

Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti e formazione del nuovo Piano strutturale e del nuovo Regolamento urbanistico



ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L.R.T. 1/2005, art.15

Febbraio 2014



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E DEL PROGETTO**
Carla Santoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Mario Nepi
Valentina Landozzi

CONSULENTE URBANISTA
Michela Chiti
Francesca Masi

**CONSULENTE SCIENTIFICO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
Valeria Lingua
Luca di Figlia

INDICE

1	PREMESSA	4
PARTE PRIMA – GOVERNO DEL TERRITORIO IN TOSCANA		7
2	IL NUOVO QUADRO NORMATIVO	8
2.1	Dalla Legge Regionale 5/1995 alla Legge Regionale 1/2005 e alla sua revisione in corso	8
2.2	I regolamenti di attuazione della Legge Regionale 1/2005	10
2.3	Enti e organismi pubblici interessati al procedimento	12
3	ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	13
3.1	Piano di indirizzo territoriale	13
3.2	Piano paesaggistico regionale	22
3.3	Piano territoriale di coordinamento provinciale	29
PARTE SECONDA - ATTIVITÀ PIANIFICATORIA DEL COMUNE		32
4	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	33
4.1	Il Piano strutturale	33
4.2	Il Regolamento urbanistico	36
5	BILANCIO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	37
5.1	Analisi della pianificazione attuativa	37
5.2	Analisi dell'attività edilizia	38
PARTE TERZA – QUADRO CONOSCITIVO.....		40
6	STRUTTURA INSEDIATIVA	41
6.1	Dinamiche demografiche.....	41
6.2	Dinamiche degli insediamenti	44
6.3	Dinamiche socio - economiche.....	48
6.4	Standard urbanistici.....	51
7	STATO DELLE RISORSE.....	52
7.1	Aria.....	52
7.2	Acqua	56
7.3	Energia e rifiuti.....	58
7.4	Suolo e sottosuolo	62
7.5	Paesaggio	65
7.6	Servizi, infrastrutture e mobilità.....	67
7.7	Salute umana	68
8	ULTERIORI STUDI DA SVOLGERE.....	68
PARTE QUARTA – CONTENUTI ED OBIETTIVI		69
9	LINEE PROGRAMMATICHE	70
9.1	Uno sviluppo sostenibile.....	70
9.2	Un sistema a rete di servizi sociali alle persone	70
9.3	La partecipazione alle scelte.....	71
9.4	Agricoltura e ambiente	71
9.5	Commercio, artigianato e piccola impresa	72
9.6	Turismo	73
9.7	Istruzione, cultura, associazionismo e sport.....	73
9.8	Il territorio aperto.....	74
9.9	Il sistema della mobilità e della comunicazione	74
10	PROFILO CONTESTUALE	75
11	VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO	76
12	VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PIANELLA	77
13	REDAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO	80

13.1	I modi di costruzione del Piano Strutturale	80
13.2	Fasi e contenuti del lavoro	81
13.3	I temi	83
13.4	I contenuti del Quadro Conoscitivo, le relative indagini ed elaborazioni da svolgere ai fini della redazione del PS e del RU	85
13.5	L'illustrazione dettagliata dei contenuti specifici del nuovo strumento e atto ...	87
13.6	Il programma delle attività di elaborazione del piano e i tempi previsti per il procedimento amministrativo fino all'adozione del nuovo PS e del nuovo RU	94
14	MODI DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....	95
14.1	Premessa.....	95
14.2	La comunicazione.....	96
15	CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE	96
15.1	Enti ed organismi pubblici interessati ai procedimenti	96
15.2	Termini per l'acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi.....	97
16	BIBLIOGRAFIA	97

1 PREMESSA

Il Comune di Gaiole in Chianti si è dotato di Piano Strutturale (di seguito P.S.) nel 2000 e di Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) nel 2004, strumenti redatti secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5, vigente al momento della redazione e approvazione degli atti.

Anche Gaiole in Chianti, come tanti altri comuni della Toscana che hanno affrontato per tempo la redazione della strumentazione urbanistica sulla base della L.R.T. 5/1995, si trova oggi nella necessità di adeguare i propri strumenti al mutato quadro normativo di riferimento e alla verifica della loro conformità ai piani sovraordinati; nonché al possibile confronto con l'imminente riforma della L.R. 1/2005 attesa per il 2014.

Il percorso di adeguamento, o meglio, di redazione di un nuovo P.S. e di un nuovo R.U., è lungo e complesso non solo per i tempi richiesti dalle procedure, ma anche per la necessità di completare il quadro conoscitivo con nuovi studi e ricerche che richiedono tempo e risorse, non facilmente reperibili, anche a causa della crisi finanziaria in cui versano gli enti locali.

Nello stesso tempo è necessario intervenire in tempi brevi su quelle previsioni che espongono il territorio alla perdita d'investimenti, con il conseguente rischio del mancato prodursi di effetti positivi sull'economia locale, in un momento in cui abbiamo il dovere di fare una valutazione ponderata dei pro e contro delle diverse ipotesi di trasformazione e messa in valore dei territori in un'ottica di sostenibilità di lungo periodo e di prospettiva territoriale più ampia.

Dobbiamo redigere la nuova strumentazione urbanistica comunale completando la conoscenza del territorio e coinvolgendo la comunità nella partecipazione alle scelte di trasformazione del territorio, entrambi processi che richiedono tempi lunghi; allo stesso tempo dobbiamo anche modificare in tempi brevi quelle previsioni che ostacolano, o meglio che non consentono, la gestione ordinaria dell'edilizia.

Per raccordare le due diverse necessità è stato individuato un percorso, verso la formazione del nuovo Piano strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico, articolato in **due fasi** sorrette da una logica unitaria, dallo stesso avvio del procedimento e da obiettivi comuni: la prima, per introdurre quelle **modifiche puntuali** che possono trovare legittima soluzione all'interno della strumentazione urbanistica vigente (cfr. paragrafi 11 e 12 della presente relazione), la seconda, per la redazione del **nuovo Piano Strutturale** e del **nuovo Regolamento Urbanistico** (cfr. paragrafo 13 della presente relazione).

I problemi puntuali di maggior rilievo, attinenti la prima fase e da risolvere in tempi brevi, sono sostanzialmente due: allineare le previsioni comunali e provinciali là dove le divergenze non consentono la gestione ordinaria e quantificare le deruralizzazioni ammissibili nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano strutturale.

In riferimento al riallineamento tra gli atti comunali e quelli provinciali, si sottolinea che la provincia di Siena ha approvato nel dicembre 2011 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (efficace dal marzo 2012) (di seguito P.T.C.P.) e l'iter di formazione del P.T.C.P. si è sovrapposto alla procedura di approvazione della Variante di Manutenzione del Regolamento urbanistico del novembre 2011.

In particolare, uno degli aspetti delle varianti puntuali al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale riguarda pertanto l'area di Pianella, come meglio descritto al paragrafo 12 della presente relazione, che è disciplinata dal P.T.C.P. come territorio agricolo, diversamente da quanto previsto dall'Amministrazione Comunale, che da sempre ha previsto nell'area una destinazione produttiva. Per risolvere le divergenze si è stabilito di ricorrere all'Accordo di Pianificazione secondo i disposti del Titolo III della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., articoli 21, 22 e 23.

Le altre divergenze saranno risolte, a norma dell'art. 32 delle disposizioni del P.T.C.P., con la ricognizione degli strumenti, al momento in corso.

Per quanto riguarda invece la quantificazione delle deruralizzazioni ammissibili, nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano strutturale, è necessario valutare i processi che hanno portato alla redazione della Variante di Manutenzione del Regolamento urbanistico attualmente vigente.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6, della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., le previsioni di cui al comma 4 della citata legge e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. Per far fronte alla perdita di efficacia delle previsioni suddette, l'Amministrazione ha approvato nel novembre 2011 una variante di manutenzione del Regolamento urbanistico. La variante ha riconfermato le previsioni che avevano perso efficacia e ha demandato al nuovo Piano strutturale il compito di ripensare il dimensionamento e la sua localizzazione all'interno delle diverse U.T.O.E., rinvio che oggi impedisce il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, perché le deruralizzazioni, incluse nel dimensionamento solo dalla variante di manutenzione in modo forfettario e non puntuale, sono soggette al criterio di prevenzione temporale.

Si osserva peraltro che la riforma della L.R. 1/2005 potrebbe rendere inutile la variante prospettata, visti i disposti dell'articolato del testo provvisorio, comma 7 dell'art. 79, che demandano la verifica a consuntivo:

"I comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso"

ma l'incertezza sulla data di approvazione della stessa non ci consente di rimandare la redazione del presente atto di avvio.

Nella rivalutazione del dimensionamento globale del Piano, si osserva inoltre che il quantitativo a destinazione residenziale comprende anche l'area ad uso produttivo del capoluogo, in località "il Piano", classificata come "ristrutturazione urbanistica B3". Tale previsione, che discende dal Piano strutturale come meglio descritto al paragrafo 12 della presente relazione, viene stralciata attraverso la variante puntuale, anche in relazione a quanto previsto per l'area produttiva di Pianella.

Le varianti puntuali riguardano pertanto una verifica del dimensionamento relativamente sia al previsto che al realizzato, al fine di procedere ad una redistribuzione delle quantità residue tra le diverse U.T.O.E..

La presente relazione illustra i contenuti richiesti dall'art. 15 della Legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1 e s.m.i. per l'avvio del procedimento di formazione della nuova strumentazione urbanistica e delle varianti puntuali ed è organizzata in quattro parti.

Nella prima parte si prende atto del nuovo quadro normativo di riferimento, si forniscono informazioni sulle modifiche introdotte dalla L.R.T. 1/2005 e sulla prospettata riforma della stessa, sulle conseguenze che ne derivano nei confronti della strumentazione urbanistica vigente di Gaiole in Chianti.

La seconda parte richiama la struttura e i contenuti del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, le varianti approvate nel corso degli anni e le motivazioni per cui sono necessarie le varianti programmate nella prima fase di formazione dei nuovi strumenti urbanistici. Si sottopone a verifica la disciplina del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico vigente in tutte le sue componenti, mettendo in evidenza le trasformazioni del territorio dal 2000 a oggi, lo stato di attuazione delle previsioni e il rapporto con la crescita delle attrezzature e dei servizi che hanno accompagnato lo sviluppo della città.

La terza parte analizza il quadro conoscitivo attuale, dalla struttura insediativa allo stato delle risorse.

La quarta parte è dedicata alla definizione delle linee programmatiche e degli obiettivi, alla definizione delle varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, alla sintetizzazione della metodologia di redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico. La suddetta parte riguarda, inoltre, l'attività partecipativa, le iniziative intraprese per favorire la "sussidiarietà orizzontale" in tema di governo del territorio e i criteri e i metodi della Valutazione.

PARTE PRIMA – Governo del territorio in Toscana

2 IL NUOVO QUADRO NORMATIVO

2.1 DALLA LEGGE REGIONALE 5/1995 ALLA LEGGE REGIONALE 1/2005 E ALLA SUA REVISIONE IN CORSO

La Regione Toscana con la Legge 5/1995 innovò in modo sostanziale gli strumenti della pianificazione del territorio a livello regionale, provinciale e comunale.

In particolare, i nuovi disposti legislativi innovarono radicalmente il modo di concepire il P.R.G. Comunale rispetto al sistema della pianificazione urbanistica configurato dalla legge del 1942, in quanto “scomposero” il tradizionale P.R.G. in una componente “strutturale” e due componenti “gestionali”: si osserva a tal proposito che il Piano Strutturale di Gaiole in Chianti, non recepì del tutto l’innovazione e rimase ancorato al vecchio P.R.G.. La Legge 5/1995 modificò anche tempi, metodi ed elaborati del processo di pianificazione, innovò l’iter di formazione e attuazione: la competenza dell’approvazione fu demandata al soggetto che ha redatto e adottato il piano, fu abolito il controllo regionale finale e furono introdotte forme collaborative al processo di pianificazione.

Ma soprattutto, s’introdusse come obiettivo della pianificazione territoriale il perseguimento dello sviluppo sostenibile. Quest’assunzione, densa di significato e di conseguenze, ha richiesto un forte impegno di ridefinizione dei criteri di lettura dei fenomeni territoriali e dell’interazione tra tempo ecologico e tempo economico. Ha richiesto una riformulazione profonda degli obiettivi generali e settoriali della pianificazione alle diverse scale, ha richiesto infine l’introduzione di nuovi criteri di valutazione e di monitoraggio dell’efficacia degli strumenti urbanistici.

Tuttavia, la legge 5/1995, nell’apportare una simile radicale trasformazione, fu assai parca di “istruzioni” su cosa si dovesse intendere per sviluppo sostenibile e sui processi da avviare per conseguirlo.

Il Piano Strutturale di Gaiole in Chianti, come tutti i Piani della prima generazione, risente dell’assenza di un sistema di indicatori adeguato a rappresentare con sistematicità lo “stato di salute” delle risorse, non per carenze proprie, ma proprio in rapporto al quadro di riferimento normativo con cui è stato elaborato: monitoraggio e indicatori sono stati introdotti successivamente.

L’utilizzo sostenibile delle risorse è conseguito, da un lato, attraverso la piena considerazione di fattori come il rischio idrogeologico (che peraltro, successivamente, il Regolamento urbanistico non traduce in norme), dall’altro, attraverso l’adozione di principi generalizzati di prudente salvaguardia del consumo di suolo.

La Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, pur confermando l’impianto della Legge previgente, introduce alcuni rilevanti elementi di novità:

- la ricerca di “*coordinamento orizzontale*” tra pianificazione urbanistica e discipline di settore, attuabile mediante un ripensamento del rapporto tra i diversi livelli di pianificazione in termini di coerenza e compatibilità e non più di conformità;
- la definizione di governo del territorio;
- la disciplina delle risorse essenziali;
- la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali sociali economici ecc. degli atti di pianificazione e il procedimento unificato;

- la ricerca di un nuovo rapporto “*sussidiario*” tra pubblico e privato nella partecipazione alla pianificazione urbanistica, perseguita tramite la previsione di un garante della comunicazione con il compito di garantire la partecipazione dei cittadini al procedimento di pianificazione;
- la previsione di forme di contrattazione pubblico – private;
- l'introduzione del metodo della perequazione urbanistica, quale strumento e veicolo di “*equa*” distribuzione dei diritti edificabili.

La definizione di sviluppo sostenibile che ritroviamo nella L.R.T. 1/2005 è una definizione “sostanzialmente” identica a quella fornita dalla legge previgente, con una novità importante diretta a tutelare il mantenimento della risorsa suolo, che impone ai soggetti pianificatori di orientare la propria azione di governo, prima alla conservazione e valorizzazione delle risorse territoriali ed ambientali esistenti e solo, successivamente, in via subordinata e residuale, consentire nuovi impegni di suolo. In altri termini la riqualificazione dell'esistente è d'obbligo prima di qualsiasi previsione di sviluppo.

Il concetto di perequazione urbanistica, sconosciuto nella L.R.T. 5/1995 e introdotto con la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, è l'ultimo degli elementi con il quale confrontarsi. La L.R.T. 5/1995, articolando la strumentazione urbanistica in Piano Strutturale, contenente le regole e i principi immutabili del governo del territorio, e Regolamento Urbanistico, quale parte operativa, ha costituito la base ideale per la riforma in senso perequativo che nella L.R.T. 1/2005 trova riconoscimento.

La portata innovativa dell'articolo 60 della L.R.T. 1/2005, pur nel suo contenuto di principio, non è di poco conto. Attraverso tale formulazione infatti si è andati ad attribuire agli strumenti urbanistici, accanto alla loro funzione tipica di pianificazione e governo del territorio, una funzione di giustizia distributiva, propriamente economico - sociale, finalizzata all'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari soggette a trasformazione e comprese in ambiti territoriali determinati nella fase strategico - attuativa della pianificazione.

La scelta del legislatore regionale è dunque per una perequazione parziale e a posteriori, destinata alla risoluzione di specifiche situazioni individuate dagli atti di governo del territorio, il cui ricorso costituisce una facoltà, e non un obbligo, delle amministrazioni locali.

E' dunque a questi nuovi concetti, di sostenibilità dello sviluppo, di governo del territorio e di perequazione urbanistica, che occorre fare riferimento nell'elaborazione dei nuovi strumenti di pianificazione o delle varianti.

