mentre la variante riguarda una diminuzione di tale valore.

Se si considera il parametro di 2,00 l/s rispetto agli abitanti teorici generati dalla variante (675 anziché i vigenti 875), il fabbisogno stimato scende da 2 l/s a 1,56 l/s; se si considera il parametro di 145 l/ab/gg, il fabbisogno scende da 1,47 l/s a 1,13 l/s, proprio perché la variante comporta una diminuzione degli abitanti teorici nel comune.

Alla luce di tali considerazioni, che derivano dall'applicazione di differenti parametri, il redattore del rapporto ambientale propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il rapporto, in particolare il paragrafo 4.2, con l'inserimento in tabella 10 delle

considerazioni di cui sopra, che integrano le stime della VAS con i dati numerici forniti dall'ente e, in ogni caso, evidenziano la diminuzione dei consumi – e dunque del fabbisogno – generata dalla variante.

Inoltre, tenendo conto del contributo dell'ente, si ritiene opportuno implementare le norme di attuazione del Regolamento urbanistico, con la finalità più generale di dare disposizioni finalizzate all'integrità fisica del territorio e in particolare a garantire per ogni intervento edilizio, un soddisfacente approvvigionamento idrico.

Si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione e la modifica degli elaborati di seguito elencati:

- Art 2 ter Elementi per la valutazione ambientale strategica degli effetti delle trasformazioni nei piani attuativi Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art 2 quater Prescrizioni ambientali per le trasformazioni dirette Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Paragrafo 4.2 Acqua Rapporto Ambientale, tab. 10, e par. 5.2 Prescrizioni per la componente acqua.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 11

numero di protocollo **6700**

data di registrazione **25 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Leopoldo Pianigiani

Via D. Alighieri, 2 – 53013 Gaiole in Chianti

Proprietaria

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

Regolamento urbanistico

- Art. 32 - Capacità edificatoria del regolamento urbanistico Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 37 Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 40 - Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 12

numero di protocollo **6703**

data di registrazione **25 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:
In qualità di

Dott. Luca Romeo
Legale Rappresentante Agricoltori del Chianti Geografico Soc. coop agricola a r.l.

AMBITO GENRALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

OSSERVAZIONE N. 12

numero di protocollo **6703**

data di registrazione **25 luglio 2014**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Gaiole in Chianti	Indirizzo	Loc. il Mulinaccio, 10
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa 33	particella 132 sub 1, 2, 3 e 4
Previsioni di Piano strutturale		UTOE Mesocollina Coltivata	
Previsioni di regolamento urbanistico		D1	
Particolari tutele		Vincolo Idrogeologico, Sic - Sir	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede sia riconfermata la previsione di 13.840 mc di produttivo che erano stati concessi in seguito all'accoglimento di una osservazione presentata al Regolamento urbanistico nel 2004, senza che si sia proceduto alla modifica delle previsioni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione andava presentata nel 2010, al momento dell'adozione della variante di manutenzione. Oggi la previsione non esiste, perché non confermata dalla variante di Manutenzione, non è contenuta nei temi dell'avvio del procedimento e potrà essere definita nel contesto della redazione dei nuovi strumenti urbanistici.
Per le ragioni di cui sopra si propone di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 1 3

numero di protocollo **6706**

data di registrazione **25 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Marco Alessandro Ricasoli Firidolfi

Via Maggio, 7 – 50125 Firenze

Proprietario dell'Azienda Agricola Rocca di Montegrossi di Ricasoli Firidolfi Marco Alessandro

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **territorio aperto**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente richiede la modifica del comma 1, lettera e dell'articolo 19 decies al fine di prolungare la durata di validità dei manufatti temporanei da un anno a due; richiede inoltre la modifica del comma 2 dell'articolo 19 decies aumentando il limite massimo di metratura da 35 almeno a 40 come i manufatti di cui all'art. 19 nonies (agricoltura amatoriale).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Sia per la durata temporale che per l'aspetto quantitativo si propone un richiamo diretto alla normativa vigente. L'art. 70 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 ci consente di eliminare qualsiasi riferimento quantitativo e fissare in due anni la durata temporale dell'istallazione. Si propone di accogliere l'osservazione e modificare gli elaborati di seguito elencati:

- Art. 19 decies Manufatti precari Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 14

numero di protocollo **6714**

data di registrazione **26 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Loreno Lastrucci

Via G. Marconi, 52 – 53013 Gaiole in Chianti

legale rappresentante della soc. EdilImmobiliare Gaiole srl

Via G. Marconi, 52 – 53013 Gaiole in Chianti

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Gaiole in Chianti	Indirizzo	Via Aldo Moro
Rappresentazione catastale	Foglio di mappa 23 particella 342, 556, 557 e 945		
Previsioni di Piano strutturale	UTOE Espansione Orientale		
Previsioni di regolamento urbanistico	UTOE Capoluogo Espansione Orientale		
Particolari tutele	Area B2-3, mc. 300 Tipologia: 1 piano fuori terra Vincolo Paesaggistico, Vincolo Idrogeologico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente fa notare che l'UTOE in cui ricade il lotto di sua proprietà, ha quantità disponibili inferiori alle quantità sullo stesso realizzabili. Chiede all'amministrazione di provvedere al fine di poter realizzare la totalità delle volumetrie assegnate al suo lotto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La realizzabilità degli interventi è legata alla prevenzione temporale: qualunque istanza di nuova edificazione può essere evasa solo se al momento della richiesta l'UTOE ha disponibilità residue. La presente osservazione unitamente all'osservazione 14, di uguale contenuto, se accolta, comporterebbe il superamento delle disponibilità dell'UTOE.

In considerazione delle attuali previsioni del R.U. che per tale UTOE prevede una edificabilità pari a 3100 mc a fronte di una disponibilità di dimensionamento del PS di soli 960 mc, si propone di implementare le disponibilità di PS trasferendo nell'UTOE EOR mc. 400, recuperati con l'accoglimento parziale dell'osservazione n.1bis, e pertanto di accogliere l'osservazione modificando gli elaborati di seguito elencati:

Piano strutturale:

- Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti
 - art 11 c. 4
 - art 12 c. 4
 - art 24 c. 3
- Norme tecniche di attuazione del Piano strutturale

Regolamento urbanistico

- Art. 32 - Capacità edificatoria del regolamento urbanistico Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 37 Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 40 - Disciplina dei completamenti e delle espansioni Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 15

numero di protocollo **6717**

data di registrazione **26 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:
In qualità di
Con sede in

Dott Filippo Mazzei
Amministratore delegato della Barone Ricasoli spa Agricola
Piazza Goldoni, 2 - 50123 Firenze

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile in N°3 punti

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**Località Territorio aperto****PUNTO N°1****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'esponente ricorda che la società ha un PAPMAA, approvato fin dal 2012, che prevedeva, fra altro, interventi di deruralizzazione, a oggi non attuati perché il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico non avevano previsto alcuna quota di fabbisogno per le deruralizzazioni. Propone l'introduzione di criteri preferenziali per l'assegnazione del dimensionamento nelle deruralizzazioni, e tra i criteri, privilegiare chi ha un PAPMAA concluso.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Poiché il PAPMAA citato, da solo assorbirebbe la quasi totalità delle disponibilità, l'amministrazione comunale preferisce riconfermare, come criterio di scelta, la prevenzione temporale, sia pure introducendo criteri gestionali che impediscano la formazione di depositi di istanze da utilizzare in tempi successivi.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**Località Territorio aperto****PUNTO N°2****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'esponente propone di disciplinare la prevenzione temporale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Mantenendo il criterio della prevenzione temporale è quantomeno opportuno consentire le deruralizzazioni esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.