Negli atti propedeutici alla riforma della Legge 1/2005, per contrastare e ridurre al minimo strettamente necessario il consumo di suolo, si ha l'enunciato di principio di una serie di dispositivi operativi concreti, quali la definizione del territorio urbanizzato, la differenziazione delle procedure per intervenire all'interno dello stesso, da quelle per la trasformazione di aree inedificate (con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale) a quelle relative al riuso e alla riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

2.2 I REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005

Dal gennaio 2005 a oggi, la Regione Toscana ha emanato una lunga serie di regolamenti attuativi della L.R.T. 1/2005 e s.m.i. che influenzano a più livelli le attività di pianificazione comunale e che vanno ad interessare sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico:

- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R regolamento di attuazione dell'art. 11 comma 5, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di valutazione integrata;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R regolamento di attuazione del titolo IV capo III "Il territorio rurale" della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, come modificato dal D.P.G.R. 9 febbraio 2010, n. 7/R;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 6/R regolamento di attuazione dell'art. 29, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Disciplina del sistema informativo geografico regionale;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.10/R recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo di materiali assimilabili, in attuazione della Legge Regionale 3 novembre 1998, n. 78;
- D.P.G.R. 29 febbraio 2007, n. 26/R regolamento per l'attuazione dell'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di indagini geologiche, efficace fino all'entrata in vigore nel 2011 del successivo regolamento 53/R;
- D.P.G.R. 25 ottobre 2009, n. 41/R regolamento per l'attuazione dell'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di barriere architettoniche;
- D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R regolamento per l'attuazione dell'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di indagini geologiche;
- D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R regolamento di attuazione dell'art. 144 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Il regolamento 2/R individua indirizzi e parametri diretti a garantire che tutti gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al fine di prevenire e risolvere problemi di degrado. Rappresenta un invito a superare il concetto di quantità con una serie di disposizioni prestazionali finalizzate alla qualità.

Il regolamento 3/R contiene le disposizioni di attuazione previste dall'art. 75 della L.R.T. 1/2005, relative agli strumenti di pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio. Definisce in maniera precisa e dettagliata i contenuti del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto riguarda il dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modi di calcolo.

Il patrimonio edilizio esistente, l'edilizia corrente, i frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso nella zona urbana, come nel territorio aperto, contribuiscono al dimensionamento massimo.

Il Piano Strutturale di Gaiole, come la maggior parte dei piani strutturali della prima generazione, è invece impostato sulla nuova edificazione cui va a sommarsi il recupero, ma solo se previsto in ambiti di trasformazione, ovvero se proviene da Piani di Recupero individuati o dalle zone di completamento, come non considera l'edilizia corrente, i frazionamenti e le trasformazioni per cambio di destinazione sia in zona urbana che nel territorio aperto e che comunque la riforma della legge 1 va a modificare.

L'art. 13 introduce il pubblico avviso ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento: la procedura innovativa ascrive al privato la possibilità di proporre progetti specifici nel rispetto delle linee programmatiche individuate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

Il regolamento 4/R, attuativo dell'art. 11, disciplina i criteri, la procedura e le modalità tecniche per effettuare la valutazione integrata, processo sconosciuto alla L.R.T. 5/95.

La valutazione integrata, doveva evidenziare, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne e gli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale, e sulla salute umana considerati nel loro complesso interferendo con le disposizioni statali in materia di Valutazione Ambientale strategica e Valutazione d'Impatto Ambientale. La legge regionale 17 febbraio 2012, n. 6, ha abolito la Valutazione integrata, e oggi la valutazione di piani e programmi avviene con le procedure della Valutazione Ambientale Strategica nei casi e secondo le modalità indicati dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m.i..

Permane il concetto di partecipazione come parte essenziale della valutazione, i cui risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

Il regolamento 5/R è rivolto al territorio rurale. Con l'abrogazione della Legge Regionale 14 aprile 1995, n. 64, si è chiusa la fase transitoria di applicazione della L.R.T. 1/2005 relativa al territorio extraurbano. La nuova disciplina prevede elementi d'innovazione rispetto alla normativa precedente, dovuti alle interrelazioni con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico e all'art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale.

Il regolamento 6/R disciplina il sistema informativo geografico regionale. L'art. 3 impone l'utilizzo della base topografica ufficiale regionale, costituita dalla cartografia tecnica regionale e dalla ortofotocarta. Con l'attivazione delle procedure previste dagli articoli 5 e 6, la nuova cartografia potrà essere condivisa con il servizio cartografico della Regione Toscana.

Il regolamento 26/R, abrogato nel 2011 con l'entrata in vigore del 53/R, in materia di indagini geologiche, obbliga all'adeguamento delle indagini geologiche redatte ai sensi della precedente normativa, con una revisione della cartografia geomorfologica, la stesura della nuova carta delle zone a maggiore pericolosità locale e la revisione della pericolosità geologica e idraulica e con attenzione al rischio sismico.

Il regolamento 41/R in materia di barriere architettoniche stabilisce i parametri di riferimento per i comuni atti ad assicurare l'eliminazione della barriere architettoniche e urbanistiche e gli indirizzi per la predisposizione di piani attuativi.

Il regolamento 64/R introduce un linguaggio comune che unifica parametri e definizioni urbanistiche ed edilizie e fissa i parametri urbanistici ed edilizi che i comuni devono applicare nella redazione del Piano strutturale, del Regolamento urbanistico, dei Piani attuativi e del Regolamento edilizio.

2.3 ENTI E ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 15, comma 4 lettere c) ed e), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del nuovo Piano strutturale, del nuovo Regolamento urbanistico e delle varianti puntuali sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile di Area Vasta Grosseto- Siena e opere marittime;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Comune di Radda in Chianti;
- Comune di Castellina in Chianti;
- Comune di Castelnuovo Berardenga;
- Comune di Bucine;
- Comune di Cavriglia;
- Comune di Montevarchi;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Siena e Grosseto;
- Acquedotto del Fiora;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone"
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Autorità di Bacino del fiume Ombrone;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafon, H3G).

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 15, comma 4 lettere d) ed e), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dei piani suddetti sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile di Area Vasta Grosseto- Siena e opere marittime;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Siena e Grosseto;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Autorità di Bacino del fiume Ombrone.

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono stabiliti in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione definitiva.

3 ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il sintetico resoconto che segue sulla strumentazione urbanistica regionale e provinciale rende evidente il meccanismo di interazione e il carattere e complementarietà dei piani, ognuno dei quali, nell'ambito delle proprie competenze, coordina quello di livello inferiore dettando indirizzi e direttive per la sua elaborazione, secondo principi di sussidiarietà.

3.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione con il quale la Regione, in conformità con le indicazioni del programma regionale di sviluppo, stabilisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

Il P.I.T. contiene direttive e prescrizioni di carattere generale relative all'uso delle risorse essenziali del territorio e alle invarianti strutturali relative al territorio stesso, contenute nello Statuto.

Nel P.I.T. vengono inoltre definite specifiche salvaguardie direttamente operanti nei confronti dei vari livelli di pianificazione comunale.

Il P.I.T. della Regione Toscana è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 45 del 04.04.2007 e pubblicato sul B.U.R.T. n.17 del 24/04/2007, parte II.

Il nuovo Piano di indirizzo territoriale regionale (P.I.T.), è articolato in indirizzi di medio periodo fondati su due capisaldi:

- di costruzione di una visione condivisa, espressione della territorialità regionale, che indica le regole invarianti territoriali, ma anche di un "patto" interistituzionale sottoscritto tra Regione e il sistema delle Autonomie locale. La visione condivisa permette all'istituzione di rappresentare se stessa, in uno dei principali momenti dell'intenzionalità amministrativa, e la sua costruzione, in forme cooperative con il sistema delle autonomie locali, un passaggio forte per posizionare politiche, orientare strategie, elencare azioni progettuali e, in fin dei conti, presentare "progetti di territorio" a valenza regionale;

- di integrazione e coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo 2006-10, in modo da delineare un unico processo per raggiungere gli stessi traguardi strategici unificanti.

Le politiche e gli indirizzi del P.I.T. sono riferiti all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale. Queste sono organizzate in metaobiettivi tematici:

1. la «città policentrica toscana» che rappresenta il sistema territoriale urbano fatto dalle tante città e delle configurazioni metropolitane in cui si organizza la vita, l'economia e la cultura urbana della regione;
2. il «distretto industriale integrato toscano», considerato come un unico spazio dinamico composto dalla filiera ricerca, industria e servizi avanzati che rappresentano il vero e innovativo tessuto connettivo dell'economia regionale;
3. il «patrimonio territoriale e culturale» della Toscana considerato come "metafora" di riferimento dove è visibile la ricchezza stratificata depositata sul territorio che il piano vuole preservare, tutelare e conservare con il contenimento dell'espansione edilizia;
4. il «patrimonio costiero» della Toscana, cioè la salvaguardia e lo sviluppo della costa dove si punterà a una riformata portualità con riferimento anche a quella turistica;
5. le infrastrutture per la logistica e la mobilità di interesse unitario regionale, con la scelta di puntare verso alcuni grandi progetti che proiettano la Toscana sullo scenario nazionale e internazionale, come la "piattaforma logistica costiera" e la nuova relazione ferroviaria costa-appennini; ed infine,
6. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale.

Ad ogni metaobiettivo sono correlati degli obiettivi conseguenti, cioè delle specificazioni che, restringendo e specificando il campo d'azione, trasferiscono le indicazioni strategiche in pratiche dell'agire. In questo senso, il P.I.T. perché propone argomenti e politiche per sostenere gli obiettivi, piuttosto che azioni specifiche territorialmente zonizzate.

Si riportano alcuni estratti dal documento adottato riguardanti anche nello specifico il territorio comunale di Gaiole in Chianti.

Titolo 2 – Statuto del territorio toscano

Articolo 3 – I sistemi che definiscono la struttura del territorio toscano e le sue funzionalità.

1. La struttura del territorio toscano, in base alla rappresentazione che ne viene formulata ai paragrafi 6.1; 6.1.2; 6.1.3 del Documento di Piano e alle opzioni metodologiche e alle argomentazioni definitorie ivi adottate, si configura mediante il sistema territoriale e i sistemi funzionali di cui ai successivi commi 2 e 3. La loro correlazione organica, ai fini dell'art. 48 della legge regionale 1 del 2005, è prevista e argomentata dal paragrafo 5 del Documento di Piano ed è il presupposto analitico, cognitivo e propositivo della formulazione dell'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano e dell'agenda strategica del Piano così come della messa in opera di esse.
2. Le componenti del sistema territoriale che connota e rappresenta la struttura del territorio toscano sono individuate e argomentate dal Documento di Piano (ai

paragrafi 6.1.2 e 6.1.3) mediante i lemmi di «universo urbano della Toscana» e di «universo rurale della Toscana». Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- a. la «città policentrica toscana»;
 - b. la «presenza industriale» in Toscana;
 - c. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale.
 - d. il «patrimonio collinare» della Toscana;
 - e. il «patrimonio costiero» della Toscana;
 - f. le infrastrutture di interesse unitario regionale.
3. A norma dell'art. 48 della legge regionale n.1 del 2005 i sistemi funzionali del territorio toscano sono identificati con quelle sue capacità funzionali che il presente Piano concepisce e adotta quali quadri di riferimento concettuale, analitico e valutatorio sia per il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione generale e settoriale dello sviluppo regionale, sia per il coordinamento cooperativo tra Regione ed Enti locali nel perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi conseguenti di cui si compone l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Dette capacità funzionali del territorio toscano sono riassunte nei seguenti lemmi:
- a. la «Toscana della nuova qualità e della conoscenza»;
 - b. la «Toscana delle reti»;
 - c. la «Toscana della coesione sociale e territoriale»;
 - d. la «Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza».

omissis.....

Articolo 20 – Il patrimonio “collinare” della Toscana quale terza invariante strutturale dello Statuto.

Definizione tematica.

1. Ai fini e nel rispetto di quanto sancito nei paragrafi 3 e 6.3.3 del Documento di Piano di questo P.I.T., il «patrimonio “collinare”» è un fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio.
2. Il lemma “patrimonio collinare” - di cui al paragrafo 6.3.3 (con riferimento al primo obiettivo conseguente ivi contemplato) del Documento di Piano - designa ogni ambito o contesto territoriale - quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale.
3. Il “patrimonio collinare” toscano, come identificato nei commi 1 e 2 e nei paragrafi 6.1.3 e 6.3.3 del Documento di Piano, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.

Articolo 21 – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il “patrimonio collinare” di cui al comma 2 dell’art. 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attenersi, alle seguenti condizioni:
 - a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l’accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
 - b. la verifica dell’efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all’attivazione dei medesimi interventi;
 - c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei “metaobiettivi” di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente P.I.T.;
 - d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente P.I.T. - adottano per motivare le strategie di quest’ultimo;
 - e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all’insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l’economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;
 - f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.
2. Le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il “patrimonio collinare”, nell’accezione di cui all’art. 20, comma 2, sono comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.
3. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse

storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.

4. La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.
5. E' compito della Regione promuovere l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio alle direttive di cui al presente articolo e sovrintendere alla congruità delle conseguenti determinazioni nell'esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati.
6. La Regione promuove altresì le intese e gli accordi necessari affinché strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio - qualora gli interventi di cui al comma 1 risultino ammissibili ai sensi del presente articolo - prevedano misure perequative per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale.
7. Nelle aree di cui all'art. 20 sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
8. Nelle more degli adempimenti comunali recanti l'adozione di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario di cui al comma 2 dell'art. 20, sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari.
9. Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 dell'art. 39 legge regionale 1/2005.

Articolo 22 – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale.

1. Hanno interesse unitario regionale le risorse agroambientali del territorio rurale cui si applicano le direttive contenute nel presente articolo.
2. Le risorse agroambientali sono costituite dal complesso delle attività agro-forestali funzionali alla tutela ed alla valorizzazione del territorio toscano e comprendono in particolare:
 - a. i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale;
 - b. i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
 - c. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

- d. i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
 - e. i terreni soggetti a bonifica idraulica;
 - f. gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili già realizzati o di prossima realizzazione;
 - g. i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione in forza di una positiva valutazione di fattibilità tecnica;
 - h. i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.
3. La Regione, le province e i comuni, nell'ambito delle rispettive competenze e in cooperazione con le comunità montane, i consorzi di bonifica e le autorità di bacino, provvedono alla corretta gestione delle risorse di cui al presente articolo ed in tal senso contribuiscono:
- a. a tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;
 - b. a sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
 - c. a contenere e prevenire l'erosione del territorio toscano e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;
 - d. a garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscono a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);
 - e. a contribuire a mantenere un alto livello di biodiversità;
 - f. a favorire una corretta regimazione delle acque.
4. Gli strumenti della Pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano le prestazioni degli ambiti a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la funzionalità sistemica.

Art. 23- Prescrizioni correlate

1. Nelle aree di cui all'art. 20 del presente Piano gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione.
2. I piani e programmi regionali di settore per l'ambiente e per lo sviluppo rurale, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera b), della legge regionale n. 1 del 2005, assicurano la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse agro-ambientali.
3. Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi integrati quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero, con quelli agricolo-forestali previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica che garantisca il corretto inserimento di un'architettura di qualità, secondo le prescrizioni specifiche di questo Piano. I Piani di Bacino ed in particolare quelli relativi all'assetto idrogeologico costituiscono un riferimento per l'individuazione a livello locale degli usi più appropriati e delle

relative aree di sviluppo territoriale. I Piani territoriali di coordinamento provinciale indicano gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione dei nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale.

4. Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, ritenuti ammissibili ai sensi del primo comma dell'art. 21, debbono concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti.

Articolo 24– Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali.

1. Interventi recanti nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:
 - a. non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b. siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio.
2. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi e l'utilizzazione di tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.
3. Resta fermo il principio per cui le Amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive in funzione di impianti sportivi.

Articolo 25 - Prescrizioni correlate

1. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2 dell'art. 3 della l.r. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

Estratto dall'Atlante: TOSCANE INTERNE

A2 C2 C1 C1

Area a morfologia prevalentemente collinare che si estende tra Firenze e Siena, con una connotazione culturale storica del paesaggio legata alla produzione vitivinicola.

Permangono siepi di campo, vegetazione ripariale, giardini, boschi e viali di cipressi, che assumono rilievo nei bilanci della permanenza storica e della naturalità diffusa del paesaggio. Esso ha registrato profonde trasformazioni con la diffusione della mezzadria, che lo hanno connotato con le forme e gli equilibri per cui ha assunto valenze iconiche a livello internazionale. Nonostante alle colture promiscue e ai terrazzamenti si siano generalmente sostituiti vigneti e oliveti specializzati, anche con consistenti rimodellamenti e fenomeni di erosione, sono ancora riconoscibili le strutture resistenti dell'appoderamento e il mosaico agrario conserva un grado di diversità significativo.

Le recenti edificazioni hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo nuove forme insediative carenti di radicamento territoriale: lottizzazioni ai margini dei centri

urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali. Le sistemazioni idraulico-agrarie presentano urgenti problematiche di conservazione.

Quadro conoscitivo. Allegato al Testo N. 1 - QUADRI ANALITICI DI RIFERIMENTO

Chianti - Comuni compresi nell'area e popolazione

Il Chianti, come ha scritto Italo Moretti, "è sempre stato e nonostante tutto, lo è ancor oggi, una entità territoriale sfumata, non facilmente definibile".

La superficie del consorzio del Chianti classico è di circa 720 kmq. Il territorio in esso compreso arriva a circa 9 km dal centro di Firenze, e 4 dal centro di Siena, e questo non è certo un elemento a favore dell'istituzione di un'area del Chianti. L'estensione dei vigneti è di circa 7150 ettari. Il consorzio venne istituito da alcuni produttori nel 1924, ed ebbe un primo riconoscimento legislativo da un decreto ministeriale del 1932, riguardante la denominazione del vino. Un primo disciplinare del vino Chianti venne emanato il 9.8.1967; un nuovo disciplinare è stato approvato nel 2002.

Ovviamente discutibili le estensioni, come zone di produzione del vino Chianti, alle colline a nord di Pistoia, a quelle a levante di Firenze, a quelle aretine a levante e ponente di Arezzo, a quelle senesi e perfino alle colline di Pitigliano: tutti territori che con Chianti geografico non hanno nulla a che fare.

I comuni compresi per intero nel consorzio sono Greve in provincia di Firenze, Castellina, Radda e Gaiole in quella di Siena. Questi tre comuni, che facevano parte dello Stato fiorentino sono stati assegnati a Siena all'inizio dell'Ottocento, dal governo francese. Nella provincia di Firenze sono parzialmente inclusi nel consorzio i comuni di Tavarnelle Val di Pesa (per un po' più della metà), S. Casciano V. P. (circa i 5/6), Barberino Val d'Elsa (meno della metà); e nella provincia di Siena Poggibonsi, per la modestissima frazione del suo territorio che si incunea nel territorio chiantigiano di Barberino, e Castelnuovo Berardenga per un po' più di 1/3 del suo territorio. Alcuni dei comuni parzialmente inclusi nel consorzio sono industriali: è il caso di Barberino V. E., che partecipa all'area industrializzata che ha come centro Poggibonsi; e di S. Casciano, nelle cui aree pianeggianti situate in Val di Pesa si sono collocate (ad es. a Bargino) industrie dislocate da Firenze. Lo stesso è accaduto a Tavarnelle, con la zona industriale di Sambuca.

Pertanto una possibile area del Chianti potrebbe comprendere Greve, Castellina, Gaiole, Radda, ed eventualmente Castelnuovo Berardenga.

Comune	Popolazione nei censimenti			Superficie (ha)
	1951	1971	2001	
Greve	13233	10061	12855	16904
Castellina in Chianti	4866	2917	2673	9945
Gaiole	5437	2894	2396	12899
Radda	2932	1588	1669	8056
Totale	26488	17460	19583	47504
con Castelnuovo Berardenga.	9937	5110	7740	17703
Totale	36425	22570	27323	65207

Il confronto fra le cifre dei censimenti del 1951, 1971, 2001 mostra una forte perdita di popolazione nel primo intervallo e una notevole ripresa nel secondo, riferibile: a) alla crescita dei comuni situati alla periferia di Firenze e Siena; b), alla voga del vino chianti e

della sua zona, quindi alla moda del “Chiantishire” nel mondo anglosassone: una moda che, come tutte, potrebbe cambiare in avvenire.

Uno studio illustrato al 32° congresso internazionale di geologia di Firenze (agosto 2004) prospetta una modifica del clima, nel prossimo mezzo secolo, tale da modificare decisamente le caratteristiche del vino.

Dalle cifre sopra riportate risulta che il Chianti risulterebbe, fra le aree della Toscana, quella con minore popolazione, a meno che non vengano istituite anche le aree “Montagna Pistoiese” e “Toscana dei Tufi”; ed una delle più piccole, ed anche fra quelle con il comune principale meno popoloso. Greve nel 2001 ha 12.855 residenti, ed è superiore solo ad Abbadia (6832), Aulla (10415), Barga (10925), Bibbiena (11462), Portoferraio (11582); e nel caso che vengano istituite le altre due aree di cui sopra, a Pitigliano (4134) e S. Marcello (7142).

Vicende storico-amministrative

Nel Chianti vi sono tracce della dominazione etrusca, ad es. la grande tomba di Castellina, reperti a Panzano, a Fonterutoli ecc., e parecchi nomi di luogo etruschi come Lucolena, Nusenna, Riétine, Roseniano, Spaltenna, Tocena, Ambra, Vercenni, Vértine, (monte), Gallenda, Gena (torrente), Pesa, Terzona, ecc. e molti nomi romani: ad es. in una ristretta area non lontana da Siena, Valiano, Misciano, Fontignano, Pontignano, Monacano; qualche nome di origine longobarda, come Brolio, Monterinaldi, Camporempoli; ed ovviamente importanti memorie dell’epoca feudale, quando vi si trovavano vasti possedimenti dei conti Guidi e della consorzeria dei Firidolfi-Ricasoli. Il controllo diretto di Firenze risale alla pace di Monterutoli, 1201. Nel Regno d’Italia Greve era capoluogo di mandamento (cioè sede di pretura).

L’identità

Il Chianti ha preso nome dall’antica “Lega del Chianti”, una delle leghe di comuni promosse dalla Repubblica di Firenze nel XIII secolo, come organismi di mobilitazione di contingenti militari a difesa del capoluogo, e la più vasta. Non è un caso che questa lega – che aveva come simbolo un gallo nero, e sede in Radda – sia l’unica che ha dato nome ad un territorio, a differenza ad esempio delle leghe di Brozzi, di Cintoia, Rignano, Diacceto ecc., ben 76.

L’elemento che ha caratterizzato il territorio è stato in questo caso il vino del Chianti, noto da secoli. Un antico detto fiorentino, “avere un podere in Chianti” significava avere una fortuna. Al vino Chianti, nel XIX secolo, dedicò le sue cure, fissandone le modalità di produzione e le caratteristiche, cioè il disciplinare, il “barone di ferro”, Bettino Ricasoli, che nel Chianti possedeva il castello e una tenuta.

Della coscienza dei cittadini di appartenenza al territorio non vi sono prove evidenti come in altre aree della Regione, dove esistono, talora da decenni festival e manifestazioni itineranti fra i vari centri dell’area. Esiste certamente un “mito”, forse più all’estero che in Italia, del Chianti, proposto come esempio del paesaggio toscano; e una ricerca effettuata nel 2004 dalla Unicoop Firenze ha mostrato che l’immagine emergente della Toscana è quella dei vigneti e cipressi del Chianti. In realtà la fine della mezzadria ha alterato profondamente il paesaggio tradizionale, introducendo la coltura intensiva specializzata della vite, ed anche dell’olivo.

Punti di forza

- Alto valore paesaggistico e ambientale
- Buon livello di accessibilità
- Patrimonio edilizio rurale interamente recuperato prevalentemente per attività agrituristiche
- Buon livello di urbanizzazioni e dotazione di servizi
- Consistente presenza di strutture ricettive
- Ripresa delle attività agricole con colture specializzate di vigneto e oliveto

Punti di debolezza

- Alterazioni delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio rurale.
- Spinte speculative per l'utilizzazione a fini residenziali delle aree limitrofe a quelle urbanizzate.
- Strutture tecniche comunali non adeguate.
- Progressiva scomparsa delle attività agricole tradizionali sostituite con la monocoltura.
- Presenza di sommerso nelle attività ricettive agrituristiche.
- Presenza di aree con problemi idrogeologici.

Opportunità

- Elevare il livello qualitativo delle strutture ricettive esistenti, riducendo le forme di lavoro sommerso e avviando politiche di formazione del personale addetto, attivare una politica di coordinamento di carattere sovracomunale che consenta di sviluppare un sistema di accoglienza qualificato ed articolato per tipologie di utenti.
- Creare dei circuiti culturali tematici (antiche viabilità, Pievi e tabernacoli, ville storiche, parchi naturalistici).
- Sviluppare attività produttive collegate alla lavorazione e valorizzazione dei prodotti tipici e delle produzioni biologiche.

Rischi

- Ulteriori interventi di urbanizzazione a fini insediativi e ricettivi con conseguente modificazione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali.
- Alterazione del paesaggio e dell'assetto idrogeologico con conseguenti fenomeni di instabilità dei versanti, riduzione delle biodiversità

3.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Nel processo di formazione del P.I.T. assume una particolare rilevanza il tema del paesaggio. Fra le due tipologie previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, la Regione Toscana ha optato per una politica in due tempi: far assumere immediatamente al P.I.T. la valenza di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, onde evitare che tali valori siano decontestualizzati dalla complessiva definizione dell'assetto del territorio; e al contempo sottoscrivere con il Ministero per i Beni e le attività culturali un protocollo di intesa per l'elaborazione congiunta di un Piano paesaggistico in comune, partendo dalle Schede del paesaggio del P.I.T..

In questo modo il P.I.T. da una parte definisce le grandi regole generali di interesse regionale (lo "statuto del territorio" concepito come "agenda statutaria"), che in quanto tali dovranno essere recepito e dalla strumentazione provinciale e comunale; ed indica le strategie da perseguire nello spazio regionale; dall'altro stabilisce anche le regole paesaggistiche per tutto il territorio regionale e per gli ambiti protetti, in quanto incorpora le indicazioni del Codice dei beni culturali. Proprio per questo esso è un Piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, in attesa di diventare un vero e proprio Piano paesaggistico dopo la fase della concertazione ministeriale.

Attualmente il P.I.T. risulta in fase di implementazione per quanto riguarda la disciplina paesaggistica: in data 16 giugno 2009 è stato infatti adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio con D.C.R. 32/2009.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

I principi cardine su cui si basa il Piano sono quelli della Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nel 2000 da 26 Paesi europei, secondo la quale il paesaggio non deve essere concepito come un elemento naturale immutabile, ma un bene dinamico, relazionato all'azione dell'uomo, un bene quindi che è frutto della percezione della popolazione e della sua esperienza sociale e culturale.

Il piano individua e descrive 38 sistemi territoriali per la Regione Toscana, ciascuno dei quali ha caratteristiche storiche, culturali, sociali differenti: ogni ambito è descritto nelle relative schede, che, superando l'ottica analitica, sostituiscono la classificazione tipologica con una visione sistemica più globale.

La scheda dell'Atlante dei Paesaggi Toscani del Piano Paesaggistico del P.I.T., adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009 quale implementazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) per la disciplina paesaggistica ai sensi dell'Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e dell'articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) considera un'area maggiormente ampia (Ambito n. 32: Comuni di Barberino Val d'Elsa, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, Poggibonsi, Radda in Chianti, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa) con un'estensione di circa 85.000 ettari.

L'Ambito 32 si compone di una documentazione suddivisa in 4 sezioni: dalla delimitazione del quadro conoscitivo, si riscontrano e si descrivono i valori paesaggistici, cioè le caratteristiche paesaggistiche rilevanti e i beni di cui al Codice del paesaggio, nell'articolato di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04, si pongono gli obiettivi e coerentemente le azioni da perseguire ai fini della loro tutela.

Tra i caratteri strutturali identificativi del paesaggio vengono individuati i Monti del Chianti e le groppe collinari ricoperte da una densa vegetazione boschiva, attraversate dalla matrice della viabilità, che segue sinuosamente l'andamento del rilievo ed è talvolta delimitata da muri di contenimento delle terre e/o di recinzione delle dimore storiche.

Le fattorie, ville rurali fulcro dell'ordinamento mezzadrile, sono spesso, ancora oggi, sede di aziende agricole di grande prestigio, con spazi aperti di diretta pertinenza in cui dimorano

specie vegetali ornamentali come i cipressi e i cedri. Le sistemazioni idraulico-agrarie dei terrazzamenti con muri a secco, di primaria importanza quali presidi idrogeologici, costituiscono un sistema strutturale con preminente valenza identificativa del paesaggio anche per le esigenze contemporanee di sistemazione delle pertinenze di edifici di abitazione. I maggiori insediamenti sorgono generalmente lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulle sommità di colli dalle quali dominano i territori circostanti.

Tuttavia, il paesaggio è compromesso dal vigneto specializzato a rittochino, che segna con geometrie immediatamente riconoscibili il mosaico paesaggistico; nelle condizioni di maggiore fragilità geomorfologica questa orditura colturale provoca gravi fenomeni di erosione del suolo. Inoltre, l'abbandono delle colture arboree risulta evidente dalla loro tessitura smagliata.

Le attività industriali e le cantine necessitano di impianti difficilmente inseribili nel paesaggio collinare, soprattutto quando questo presenta la peculiare fragilità data dalla minuta tessitura del mosaico agrario.

Per l'area del Chianti, il P.I.T. prevede una serie di obiettivi di qualità suddivisi per tematiche.

Gli obiettivi per gli ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI (Geomorfologia, Idrografia naturale e Vegetazione) prevedono la conservazione della complessità, dei valori naturalistici ed estetico percettivi dei mosaici ambientali e degli elementi lineari del paesaggio dei monti del Chianti, la tutela degli ecosistemi naturali boschivi e la conservazione degli ecosistemi naturali "macchie boscate" alternate ai coltivi, dei sistemi degli impluvi e delle vegetazioni riparie. Gli strumenti della pianificazione comunale, oltre ad adottare le specifiche misure di tutela e conservazione a livello locale, sono chiamati ad attivare azioni di gestione e sostegno delle attività agricole che ne privilegino la conservazione e/o il ripristino nell'ambito delle opere di miglioramento agrario.

Gli obiettivi relativi agli ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI (Idrografia artificiale, Paesaggio agrario e forestale storico, Paesaggio agrario e forestale moderno) sono incentrati sulla tutela del sistema insediativo rurale del relativo contesto figurativo agricolo, ambientale e paesaggistico, attraverso una serie di azioni prioritarie mirate a guidare le trasformazioni delle attività produttive agricole forestali verso una gestione di sostenibilità (ambientale, ecologico e territoriale), promuovere la gestione e la manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività, incentivare la tutela degli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadrie anche attraverso politiche di gestione delle attività agricole di sostegno ..

Infine, gli obiettivi per INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE prevedono di limitare le diffusioni insediative in territorio aperto, assicurare la permanenza dei valori storico architettonici dei centri, nuclei, aggregati e beni storico- architettonici attraverso azioni di tutela del patrimonio edilizio storico (ville- fattoria) e della viabilità storica principale e minore.

Occorre infine rilevare l'importante presenza del Sito di interesse regionale (SIR) "Monti del Chianti" n 88, recentemente definito S.I.C. (IT5190002) con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, del 5 Luglio 2007 - "Elenco dei siti di

importanza comunitaria per la regione biogeografia mediterranea in Italia, ai sensi della direttiva 92/43/CEE". Anche se non è previsto un piano di gestione del SIR, la Deliberazione 5 luglio 2004, n. 644 *Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R.56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (S.I.R.),* nella scheda relativa al S.I.R. Monti del Chianti (pag 204) individua i principali obiettivi di conservazione cui dovranno rifarsi gli strumenti di governo del territorio. La Scheda degli obiettivi di qualità del P.I.T. per l'ambito paesaggistico n. 32 – Chianti declina questi obiettivi e fornisce una serie di prescrizioni per gli enti sotto-ordinati (Provincia e Comuni).

Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità

AMBITO 32 - **CHIANTI**

Territori appartenenti ai Comuni di: Barberino Val d'Elsa, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga , Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, Poggibonsi, Radda in Chianti, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa, Impruneta, Figline Valdarno, Cavriglia, Montevarchi, Bucine.

SEZIONE 1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI

	caratteri strutturali identificativi	caratteri strutturali ordinari
geomorfologia	E' costituito in grande parte dai rilievi che dai Monti del Chianti , composti quasi interamente da Macigno nella porzione più alta e settentrionale, e da Alberese nella parte più bassa e meridionale degradano verso la fascia collinare .	
idrografia naturale	Solchi vallivi della Greve, della Pesa e dell'Arbia.	
idrografia antropica		
mosaico forestale	Le groppe collinari tra la provincia di Firenze e Siena ricoperte da una densa vegetazione boschiva ,rappresentano la morfologia tipica del paesaggio.	
mosaico agrario	L'ordinamento mezzadrile ha connotato le forme e gli equilibri del paesaggio. Le sistemazioni idraulico-agrarie dei terrazzamenti con muri a secco, di primaria importanza quali presidi idrogeologici ,sono ancora riconoscibili.	Prevalenza assoluta di paesaggio con colture arboree con appoderamento fitto.
Insedimento storico	I maggiori insediamenti sorgono generalmente lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità di colli dai quali dominano i territori circostanti. Le fattorie ,ville rurali fulcro dell'ordinamento mezzadrile, sono spesso ,sede di aziende agricole.	