L'Amministrazione comunale dovrà provvedere, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e a rendere disponibile tale dato per le verifiche di cui sopra, le modalità per la sua assegnazione e i tempi concessi per l'attuazione. La sussistenza della capacità edificatoria residua per UTOE, è condizione di fattibilità dell'intervento edilizio.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di modificare gli elaborati di seguito elencati:

- Art. 32 Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico Norme di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **territorio aperto**

PUNTO N°3**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

In ultimo l'esponente chiede che, sempre sotto il profilo del fabbisogno, sia stabilito, analogamente a quanto hanno stabilito i comuni contermini, che i semplici cambi di destinazione da abitazione agricola ad abitazione civile, non accompagnati da aumento della superficie utile, siano esclusi dal computo del fabbisogno.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il criterio di promuovere l'unificazione delle normative dei comuni contermini, è sicuramente un dato positivo per la gestione, si consiglia pertanto di accogliere la proposta dell'esponente dal momento che una simile scelta è già stata fatta da alcuni comuni confinanti, non comporta la necessità di ulteriori valutazioni, si configura come modifica di lieve entità, non contrasta con gli obiettivi e la finalità della variante.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e modificare gli elaborati di seguito elencati:

- Art. 32 Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico Norme di attuazione del Regolamento urbanistico

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 16

numero di protocollo **6718**

data di registrazione **26 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Francesco Ricasoli Firidolfi

Piazza Goldoni, 2 – 50123 Firenze

Legale Rappresentante della società Barone Ricasoli spa Agricola

Strada provinciale 484 di Brolio, località la Madonna a Brolio

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

OSSERVAZIONE N. 16

numero di protocollo **6718**

data di registrazione **26 luglio 2014**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	La Madonna a Brolio	Indirizzo	Strada Provinciale 484 di brolio
Rappresentazione catastale	Foglio di mappa 120 particella 7 e 169 in parte		
Previsioni di Piano strutturale	UTOE Mesocollina coltivata, UTOE Insediamenti di Crinale		
Previsioni di Regolamento urbanistico	Area E3		
Particolari tutele	Vincolo Idrogeologico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente propone l'azzoneamento D1 per l'area attualmente occupata dagli stabilimenti Ricasoli ricadenti in E3.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel vecchio PRG l'area oggetto dell'osservazione era classificata come industriale, finalizzata però alla costruzione di cantine e legata alla fattoria del Castello; il Regolamento urbanistico riclassificò l'area come agricola. La proposta è estranea alle finalità della variante adottata, motivo per cui si propone di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 1 7

numero di protocollo **6720**

data di registrazione **26 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Dante Salvini

Via A. Viviani, 4 – 53013 Gaiole in Chianti

Proprietario

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione non è scomponibile per punti

OSSERVAZIONE N. 1 7

numero di protocollo 6720

data di registrazione 26 luglio 2014

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località	Gaiole in Chianti	Indirizzo	Via A. Viviani, 4
Rappresentazione catastale		Foglio di mappa 23	particella 1048
Previsioni di Piano strutturale		UTOE Espansione Occidentale	
Previsioni di Regolamento urbanistico		Zona A	
Particolari tutele		Vincolo Paesaggistico	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente chiede che l'edificio di sua proprietà, come sopra catastalmente individuato, edificato all'inizio degli anni 50 dall'Amministrazione Comunale, sia scorporato dalla zona A e ricompreso in zona B al fine di poter essere ristrutturato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Pur riconoscendo che l'edificio oggetto dell'osservazione non ha alcun valore né storico, né testimoniale, si propone di non accogliere l'osservazione perché non si ritiene procedura urbanisticamente corretta rettificare il perimetro del centro storico attraverso una variante puntuale.

Si evidenzia che il comma 5 dell'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico consente la possibilità di intervenire sul manufatto con interventi di ristrutturazione edilizia sia pure previo piano di recupero.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone di non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.