AMBITO 32 **CHIANTI**

SEZIONE 2 RICONOSCIMENTO DEI VALORI

Componenti	Valori relativi alla qualità ambientale	Valori storico-culturali	Valori estetico-percettivi
Insedimenti e infrastrutture	I valori relativi alla qualità ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture hanno carattere ordinario.	<p>Il sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli nuclei lineari sorto generalmente lungo le viabilità principale di crinale e sulla sommità di colli, costituisce un elemento identitario fortemente riconoscibile all'interno del paesaggio chiantigiano, pertanto dovranno essere tutelati i crinali principali e secondari con la loro struttura insediativi.</p> <p>In relazione a questo sistema rappresentano elemento di eccellenza i centri, i nuclei e gli aggregati storici.</p> <p>La riconoscibilità della matrice storica del sistema della viabilità minore e poderale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadrile, rappresenta un valore da tutelare.</p> <p>I valori di cui sopra risultano come specificati dai PTC e dai PS.</p> <p>Tra i valori estetico-percettivi assumono particolare rilevanza quelli espressi dai seguenti beni paesaggistici soggetti a tutela.</p> <p>Il località Panzano la pieve di S. Leonino²¹³, presenta notevole interesse storico.</p>	<p>Il paesaggio ha condizioni diffuse di permanenza storica ed ha mantenuto gran parte dei caratteri strutturali.</p> <p>Tra i valori estetico-percettivi assumono particolare rilevanza quelli espressi dai seguenti beni paesaggistici soggetti a tutela.</p> <p>La zona di Mugnana, le valli di Cintoia, Dudda, Vicchiomaggio, Coinveritore, Uzzano nel comune di Greve²¹⁶, ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un esempio mirabile di ambiente paesaggistico in cui è nota essenziale la spontanea fusione e concordanza fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano. Detta zona è costituita da due valli: a nord la valle Mugnana-Cintoia, La Panca, con caratteristiche di zona più fredda, essendo la valle piuttosto stretta con orografia a carattere maggiormente montano, dato che le quote arrivano fino a 795 metri. Questa valle è ricca di antichi nuclei fortificati, di castelli, come ad esempio Mugnana, Sezzate e Castello, piccoli agglomerati umani chiusi da mura e inerpicati sui costoni dei monti; l'altra valle invece, che può denominarsi la valle di Uzzano, prelude al vero paesaggio</p>

Insedimenti e infrastrutture	<p>Il complesso di S. Piero in Bossolo, Morrocco e S. Donato²¹⁴ nel comune di Tavarnelle Val di Pesa ha notevole interesse pubblico per la presenza del borgo fortificato di S. Donato in Poggio al centro di un territorio schiettamente naturale.</p> <p>In località Meleto e Castagnoli,²¹⁵ site in comune di Gaiole, l'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, oltre che le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale.</p> <p>La zona di Lamole-Castello di Lamole, Vignamaggio e Montegliari Castellinuzza in comune di Greve ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un paesaggio, a carattere maggiormente silvano, di inestimabile bellezza. Le ville, i castelli e le case coloniche, la cui architettura è degna di studio e conservazione, contribuiscono a renderlo un ambiente di tipica bellezza toscana in cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano. D.M.27/04/1974-288-1974</p>	<p>chiantigiano perché in essa il bosco lascia rapidamente il posto alle quote più basse, alla vite ed all'olivo. Qui si trova l'antica villa di Uzzano che, benché rimaneggiata, mantiene ancora parte dell'antica cinta di difesa e qualche resto di fabbricato colonico molto antico.</p> <p>Le località Meleto e Castagnoli²¹⁷ site in comune di Gaiole in Chianti hanno un notevole interesse pubblico perché interessano una zona del Chianti, particolarmente qualificata sia in senso ambientale che paesistico. L'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, che con i loro valori tradizionali si ritengono degni di particolare tutela e salvaguardia.</p> <p>La zona di Verrazzano, Colognole, Montefioralle in comune di Greve, ha notevole interesse pubblico perché è costituita da colline olate e vinate che confinano e sono intramezzate da boschi cedui con presenza di pino marittimo, cipressi, lecci, con il sottobosco tipico della</p>
------------------------------	--	---

<p>Insedimenti e infrastrutture</p>		<p>Valore storico e architettonico del centro storico di Montefioralle e di numerose ville e castelli. D.M.27/4/1974-295-1974</p>	<p>flora mediterranea di zona calda e siccitosa. Essa rappresenta un paesaggio rurale di compiuta bellezza, ricco di singolari agglomerati urbani rimasti intatti nel tempo come Montefioralle e da ville e castelli ricchi di storia e di valori architettonici .D.M.27/4/1974-295-1974</p> <p>La zona di Panzano e la pieve di S.Leolino²¹⁸, in comune di Greve, presenta un notevole interesse pubblico perché costituita da colline olivate e vitate con lunghe teorie di cipressi che ne segnano le strade, rappresenta un ambiente di tipica tradizionale bellezza toscana, ricco di monumenti di estremo interesse storico – come ad esempio la chiesa di San Leolino- in cui nota essenziale è la spontanea concordanza e funzione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano.</p> <p>La zona panoramica nel comune di San Casciano Val di Pesa ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura. Inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel</p>
-------------------------------------	--	---	--

			<p>territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che soicano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre. D.M.31/01/1966-60-1966</p>
<p>Territorio rurale (assetti agricoli e forestali)</p>	<p>Paesaggio prevalente delle colture arboree con appoderamento fitto e colture agrarie della montagna.</p> <p>Le diffuse zone olivicole conservano, in genere, i ripiani terrazzati con muri a secco o ciglioni.</p> <p>La tessitura agraria storica costituisce la struttura del paesaggio e riveste valore anche per il ruolo storico di tutela della risorsa suolo.</p> <p>Il principale complesso montuoso alto collinare del chianti, ricoperto quasi totalmente da superfici boscate presentano ecosistemi forestali stabili, e castagneti da frutto di particolare interesse paesistico, con un significativo livello di naturalità diffusa, ed appartengono all'esteso sirò8, denominato "Monti del Chianti".</p>	<p>La dotazione di valori storico culturali nell'ambito del territorio rurale è notevole</p>	<p>La zona di San Donato in Poggio ²¹⁹ nel comune di Tavarnelle Val di Pesa presenta un notevole interesse pubblico perché costituisce un ambiente prevalentemente silvano formato in gran parte da boschi di resinosa in cui di aprono ampi spazi coltivati ad oliveto e vigneto.</p>

<p>Caratteri di naturalità (geomorfologia, idrografia naturale)</p>	<p>I corsi d'acqua dei Monti del Chianti, sebbene di scarsa portata, conservano caratteri di naturalità e lembi di bosco ripariali di alto valore ecologico-ambientale.</p>	<p>La dotazione di valori storico culturali nell'ambito dei caratteri di naturalità è ordinario</p>	<p>La dotazione di valori estetico percettivi nell'ambito dei caratteri di naturalità è ordinario</p>
<p>Rilevanza dei valori rispetto al contesto</p>	<p>Notevole</p>	<p>Eccezionale</p>	<p>Eccezionale</p>

AMBITO 32 **CHIANTI**

SEZIONE 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

<i>Relazioni strutturali e tendenze in atto</i>	<i>Componenti</i>	<i>Priorità e obiettivi di qualità</i>
<p>Reti di piccoli e piccolissimi nuclei e centri abitati un tempo centro di servizi e di commercio locale per la fitta rete dei insediamenti mezzadrili. La rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per se opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso, per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.</p> <p>Alla presenza di centri di maggiore consistenza corrisponde oggi una rete di case poderali più fitta. I processi di trasformazione urbana tendono ad addensare e alterare le aree di maggior densità dell'insediamento sparso, mentre i fenomeni di abbandono successivi alla crisi della mezzadria colpiscono le aree più fortemente segnate dalla scarsa presenza umana.</p> <p>Le recenti edificazioni e infrastrutturazioni hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale: lottizzazioni ai margini dei centri urbani e degli aggregati rurali. Generalmente la nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale comportano la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano modalità tipologiche urbane. Strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circonvallazione dei nuclei, rotonde di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti.</p> <p>La gestione di gran parte di questo paesaggio è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore vinicolo con i relativi impianti di trasformazione. Consolidata tendenza (estesa ora anche per aziende medie e piccole) a realizzazioni di "attrezzature di sostegno commerciale" al settore vinicolo attraverso la realizzazione di grandi cantine.</p>	<p>Insediamenti e infrastrutture</p>	<p>Gli strumenti di pianificazione territoriale assicurano il perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <p>Evitare o limitare sulla base di specifiche valutazioni le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.</p> <p>Ottimizzare le localizzazioni di possibili crescita insediative limitando al massimo i punti di alterazione. Consentire esclusivamente gli interventi che risultino coerenti con le regole insediative tradizionali e con i valori del paesaggio.</p> <p>Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti (residenziali, agricoli, rurali) in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la scala d'intervento rispetto al contesto esistente.</p> <p>Deve essere oggetto d'attenzione l'impatto paesistico delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali e degli annessi, sulle immediate pertinenze e nelle vedute d'insieme. Dovranno essere attentamente valutate le sistemazioni di arredo e le pertinenze garantendo una particolare essenzialità degli elementi visivi anche al fine di non riproporre "immagini stereotipate della toscana rurale". Negli edifici che mutano la destinazione agricola dovranno essere mantenuti e computati spazi e volumi a servizio "della nuova destinazione e al mantenimento delle aree di pertinenza. La riconversione di consistenti volumetrie, anche</p>
<p>La riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale, l'attività agrituristica possono introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario (proliferare di strutture e viabilità di servizio, garages, piscine, specie vegetali ornamentali, recinzioni particolari, pavimentazioni), aggravate dalla frammentazione dell'unità immobiliare in cui vengono strutturate e dai conseguenti "volumi di servizio" alle unità stesse. Riconversioni di grossi contenitori agricoli dimessi con in territorio aperto.</p> <p>Alterazioni della campagna appoderata nelle zone vinicole per la sostituzione dei vigneti terrazzati con vigneti o oliveti specializzati attraverso sostanziali rimodellazione dei terreni.</p> <p>Cancellazione della maglia fitta con campi dalle vaste proporzioni con drastica semplificazione della rete scolante, aumento della velocità di scorrimento delle acque e tendenza ad eliminare la vegetazione spontanea che delimitava le tipologie produttive nell'ambito poderale, nonché quella riparia.</p> <p>La presenza delle reti tecnologiche introduce elementi di contrasto nel paesaggio.</p> <p>I pascoli di crinale sono segnati dall'impatto negativo del rimboschimento di conifere e a riduzione delle attività antropiche tradizionali rischia di portare, nel medio-lungo periodo, ad una riduzione dell'eterogeneità del sistema dei Monti del Chianti.</p>	<p>Insediamenti e infrastrutture</p> <p>Territorio rurale (assetti agricoli e forestali)</p>	<p>realizzate in strutture leggere, non più utilizzate a fini agricoli, già valutata dimensionalmente e funzionalmente nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è comunque oggetto di valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita rispetto al contesto.</p> <p>Tutela della percezione visuale goduta dalla chiantigiana e ss29 e dai tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale. In tali tracciati dovranno essere evitate ulteriori addizioni edilizie.</p> <p>Analoga qualità estetica percettiva, funzionale e ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità.</p> <p>Tutela dei tracciati viari e ferroviari esistenti che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti, al fine di prevedere diversificate forme di riuso in funzione della percezione visiva dei paesaggi e della conservazione degli elementi di arredo dei tracciati.</p> <p>Incentivare la tutela della tessitura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadrile ancora presente e promuoverne la ricostituzione la dove questa è stata eccessivamente semplificata dalle grandi estensioni monoculturali, attraverso la differenziazione culturale (ove possibile), la reintroduzione di siepi campestri tra monoculture, l'orientamento dei filari capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli</p> <p>Particolare tutela dovrà essere esercitata sui sistema degli impluvi e delle vegetazioni riparie che, oltre costituire un fondamentale elemento paesaggistico, svolgono ruolo ecologico - ambientale.</p> <p>Evitare la dispersione insediativa delle nuove costruzioni rurali privilegiando "il completamento" degli edifici aziendali esistenti.</p> <p>Al fine della protezione del sistema di crinale dei Monti del Chianti dovranno essere coordinate le misura di tutela insieme alle Province di Arezzo, Firenze e Siena.</p>

D.M.05/04/1973 G.U.114/1973 Zone delle località Meleto e Castagnoli site in comune di Gaiole in Chianti La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché interessa una zona del Chianti, particolarmente qualificata sia in senso ambientale che paesistico.

L'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, che con i loro valori tradizionali si ritengono degni di particolare tutela e salvaguardia.

3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.P.) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

Spetta al P.T.C. la definizione di: principi d'uso e tutela delle risorse del territorio; obiettivi da perseguire nel governo del territorio e conseguenti azioni di trasformazione e di tutela; criteri di localizzazione degli interventi di competenza provinciale; indirizzi per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati che non induca necessità di mobilità; criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio.

Il P.T.C. contiene in particolare: il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio, il loro grado di vulnerabilità e riproducibilità in riferimento ai sistemi ambientali locali, le relative condizioni d'uso; prescrizioni sull'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani; prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni e della funzionalità di infrastrutture e servizi di interesse sovracomunale e di interesse unitario regionale.

Il P.T.C. costituisce, insieme alle norme ed alle salvaguardie previste dal P.I.T., l'unico riferimento per la formazione e/o l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Con il suo strumento la Provincia assolve a due compiti fondamentali: da un lato mette a disposizione dei Comuni un vasto patrimonio di informazioni ed un approfondito quadro conoscitivo di area vasta, dall'altro svolge il ruolo di coordinamento che le è proprio, definendo un insieme di obiettivi e di indirizzi programmatici di valenza sovracomunale e dettando alcune prescrizioni legate alle specifiche competenze della Provincia.

Il P.T.C. nella Provincia di Siena è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 14 dicembre 2011, n. 124 ed è entrato in vigore il 14 marzo 2012 con la pubblicazione sul BURT.

Nel P.T.C.P. approvato nel 2011 Gaiole è indicata come parte dell'unità di paesaggio del Chianti (art.15), costituita dai rilievi che dai Monti del Chianti digradano verso la fascia collinare, inclusi i solchi vallivi dell'Arbia. I Tipi di paesaggio prevalenti sono quelli delle colture arboree con appoderamento fitto, del bosco e delle colture agrarie della montagna. La gestione di questa Unità è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore viticolo con i relativi impianti di trasformazione. È essenziale la tutela delle forme di sistemazione del suolo non ancora modificate, mentre va incoraggiata la riconfigurazione dei vigneti. È oggetto di attenzione anche l'impatto paesistico delle espansioni edilizie dei

centri e delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sia sulle immediate pertinenze che nelle vedute d'insieme.

Il P.T.C.P. segnala il valore paesistico della via Chiantigiana e della S.S. 429, che comprendono tratti segnalati come "tracciati di interesse paesistico europeo" e prevede una particolare attenzione alle strade bianche. Considerate infatti come parte integrante dell'identità e del paesaggio provinciale, sono previsti interventi di manutenzione ed è interdetta l'asfaltatura. Laddove questa si rende necessaria, viene previsto l'utilizzo di manti realizzati con resine e colle trasparenti che riproducano il manto stradale originario.

Il P.T.C.P. 2011 assume come strategia dello sviluppo provinciale (art. 15) i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle infrastrutture di trasporto;
- l'incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico;
- la manutenzione e la promozione dei beni ambientali e culturali;
- la conservazione del paesaggio consolidato, quale forma delle identità locali nel sistema delle comunicazioni e delle mobilità globali;
- la creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici;
- l'evoluzione dei paesaggi rurali;
- lo sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile;
- la promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impresa-servizi tramite l'individuazione di territori e aree strategici, la definizione di regole e opportunità garanti della creatività privata e della protezione dei valori comuni;
- la riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale e sicura, e di qualità abitative che coniughino le libertà individuali e i temi collettivi della città;
- la realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa,
- culturale, didattico - scientifica, termale, commerciale-gastronomica e di produzioni tipiche.

La strategia indicata per la rigenerazione sostenibile del territorio senese deve poter contare sul superamento delle separatezze disciplinari e amministrative e della frammentazione di piani e programmi derivanti dalle diverse competenze istituzionali. A questo scopo, i circondari sono assunti quali unità di riferimento sovra locale nelle quali la Provincia promuove tavoli di coordinamento e concertazione interistituzionale per il raccordo delle diverse pianificazioni, promuove e sviluppa pratiche di cooperazione intercomunale e protocolli procedurali condivisi tra gli enti istituzionalmente competenti, raccoglie e raccorda le conoscenze prodotte dalle attività di programmazione e pianificazione generale e di settore di tutti gli enti istituzionalmente competenti, assume il riordino delle competenze e la programmazione coordinata con definizione delle priorità di intervento quali indicatori di successo e di accessibilità ai programmi di finanziamento.

Il Comune di Gaiole è indicato come appartenente al Circondario del Chianti.

Nell'ambito dell'aggiornamento del P.T.C.P. sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole: la disciplina prevede una normativa meno restrittiva rispetto al P.T.C.P. precedente per il sistema insediativo della

Provincia, la cui gestione è demandata alla strumentazione comunale previa concertazione con la provincia.

Inoltre, il nuovo P.T.C.P. prevede una particolare attenzione alle aree industriali e al loro impatto paesaggistico, attraverso la limitazione delle nuove espansioni industriali e l'incentivo a pratiche di co-pianificazione tra comuni limitrofi con insediamenti ai confini. A questo scopo, la provincia definisce forme di perequazione intercomunale delle entrate derivanti dai nuovi insediamenti e degli oneri di integrazione infrastrutturale e sviluppa sedi di concertazione specifiche, formalizzate e informali, per le politiche che attengono alla promozione economica del territorio e delle sue funzioni di eccellenza.

PARTE SECONDA - Attività pianificatoria del comune

4 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

4.1 IL PIANO STRUTTURALE

- ADOZIONE: D.C.C. n. 17 del 8/02/2000
- APPROVAZIONE: D.C.C. n. 73 del 26/09/2000; pubblicata il 29.11.2000 sul BURT n. 48, Parte seconda, Sezione IV.

Il Piano strutturale è stato approvato con un Accordo di Pianificazione, con le procedure di cui all'art. 36 della L.R. 5/95. Tale strumento di governo è stato redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana del 16 gennaio 1995, n. 5 (artt. 24, 28) e successive modifiche ed integrazioni, pertanto necessita di essere aggiornato rispetto alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni ed ai suoi regolamenti attuativi. Il P.S. fu redatto quando il P.T.C. della Provincia di Siena era in fase di adozione, pertanto come si dichiara ai commi 5 e 6 delle N.T.A. si demanda al Regolamento urbanistico e agli strumenti attuativi di rango l'adeguamento al P.T.C. approvato. Il P.S. ha comunque assunto e fatto proprio il quadro conoscitivo del P.T.C. nella sua fase di adozione.

Il Piano strutturale non risulta pertanto di essere aggiornato rispetto alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni ed ai suoi regolamenti attuativi.

Il Piano strutturale è composto dai seguenti elaborati: il quadro conoscitivo (a sua volta composto da una serie di documenti di cui all'art. 4 comma 2 delle N.T.A.), la relazione, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), le tavole di progetto, in scala 1:10.000 (Tavv. 1 A e 1 B).

Nella parte Statutaria il Piano strutturale individua 3 sistemi territoriali secondo un criterio morfologico:

- *il fondovalle*: la parte di territorio percorsa dalle aste idrografiche principali (Arbia, Massellone, Borro Grande e Ambra) sino ad una fascia altimetrica di 300 – 350 m;
- *la fascia mesocollinare*: la parte di territorio compresa in una fascia altimetrica compresa tra i 300 – 350 m e i 500 m
- *la fascia sommitale*: la parte di territorio posta ad un'altitudine sopra i 500 m.

Il sistema territoriale *fondovalle* è suddiviso a sua volta in tre subsistemi:

A.1. il subsistema *territorio aperto*, asciutto ed inondabile, nel quale vi si distinguono 2 U.T.O.E., la parte asciutta e la parte inondabile (inedificabile, solo una tantum per l'esistente);

A.2. il subsistema *edificato Capoluogo*, nel quale si persegue l'obiettivo di "promuovere il trasferimento delle attività produttive non integrate con la residenza nel nuovo insediamento di Pianella e creare al loro posto un quartiere residenziale di pregio" (art. 9 comma 2); inoltre, "sono necessarie una nuova caserma per i Carabinieri ed una nuova stazione per il Corpo Forestale dello Stato" (art. 9 comma 2). In questo subsistema si riconoscono quattro Unità Territoriale Omogenee Elementari (U.T.O.E.): il *centro storico* (art. 10); *l'espansione storica e recente a ovest* della S.S. 408 (art. 11: previsti 30.000 mc per nuova residenza oltre ai P.A. approvati); *l'espansione recente orientale* (art. 12: previsti 30.000 mc per nuova residenza oltre ai P.A. approvati); *l'area per le attività produttive* (art. 13). In particolare, in riferimento a quest'area, il P.S. prefigge la finalità di incoraggiare e

sostenere il trasferimento delle attività produttive nella nuova area industriale di Pianella, e di inserire sull'area stessa, in sostituzione, un nuovo centro residenziale a pari volumetrie del produttivo esistente.

A.3. il *subsistema degli insediamenti di fondovalle*, nel quale sono individuate due U.T.O.E.: *Pianella* (art. 15) nella quale sono previsti 50.000 mq di superficie coperta, di cui il 50% per trasferimento ed ampliamento del produttivo esistente da trasferimento dalla zona industriale adiacente al centro di Gaiole, e il 50% per nuove attività; e gli *altri insediamenti di fondovalle* (art. 16) nella quale si prevede un incremento dei volumi ai sensi della Lr. 64/95.

Il sistema territoriale *mesocollina* si suddivide in due sottosistemi:

B.1. il sottosistema del *territorio aperto, boscato e coltivato*: vi si distinguono due U.T.O.E.: *mesocollina coltivata* (art.18), per il quale sono previsti interventi solo lungo i filamenti viari di crinale negli ambiti edilizi tradizionalmente riconosciuti, e *mesocollina boscata* che, ai sensi dell'art.19, è inedificabile a parte alcuni interventi di ampliamento per recupero o risanamento da disciplinarsi con il R.U..

B.2. il sub sistema del *territorio edificato* nel quale si distinguono quattro U.T.O.E.: *Castagnoli* (art. 21), che comprende i nuclei di Rietine, Castagnoli e San Martino, per i quali si prevede il mantenimento dell'identità storica e della riconoscibilità e la possibilità di nuova residenza per un volume massimo di 5000 mc (15 alloggi), *Monti* (art. 23), che comprende la Pieve di San Marcellino, Monti di Sopra, Monti di Mezzo e Monti di Sotto, nei quali sono possibili nuove costruzioni entro il volume massimo di 7.500 mc, (25 alloggi); e *Lecchi* (art. 22): possibilità di nuova residenza per un volume massimo di 5000 mc cioè 15 alloggi), e gli *altri insediamenti di crinale* (art. 24), dove il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come "invariante strutturale", per cui le residenze rurali possono essere costruite in adempienza dei dettami della ex L.R. 64/95.

Infine, il sistema *sommitale* si suddivide in due sottosistemi:

C.1. il *territorio aperto*, prevalentemente boscato (art. 25) nel quale l'antropizzazione deve essere mantenuta solo negli insediamenti storici e non ulteriormente estesa. Il territorio aperto di montagna è pertanto inedificabile, vi sono permessi gli interventi necessari per la sicurezza e l'efficienza del patrimonio edilizio esistente, compresi limitati ampliamenti disciplinati dal R.U); vi si distinguono due U.T.O.E.: *montagna coltivata o a pascolo* e *montagna boscata*.

C.2. il sub sistema degli *insediamenti di montagna* (art. 28), che comprende il territorio edificato nel quale il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come "invariante strutturale".

Il Piano strutturale definisce le invarianti strutturali (art. 5/bis) non come oggetti materiali da conservare, ma come obiettivi prestazionali, riconosciuti decisivi per la sostenibilità dello sviluppo, cui tendere nel gestire le risorse essenziali.

Le invarianti riguardano obiettivi ritenuti irrinunciabili, in primo luogo in campo ambientale, dove si persegue un modello di sviluppo sostenibile basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale ed il suo ambiente e su un uso attento delle risorse, che si concretizza in particolare in merito a:

- la tutela e la irriducibilità del bosco e delle superfici di interesse forestale (artt. 17, 19 e 27) ed il contenimento dell'insediamento umano nel subsistema sommitale (art. 25);
- l'identificazione delle aree soggette ad inondazione e la loro inedificabilità assoluta (artt. 6 e 8) allo scopo di lasciare alla dinamica fluviale le aree necessarie, per non dover ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza a posteriori degli insediamenti in pericolo;
- la conversione a condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie pur adatte alla meccanizzazione (artt. 17, comma 3, 18 e Indirizzi di buona conduzione dei suoli) con il duplice scopo di tutelare la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili, come patrimonio della collettività chiantigiana, e di contribuire sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico, riportando i versanti a prestazioni idrogeologiche comparabili a quelle dei terrazzamenti su muri a secco, tipici della mezzadria;
- il mantenimento di un sistema insediativo policentrico e diffuso, basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, prevalentemente organizzati lungo filamenti viari di crinale, si propone di mantenere la regola insediativa originaria, pur nelle riconosciute mutate condizioni economiche;
- la scelta di evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo attraverso eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti; la previsione di un insediamento produttivo a Pianella (art. 15) con il duplice scopo di arricchire il tessuto produttivo comunale e offrire all'artigianato ed alla piccola industria già insediati nel Capoluogo la possibilità di trasferirsi qui per espandersi e fruire di economie di scala, liberando così nel Capoluogo stesso lo spazio necessario alle future espansioni;
- la tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato (artt. 5, 20 e 24) per mantenere viva la regola insediativa originaria e orientare gli interventi necessari;
- la scelta di non aumentare le infrastrutture, ma di trattare l'attraversamento degli insediamenti (a cominciare dal Capoluogo), con interventi organici di moderazione del traffico (artt. 9 e 20) per ribadire la regola insediativa e sottolineare il carattere particolare del Chianti, regione da attraversare in sicurezza e fluidità, ma anche con "virtuosa lentezza".

Il P.S. prevede inoltre una serie di obiettivi specifici da perseguire nella parte gestionale del Piano (art. 5/ter):

- tutelare il valore testimoniale delle parti storiche e degli episodi di pregio, anche recenti;
- sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato (istruzione, cultura, servizi, commercio, ricettività), in particolare si istituirà il Museo della Vite e del Vino;
- differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, prezzo;
- contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

4.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO

- ADOZIONE: D.C.C. n. 55 del 23/07/2002.
- APPROVAZIONE: D.C.C. n. 13 del 25/02/2004 pubblicata sul BURT n.21 il 26/05/2004.

Variante normativa al R.U. del 27/04/2004

- APPROVAZIONE: D.C.C. n° 15 del 27/04/2004, modifica all'art. 31 ter, comma 2 delle N.T.A. Variante cartografica che interessa previsioni con vincolo preordinato all'esproprio relative ad opere pubbliche o di pubblica utilità. Variante normativa di modifica all'art. 31 ter

Variante normativa e cartografica al R.U. del 2008

- APPROVAZIONE: D.G.C. n. 18 del 19/02/08

Variante di manutenzione normativa al R.U. del 2011

- APPROVAZIONE: D.C.C. n. 64 del 10.11.2011, B.U.R.T. n. 4 del 25.01.2012

L'attività urbanistica del Comune di Gaiole in Chianti nell'ultimo decennio si è sviluppata da un lato sul fronte della pianificazione di dettaglio, dall'altro attraverso una serie di varianti di adeguamento ed aggiornamento dell'atto di governo del territorio.

Una delle novità introdotte dalla legislazione urbanistica regionale, con L.R. 5/1995, riconfermato dalla L.R. 1/2005, è stata quella di avere istituito quale principio per il dimensionamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico criteri di fattibilità a tempi brevi. L'art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 1/2005 stabilisce quale termine di validità per le trasformazioni del territorio, con particolare riferimento alle trasformazioni più complesse soggette a piano attuativo e a quelle esterne ai centri abitati che comportano nuovo impegno di suolo, oltre che per le previsioni di aree pubbliche con vincolo preordinato all'esproprio, i cinque anni successivi alla approvazione del Regolamento Urbanistico o di varianti che li contempla.

Il Comune di Gaiole in Chianti impossibilitato a concludere l'iter attuativo, già avviato o programmato, di alcuni interventi individuati nel quadro previsionale del primo Regolamento Urbanistico che hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale di validità, con la Variante di Manutenzione normativa, ha inteso prioritariamente proporre la riconferma di tali previsioni, per un quadro previsionale di ulteriori cinque anni. Si è trattato di garantire la continuità operativa delle trasformazioni programmate del territorio, sia pubbliche che private, la cui conclusione è prevista in tempi rapidi, in attesa che venga definito il nuovo Piano Strutturale al quale si demanda, tra l'altro, il compito di ripensare dimensionamento, localizzazioni e modalità attuative del complesso delle trasformazioni pubbliche e private sull'intero territorio comunale.

Il progetto della variante di manutenzione del Regolamento Urbanistico del comune di Gaiole in Chianti è iniziato alla scadenza del quinquennio di vigenza del primo atto di governo del territorio approvato nel febbraio 2004.

La prescrittiva coerenza tra P.S. e R.U. non ha escluso la specificazione e l'articolazione di indirizzi ed obiettivi e la scelta di priorità nei quali si è incardinata la "filosofia" della variante di manutenzione al R.U.

La variante di manutenzione al R.U. è conforme ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi. E' prerogativa del R.U. la scelta delle quote da prelevare dai massimi del P.S. così come la definizione morfologica, funzionale e più in generale del progetto urbano da attuare che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato.

Nonostante il vigente P.S. presenti delle specificazioni localizzative, quantitative e funzionali eccessive per uno strumento di natura strutturale, restavano consistenti margini per una definizione di indirizzi e orientamenti progettuali e per la individuazione di politiche territoriali e urbane.

Alla luce dei diversi strumenti di governo del territorio intervenuti negli ultimi anni, è stato necessario esprimere, pur in coerenza con i fondamentali indirizzi del P.S., specifici orientamenti di politica urbanistica e territoriale comunale:

- a. privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione interni agli insediamenti esistenti;
- b. governare il consumo di nuovo suolo agricolo;
- c. procedere sempre in modo equilibrato tra intervento privato e beneficio pubblico delle trasformazioni, limitando drasticamente il ricorso all'esproprio e alla finanza pubblica;
- d. favorire la compresenza di funzioni rare di interesse pubblico e generale nel centro di Gaiole in Chianti, con particolare attenzione al ruolo del centro storico per le attività di interesse culturale, amministrativo e sociale;
- e. analizzare il paese di Gaiole in Chianti ed il suo mercatale come addensamento di un sistema territoriale fondato sui valori agro-ambientali, turistici e storico insediativi costituenti il patrimonio identitario del comune;
- f. valorizzare e facilitare le attività agricole del territorio aperto in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi del Piano Strutturale.

5 BILANCIO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

5.1 ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'attività di pianificazione del Comune si è concretizzata in una serie articolata di atti di varia natura (in prevalenza riferiti a Piani attuativi e Piani di recupero) che, per facilità di consultazione, sono riassunti nel seguente elenco.

Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata - Piani di lottizzazione

- nuova edificazione: 2.576,03 mq
- nuova edificazione in corso: 1.423,12 mq

Piani di Recupero

Dall'analisi delle pratiche emerge che i suddetti piani sono riferiti prevalentemente ad ambiti costruiti non a destinazione agricola sebbene ricadenti nel territorio agricolo

- nuova edificazione: 32 mq

- cambio di destinazione d'uso (deruralizzazione): 7.773,75 mq

Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo – P.A.P.M.A.A.)

- nuova edificazione: 1.975 mq
- cambio di destinazione d'uso (deruralizzazione): 1.241,54 mq

5.2 ANALISI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Dal 2000 al 2013 compreso sono stati costruiti quasi 71.000 mc di nuovi volumi (49.000 mc se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000), corrispondenti a circa 21.000 mq di SUL (15.000 mq se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000) all'interno nel territorio comunale, di cui più di 28.000 mc (21.000 mc se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000) hanno riguardato ampliamenti o nuove costruzioni ad uso agricolo e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Riassumendo quanto emerso dalle ricognizioni incrociate tra le circa 300 pratiche di permessi di costruire, 12 condoni e 9 denunce di inizio attività rilasciate e registrate presso il Comune in questi 13 anni, si sono riscontrate opere edilizie che hanno implicato sia aumenti del volume esistente sulle aree di intervento sia cambi di destinazione d'uso.

L'attività edilizia inerente la *costruzione di nuove volumetrie* esercitata nel comune di Gaiole in Chianti nel decennio considerato è così suddivisa secondo le varie tipologie di atti che disciplinano gli interventi:

Condono

- nuova edificazione: 69,64 mq
- cambio di destinazione d'uso: 265,66 mq

Denuncia di Inizio Attività

- nuova edificazione (rurale, urbano): 77,7 mq
- cambio di destinazione d'uso (all'interno della categoria residenziale: 1662,76 mq

Permesso di Costruire

- nuova edificazione: 21.617,86 mq (15.274,45 mq se non si considerano concessioni legati a piano antecedenti al 2000)
- cambio di destinazione d'uso: 29.900,64 mq (22.309,09 mq se non si considerano concessioni legati a piano antecedenti al 2000); 7500 mq da rurale a residenziale

Riassumendo i precedenti dati abbiamo:

- nuova edificazione: 21.765,2 mq (15.421,79 mq se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000)
- cambio di destinazione d'uso: 31.829,06 mq (24.237,51,79 mq se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000)
- nuova edificazione in corso: 1.423,12 mq

Dalla relazione tra i dati delle dinamiche insediative si evince uno spostamento del comparto economico legato all'edilizia residenziale verso le varie forme della ricettività turistica espresse non soltanto dal territorio di Gaiole in Chianti ma forse più in generale da una omologazione prodotta dall'immagine paesaggistica che lega tutti e quattro i comuni dell'area senese.

PARTE TERZA – QUADRO CONOSCITIVO

6 STRUTTURA INSEDIATIVA

Il Comune di Gaiole in Chianti, analogamente agli altri comuni della corona senese, ha avuto un andamento della quantità di popolazione fortemente segnato dalla vicenda del popolamento rurale legato alla conduzione mezzadrile.

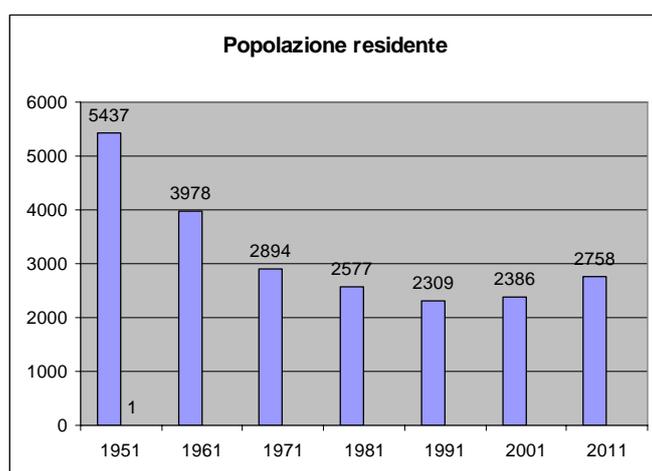
Nel 1833 la popolazione di Gaiole in Chianti contava circa 4398 abitanti (cfr E. Repetti, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana*, v. 2; 6S, p. 372 - 374; 107, Firenze 1833-43, rist. anast. 1972), molto simile a quella presente nel 1845 (4558) e cresceva di circa mille unità nel 1951, quando raggiungeva le 5437 anime, mentre è notevolmente inferiore quella rilevata al censimento del 2001 (2386). Ciò che cambia sensibilmente in quasi due secoli è inoltre la distribuzione territoriale e l'impiego.

Dal 1951 al 1981 (2577 ab.) si compie un profondo cambiamento strutturale con la fine della mezzadria e il conseguente spopolamento delle campagne. Il patrimonio edilizio rurale è stato generalmente riutilizzato per dimore di pregio. Il sistema insediativo del comune di Gaiole in Chianti è strutturato secondo una rete policentrica di piccoli centri abitati che devono la loro origine alle forme di popolamento e di organizzazione agricola (la mezzadria) affermatesi nel territorio fin dal primo medioevo.

I dati più recenti disponibili alla fine di dicembre 2012 evidenziano una popolazione di 2810 abitanti, riconducendo il comune ad una massa critica di popolazione paragonabile, quantitativamente ma non qualitativamente, agli inizi degli anni settanta ma in un quadro socio economico completamente modificato.

6.1 DINAMICHE DEMOGRAFICHE

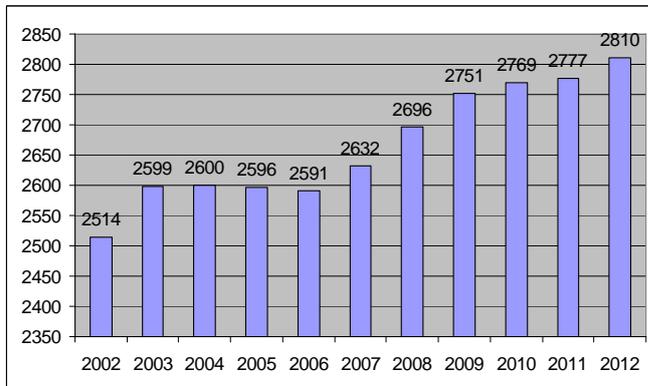
L'analisi delle dinamiche demografiche del comune non può prescindere da una valutazione dei dati storici riferiti al periodo 1951 – 2011.



Fonte: dati ISTAT

Dagli anni '50 alla fine degli anni '90 del secolo scorso si assiste ad un'importante riduzione della popolazione totale che tende a dimezzarsi: dai 5437 abitanti del censimento ISTAT del

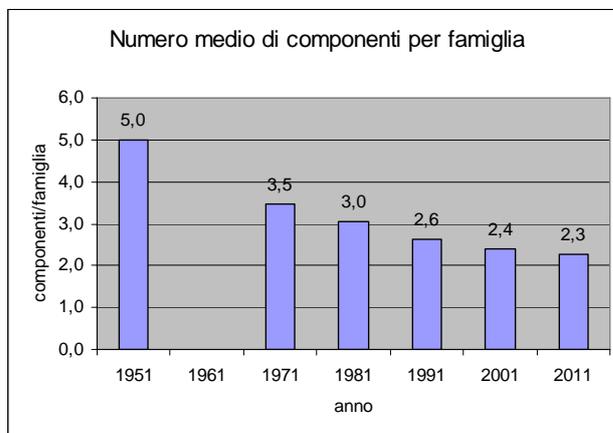
1951 si passa alle 2309 unità del 1991 con una conseguente riduzione del numero delle famiglie.



Fonte: dati ISTAT

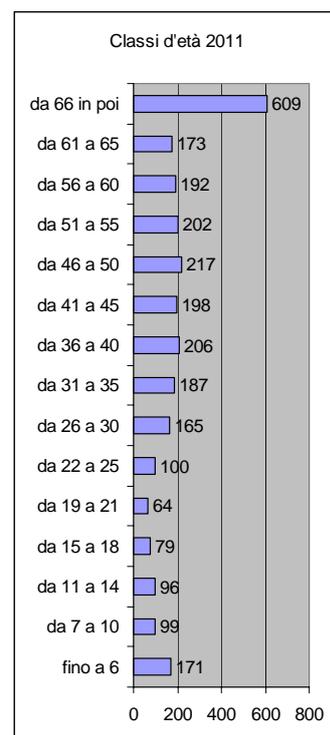
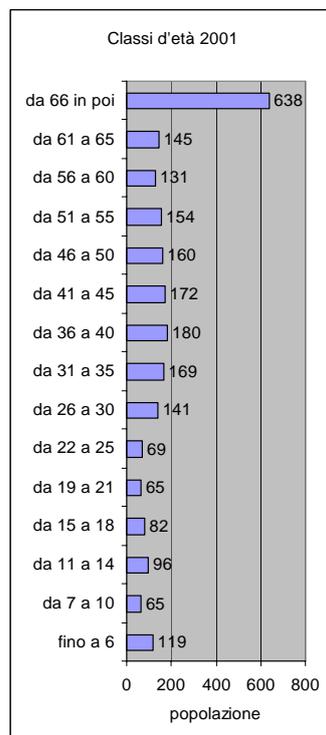
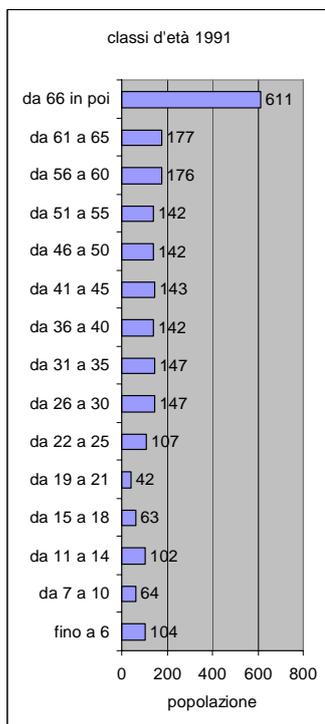
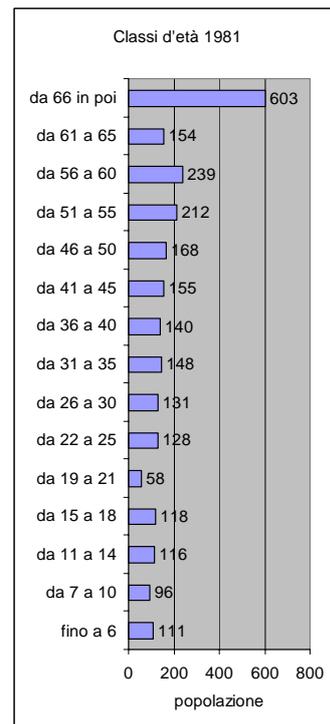
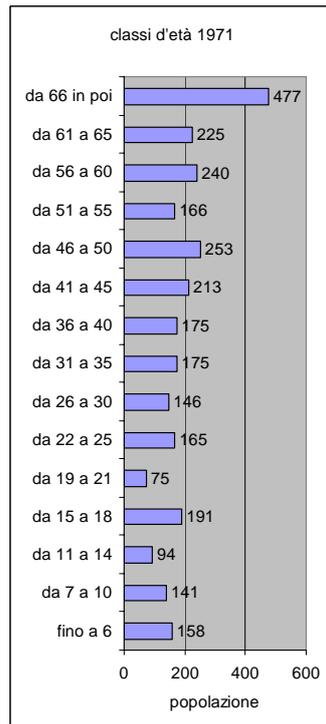
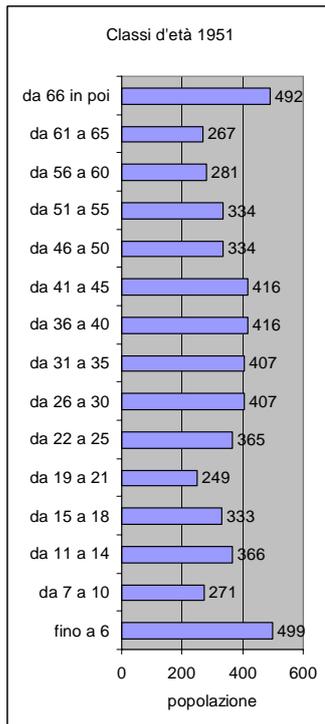
A partire 2001 si rileva un progressivo aumento del numero dei residenti che continuerà sino ai giorni d'oggi. Tale aumento è rappresentato prevalentemente dal flusso di emigrazione si da altri comuni che dall'estero.

Le famiglie residenti aumentano progressivamente tra il 1960 ed il 2010 con un numero medio di componenti per famiglia in continua riduzione.



Fonte: dati ISTAT. (Non risultano disponibili i dati relativi al 1961 in quanto danneggiati e non leggibili)

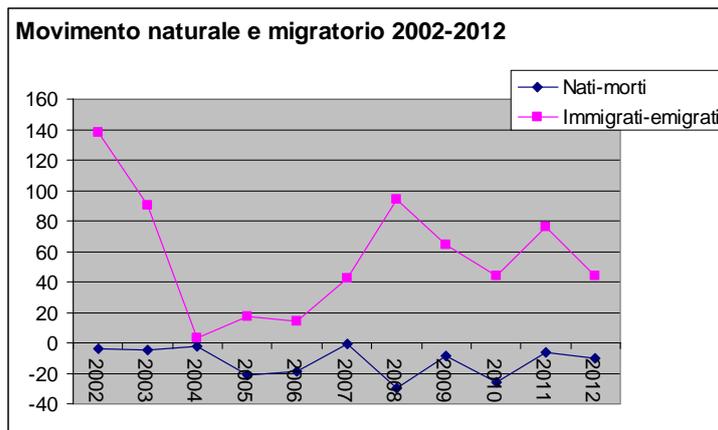
L'analisi della popolazione residente per classi d'età nel periodo 1951 – 2011 evidenzia una consistente flessione della fascia tra i 15 ed i 25 anni ed un consistente aumento della fascia d'età oltre i 66 anni denotando pertanto un notevole processo di invecchiamento della popolazione.



Fonte: dati ISTAT. (Non risultano disponibili i dati relativi al 1961 in quanto danneggiati e non leggibili).

L'analisi per classi di età evidenzia una età media superiore al dato medio nazionale, nonché una forte presenza di popolazione in età matura: tale indicatore evidenzia l'assenza di giovani coppie con bambini, che generalmente non si insediano nel Chianti o nel capoluogo a causa di valori immobiliari troppo alti e inaccessibili rispetto alla loro capacità di spesa (150-180.000 euro).

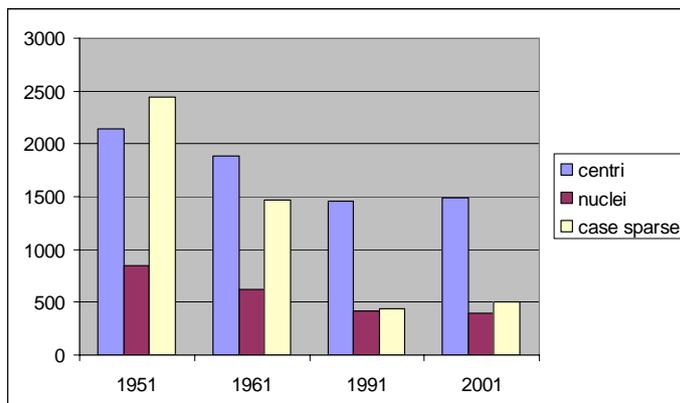
Anche la verifica sul periodo dell'ultimo decennio rileva alcune tendenze interessanti: i dati più significativi sono riferiti ad un aumento costante della popolazione e ad un saldo quasi costantemente positivo tra il numero di immigrati e quello di emigrati che compensa il saldo naturale negativo dello stesso periodo.



Fonte: anagrafe comunale - dati ISTAT.

6.2 DINAMICHE DEGLI INSEDIAMENTI

Il processo di urbanizzazione, analizzato nel periodo 1951 – 2001, evidenzia un numero di abitazioni in costante aumento ed una progressiva riduzione della percentuale di case sparse a vantaggio dei centri urbani. Si rileva inoltre una costante riduzione nel numero medio di abitanti per abitazione alla quale corrisponde una proporzionale riduzione del numero di stanze per abitazione, escludendo un anomalo dato relativo al 1971.



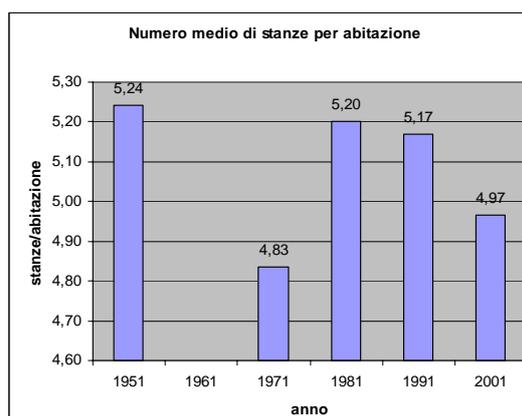
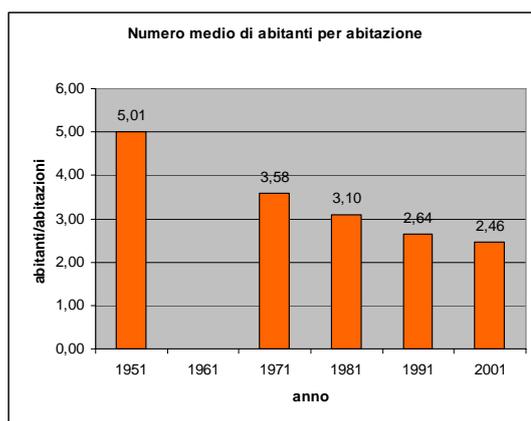
Fonte: dati ISTAT. (Non risultano disponibili i dati relativi al 1971 e 1981 in quanto danneggiati e non leggibili)

Fermo restando che il 38 % della popolazione risiede nel capoluogo, Monti risulta essere il secondo nucleo urbano, seguito da Lecchi e Castagnoli. Meno del 3 % della popolazione

risiede a San Regolo e San Sano, mentre la restante parte della popolazione, pari a circa il 40 % del totale, risiede negli aggregati del territorio aperto.

COMUNI E LOCALITÀ ABITATE	Altitudine	Popolazione residente	% rispetto al totale
CASTAGNOLI	505	86	3,6%
GAIOLE IN CHIANTI	360	918	38,5%
LECCHI	421	111	4,7%
MONTI	380	241	10,1%
SAN REGOLO	462	64	2,7%
SAN SANO	391	70	2,9%
Adine	525	13	0,5%
Badia Coltibuono	628	14	0,6%
Barbischio	454	32	1,3%
Casanova d'Ama	505	20	0,8%
Galenda	485	12	0,5%
Il Colle	408	31	1,3%
La Madonna	450	20	0,8%
Lucignano	619	14	0,6%
Montegrossi	639	22	0,9%
Nusenna	561	36	1,5%
Poggio San Polo	527	29	1,2%
Rietine	468	46	1,9%
San Giusto alle Monache	305	25	1,0%
San Martino	485	41	1,7%
San Vincenti	520	10	0,4%
Vertine	505	31	1,3%
Case Sparse	-	500	21,0%
TOTALE GAIOLE IN CHIANTI	224/838	2.386	100,0%

Popolazione residente nel comune di Gaiole in Chianti - dettaglio località abitate (Fonte: ISTAT - Censimento 2001)



Fonte: dati ISTAT. (Non risultano disponibili i dati relativi al 1961 in quanto danneggiati e non leggibili)

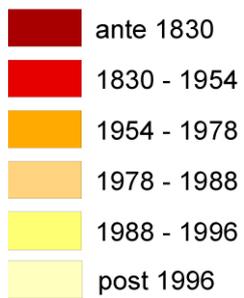
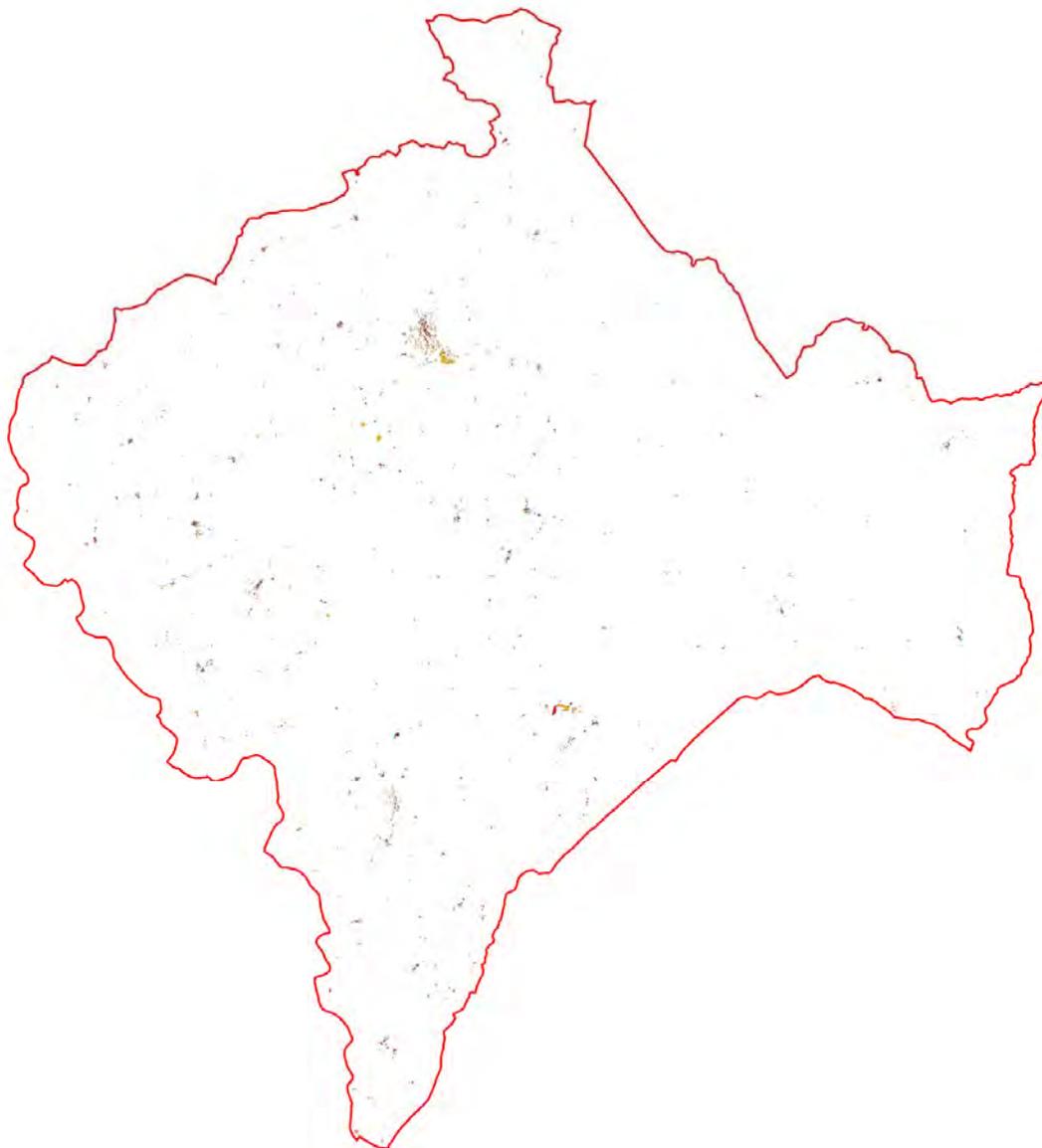


Tavola della periodizzazione dell'edificato (Fonte: dati RT)

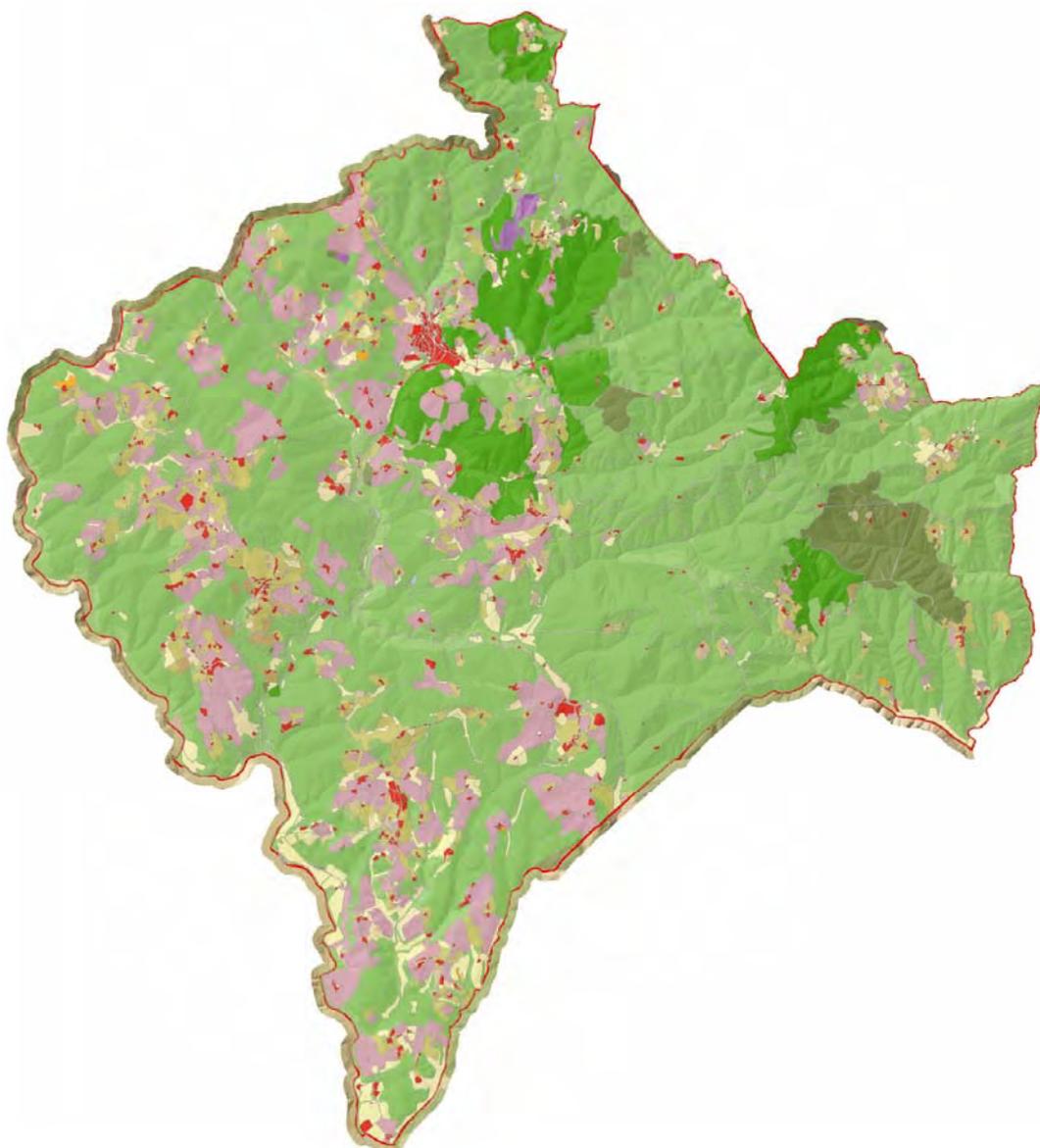
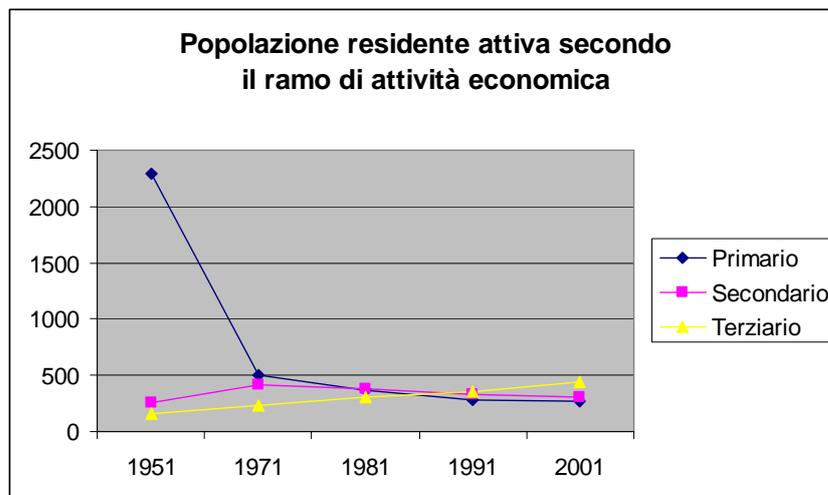


Tavola dell'uso del suolo al 2007 (Fonte: dati RT)

6.3 DINAMICHE SOCIO - ECONOMICHE

Se negli anni '50 la popolazione residente attiva è impegnata quasi esclusivamente nel settore primario, gli anni successivi vedono un progressivo rafforzamento dapprima del settore secondario e a partire dagli anni '80 del settore terziario.

Se infatti nel 1951, l'85% della popolazione residente attiva lavorava nel settore primario e solo un 5% nel secondario e un 7% nel terziario, nel 2001 si assiste ad un profondo mutamento socio – economico per il quale il settore terziario diventa preponderante, occupando il 43% della popolazione residente attiva contro un 31% del secondario e solo un 26% del primario.



Fonte: dati ISTAT. (Non risultano disponibili i dati relativi al 1961 in quanto danneggiati e non leggibili)

Quanto allo sviluppo economico, i dati del censimento dell'Industria e Servizi del 2001 evidenziano come la maggior parte delle imprese riguardi commercio e servizi pubblici, seguita da agricoltura e servizi alberghieri e di ristorazione, imprese di costruzioni e attività manifatturiere.

Proprio in questo settore si registra la maggior parte degli addetti, seguito dall'agricoltura e dalla ristorazione. Il Report trimestrale sul quadro economico della provincia di Siena relativo al quarto trimestre 2009 (Camera di Commercio e Provincia di Siena, 2009) registra lievi segni di ripresa a seguito della crisi del 2008, che ha interessato in modo sostanziale anche la provincia di Siena.

I dati forniti dall'Ufficio Commercio/SUAP (2009) evidenziano una prevalenza di esercizi di vicinato, con superfici medie intorno ai 45 mq., e la presenza di tre sole strutture medie (di cui due ubicate nell'area industriale) appartenenti alla tipologia non alimentare.

Una nota finale riguarda l'attività alberghiera e ristorazione, che rappresenta uno dei motori dell'economia di Gaiole: in tutto il territorio sono presenti 42 attività ricettive (di cui 1 residence, 10 alberghi, 15 C.A.V., 14 affittacamere professionali e 2 affittacamere non professionali) e 30 agriturismi, per un totale di 1.169 posti letto (dato a dicembre 2009, fonte: Osservatorio Turistico della provincia di Siena).

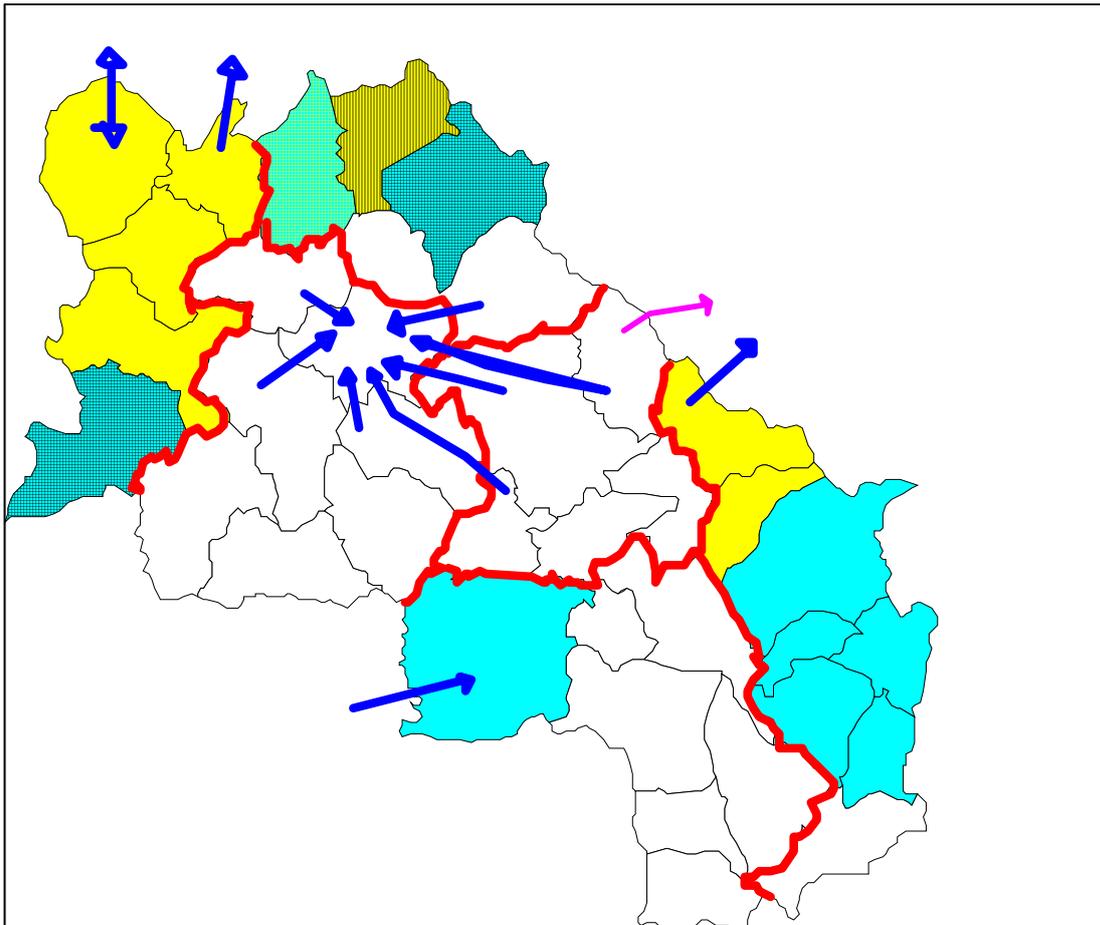
	Imp.	%	Dip.	%	Add.	%
Industria						
Agricoltura, caccia e silvicoltura	32	13,6%	89	17,1%	143	17,8%
Estrazione di minerali	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Attività manifatturiere	21	8,9%	284	54,5%	311	38,6%
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Costruzioni	26	11,1%	15	2,9%	45	5,6%
Commercio						
Commercio ingrosso e dettaglio; riparazione di auto, moto e beni personali	39	16,6%	35	6,7%	90	11,2%
Altri servizi						
Alberghi e ristoranti	37	15,7%	53	10,2%	114	14,2%
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	8	3,4%	0	0,0%	8	1,0%
Intermediazione monetaria e finanziaria	5	2,1%	0	0,0%	5	0,6%
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, profess. Ed imprendit.	19	8,1%	2	0,4%	21	2,6%
Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	1	0,4%	27	5,2%	27	3,4%
Istruzione	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Sanità e altri servizi sociali	9	3,8%	13	2,5%	20	2,5%
Altri servizi pubblici, sociali e personali	38	16,2%	3	0,6%	21	2,6%
Totale	235	100%	521	100%	805	100%

Attività industriali e artigianali nel comune di Gaiole in Chianti (Fonte: Istat 2001)

Tipologia	Medie strutture			Esercizi di Vicinato		
	N.	Sup. mq.	Sup. medie mq.	N.	Sup. mq.	Sup. medie mq.
alimentare	-	-	-	5	183	37
non alimentare	3	1.122	374	18	767	43
misto	-	-	-	20	1.020	51
Totale	3	1.122	374	43	1.970	46
Somministrazione	-	-	-	34	-	-

Tipologie di attività commerciali nel comune di Gaiole in Chianti (Fonte: Comune di Gaiole, Ufficio Commercio/SUAP, 2009)

Una analisi del pendolarismo per motivi di lavoro integra il quadro fornito dalle precedenti tabelle, fornendo anche il significato complessivo di tutto il movimento. Gli spostamenti generati da aree industriali e produttive sono riscontrabili per lo più nella zona di gravitazione della Val d'Elsa. Nelle altre zone del Chianti Fiorentino e in provincia di Siena è difficile che gli spostamenti insediativi sul territorio siano determinati soprattutto da insediamenti industriali e produttivi in genere. Si può quindi pensare più a movimenti dovuti alla pressione determinata dal mercato immobiliare e dalla saturazione di zone della periferia fiorentina o del comune di Siena, che infatti attrae pendolari dai comuni circostanti dove si sono registrati i livelli di immigrazione più elevati.



Pendolarismo per lavoro nella Provincia di Siena (Fonte: Provincia di Siena, Quadro conoscitivo del PTC, Sistema produttivo della provincia di Siena, 2001)

Si evidenzia la presenza di alcune aree che hanno forte relazionalità interna, mantenendo al tempo stesso un legame con altri ambiti, come la Val d'Elsa (giallo) e la Val di Chiana (azzurro), più una serie di singoli comuni che hanno maggiori relazioni interne rispetto agli spostamenti esterni (Montalcino, Radicondoli nella Val d'Elsa). Quasi tutti i comuni del Chianti seguono questa dinamica, ad eccezione di Castelnuovo che risente della forza di attrazione del comune di Siena sul complesso dei comuni del circondario (le frecce che convergono sul capoluogo individuano oltre 1000 unità, a seconda del comune di provenienza). I comuni non colorati indicano spostamenti piccoli o comunque poco significativi per la descrizione complessiva del sistema.

Infine, in ragione di questi movimenti, assume un certo interesse l'analisi del mercato immobiliare nell'ambito territoriale di riferimento, che possiede caratteristiche specifiche difficilmente riscontrabili in altri contesti del panorama nazionale.

La domanda residenziale nel comune di Gaiole proviene in buona parte da non residenti, stranieri e italiani ricchi. Questa categoria rappresenta un 80% del totale della domanda che si rivolge alle agenzie, ed è orientata prevalentemente ai poderi in aperta campagna. Tuttavia, una minore disponibilità a pagare a fronte di un'offerta scarsa e fondamentalmente costosa determina tempi di vendita che variano da 6 mesi a un anno, con un gap tra il prezzo richiesto e il prezzo realizzato del 15-20%.

Al contrario, i residenti esprimono una domanda di terra-tetto indipendenti o abitazioni a basso costo relativamente alta, anche a fronte di una offerta molto bassa e di prezzi difficilmente accessibili dovuti proprio alla denominazione della zona e al richiamo di livello internazionale. Per questo motivo, i pochi alloggi disponibili, generalmente nei nuclei storici o nelle immediate vicinanze, non transitano via agenzia immobiliare, ma via passaparola o con agenzie temporanee sui cantieri, con un lag massimo di 4-5 mesi.

L'andamento complessivo del mercato immobiliare è improntato, per il 2008, da un andamento discendente, dovuto alla pesante crisi internazionale, che ha determinato una domanda economicamente meno disponibile alla spesa, a fronte di un'offerta che rimane scarsa e fondamentalmente costosa e variazioni di prezzo non controllabili, anche per l'esistenza di severi vincoli di conservazione da rispettare per le operazioni di ristrutturazione e frazionamento (cfr. Ance e Scenari Immobiliari, Quinto rapporto sul mercato immobiliare della Toscana, Ottobre 2008).

La peculiarità dell'offerta abitativa in queste zone è dovuta al fatto che il patrimonio abitativo dei comuni del Chianti risulta essere prevalentemente storico: nel Chianti Classico gli immobili antichi registrano percentuali superiori anche di molto alla media: 61 % a Radda, 57 % a Castellina in Chianti, 47 % a Gaiole (tab. 29). Questa conservazione del patrimonio è dovuta anche ad una oculata politica amministrativa espressa a tutti i livelli (regionale, provinciale e comunale) e tesa al controllo dello sviluppo residenziale finalizzato alla tutela del paesaggio.

6.4 STANDARD URBANISTICI

Il lavoro di revisione degli standard urbanistici si è svolto sulla base di una prima verifica dei requisiti minimi necessari in termini di legge (18 mq/ab) e secondariamente su standard quantitativamente incrementati (24 mq/ab) secondo gli auspici della L.R. 1/2005.

Istruzione

I requisiti dimensionali dell'istruzione valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (4,5 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti sull'intero territorio Comunale.

Dato il modello insediativo rappresentato dal capoluogo, quale polo condensatore di funzioni nobili a scapito dei centri minori, si riscontra il totale accentramento delle funzioni scolastiche, tale da soddisfare l'intero bisogno relativo al territorio comunale, pur evidenziandosi valori negativi in relazione ai centri minori, risultanti dall'applicazione del calcolo teorico medio per abitante.

In ordine a quanto detto e in relazione alle dinamiche demografiche analizzate si è ritenuto opportuno mantenere il valore dei 4,5 mq/ab anche nella verifica degli standard portati a 24 mq/ab.

Attrezzature di interesse comune

I requisiti dimensionali delle attrezzature di interesse comune valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (2 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti sull'intero territorio Comunale. In particolare, anche nel dettaglio delle singole funzioni, risulta soddisfatto il requisito anche nei centri minori. Solo alcune frazioni più piccole denotano

delle carenze, con particolare riferimento alle attrezzature sanitarie, cimiteriali o di altra natura non specificatamente esplicitata.

L'analisi dello stato esistente rivalutato sulla base dello standard portato a 3,5 mq/ab ha maggiormente evidenziato tali carenze, pur rimanendo anche in questo caso soddisfatto il requisito per tutto il territorio comunale.

Spazi a verde pubblico

I requisiti dimensionali degli spazi a verde pubblico valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (9 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti se rapportati all'intero territorio Comunale.

Si denota però che alcuni centri minori mostrano una reale mancanza di strutture, tale che il requisito risulta totalmente insoddisfatto. Anche in questo caso l'applicazione di un valore nominale superiore, pari a 12,5 mq/ab, aggrava maggiormente le considerazioni precedenti.

Parcheggi

I requisiti dimensionali dei parcheggi valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (2,5 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti se rapportati all'intero territorio Comunale.

Anche in riferimento ai parcheggi, come analizzato per gli spazi a verde pubblico, si denota l'insufficienza di parcheggi in alcuni centri minori. L'applicazione di un valore nominale superiore e pari a 3,5 mq/ab, pur mantenendo anche in questo caso un valore positivo se rapportato all'intero territorio comunale, aggrava maggiormente le considerazioni precedenti.

7 STATO DELLE RISORSE

In ordine allo stato delle risorse per i contenuti del presente paragrafo si fa riferimento ai contenuti dei documenti preliminari di V.A.S. relativi alle varie procedure urbanistiche individuate dalla presente relazione.

L'analisi dello stato delle risorse ai fini della V.A.S. è stata effettuata sulla base di una serie di indagini svolte attraverso la letteratura esistente, nonché attraverso la definizione di indicatori ad hoc in base ai dati disponibili presso la sede comunale e presso gli enti pubblici e le agenzie di carattere sovra locale. Agli indicatori definiti nell'ambito del processo di valutazione sono stati attribuiti i valori quantitativi o qualitativi desunti dal quadro conoscitivo del Piano strutturale e dagli approfondimenti effettuati per il Regolamento Urbanistico, nonché i valori rilevati ad hoc dai dati forniti dagli uffici: in base a questi valori, nonché alla presenza di serie storiche, è stato definito lo stato attuale delle risorse, le tendenze e i cambiamenti derivati dal piano.

7.1 ARIA

Gli indicatori relativi al carico inquinante presente nel territorio, espressi in Tonnellate di sostanza inquinante emessa su un Km² di superficie danno conto della distribuzione spaziale delle emissioni. Complessivamente, i valori degli inquinanti nel circondario del Chianti senese risultano sotto la media provinciale. Anche il Comune di Gaiole in Chianti

presenta dei valori che, pur essendo al di sotto della media provinciale, superano la media del comprensorio, soprattutto quelli relativi al monossido di carbonio (CO) e alle polveri sospese (PM10).

Tab. 1 Indicatori di pressione per i principali inquinanti nel Circondario del Chianti Senese (Fonte: Spin-Eco 2006, p. 16, dati IRSE 2002)

Territorio	CO		COV		NO _x		PM10		SO _x	
	[t/km ²]	[kg/ab]								
Castellina in Chianti	3,3	130	4,1	163	0,7	28	0,3	14	0,1	2
Castelnuovo B.ga	4,2	116	2	55	0,8	22	0,4	10	0,1	2
Gaiole in Chianti	2,4	136	1,5	85	0,4	25	0,3	16	0	2
Radda in Chianti	2,5	126	1,5	76	0,4	21	0,2	12	0	2
Circondario	3,1	127	2,2	94,7	0,5	24	0,3	13	0,05	2
Provincia di Siena	7,7	118	4,0	61	1,9	29	0,9	13	0,2	2

In relazione al bilancio serra complessivo, il Comune di Gaiole in Chianti risulta dare un contributo attivo in merito alle emissioni di anidride carbonica, in quanto le emissioni di gas serra assorbite sono circa tre volte e mezzo quelle emesse (cfr. Tab. 6). Tale dato è confermato da una netta prevalenza di aree boschive rispetto agli usi dei suoli consolidati nell'intero territorio comunale (cfr. par. 4.4). Inoltre, secondo la Relazione Stato Ambientale 2012 della provincia di Siena, le aree boschive del comune di Gaiole in Chianti assieme a quelle ubicate nei comuni di Radicondoli, Monticiano, Chiusi, Casole d'Elsa, Montalcino e Murlo concorrono a soddisfare la metà dell'assorbimento di CO₂ a livello provinciale. Inoltre, nell'arco temporale intercorso dal 1996 al 2011 il potere assorbente delle foreste comunali si attesta in percentuale crescente pari al 3,6% (cfr. Tab. 7).

Nel territorio comunale non sono presenti sorgenti di inquinamento dell'aria (industrie insalubri o simili). Dal punto di vista dell'inquinamento acustico, gli unici elementi di compromissione della qualità dell'aria possono essere rappresentati dalle infrastrutture lineari per la mobilità, il cui impatto sulla qualità dell'aria non è tuttavia rilevato. Tali infrastrutture, invece, hanno un ruolo fondamentale come sorgenti di inquinamento acustico. In particolare, sui 24 rilievi effettuati nel 2004 per il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvato con Del. CC n. 9 del 26/02/2005 è stata individuata una sola realtà ove, pur non essendo superato il valore limite, il Livello equivalente misurato diurno risulta inferiore al livello di qualità: si tratta dell'area del capoluogo in via Dante Alighieri su cui insiste la Casa di Riposo "Confraternita Misericordia" (Postazione di misura P16). Per raggiungere il livello di qualità, il PCCA propone due indicazioni per il risanamento: l'installazione di sistemi per la riduzione della velocità massima consentita e la realizzazione di interventi diretti sul ricettore mediante l'apposizione di vetri doppi e barriere fonoisolanti nella parte di giardino prospiciente la strada in questione.

Tab. 2 Bilancio dei gas serra del comune di Gaiole in Chianti ed emissioni pro-capite comunali (Fonte: rielaborazione da Spin-Eco, 2006, p. 57)

Emissione ed assorbimento di gas serra (Cg CO ₂ eq)	Comune	CO2 pro-capite (t/ab)	
		Comune	Provincia
CO ₂ emessa dal comparto energetico	14,71		
CH ₄ emesso da allevamenti	0,31		
CH ₄ emesso da RSU	0,41		
N ₂ O emesso da agricoltura	1,30		
Totale emissioni	16,73		
CO ₂ assorbita dalle aree boschive	58,64		
TOTALE	-41,91	-17,50	2,8

Tab. 3 - Assorbimento di CO₂ delle foreste del comune di Gaiole in Chianti, 1996-2011 (tCO₂e); (Fonte: Relazione Stato Ambientale 2012, p. 23)

Comune	1996	2000	2005	2010	2011	Var. % 2011/2010	Var. % 2011/2010
Gaiole in Chianti	76,24	72,24	93,28	121,14	78,99	-34,80%	3,60%

Tab. 4 - Riepilogo delle misure e confronto con i livelli limite e i livelli di qualità (Fonte: PCCA 2004, Relazione, Parte V, pp. 69-70)

Postazione di misura	Descrizione	Classe	Leq misurato diurno [dB]	v. limite diurno [dB]	v. qualità diurno [dB]	Leq misurato notturno [dB]	v. limite notturno [dB]	v. qualità notturno [dB]
P01	Loc. Montegrossi	III	56,7	60	57		50	47
P02	Cave di materiale calcareo, loc. Montegrossi	V	59,4	70	67		60	57
P03	Cave di materiale calcareo, loc. Montegrossi, macchinari frantumazione	V	65,3	70	67		60	57
P05	Loc. Badia a Coltibuono	II	53,9	55	52		45	47
P06	Pubblico esercizio, loc. Vertine	III	45,1	60	57	35,2	50	47

P07	Loc. Vertine, centro abitato	III	50,7	60	57		50	47
P08	Struttura ricettiva, loc. S. M. a Spaltenna	III	51,2	60	57		50	47
P09	Scuola elementare e media "Bettino Ricasoli", capoluogo, via Casabianca	II	49,1	55	52		45	42
P10	Ambulatori A.S.L., capoluogo, via Gradi	III	50	60	57		50	47
P11	Scuola materna "I Pulcini", capoluogo, via Ferrucci	II	45	55	52		45	42
P12	Bocciodromo e pista di pattinaggio, capoluogo	III	45,6	60	57	47,9	50	47
P13	Impianti sportivi del capoluogo	IV	46,5	65	62		55	52
P14	Zona artigianale industriale del capoluogo	IV	55,6	65	62	59,3	55	52
P15	Zona artigianale industriale del capoluogo	IV	58,3	65	62	41	55	52
P16	Casa di riposo "Confraternita Misericordia", via Dante Alighieri	II	53,5	55	52	40,7	45	42
P17	Attività produttiva: falegnameria, loc. La Filanda	III	38,3	60	57		50	47
P18	Attività produttiva: azienda trasformazione di prodotti agricoli, loc. Castagnoli	III	53,2	60	57		50	47
P19	Attività produttiva: falegnameria, loc. S. Martino	III	44,2	60	57		50	47
P20	Attività produttiva: azienda agricola, cantina, loc. La	III	52,3	60	57	41,6	50	47

Madonna									
P21	Centro Educativi "Marcondirondello", loc. S. Regolo	Giochi	II	46,8	55	52	45	42	
P22	Attività produttiva: falegnameria, loc. I Monti		III	44,6	60	57	36,5	50	47
P23	Attività produttiva: azienda agricola, cantina, Badia a Coltibuono		III	41,9	60	57		50	47
P24	Attività produttiva: lavorazione materiali lapidei, loc. Pianella		V	46,7	70	67		60	57

Quanto alla prevenzione dell'inquinamento luminoso, il Comune ha approvato con Del. CC n. 4 del 29 gennaio 2008 un «Regolamento su risparmio energetico e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso negli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati dei comuni del Chianti», come allegato al vigente Regolamento Edilizio comunale, in corso di aggiornamento nell'ambito del Regolamento Edilizio Intercomunale dei comuni del Chianti. Al momento, il 18 % dei 661 corpi illuminanti presenti su tutto il territorio del comune di Gaiole hanno già le caratteristiche richieste: si tratta di 15 corpi illuminanti schermati o a vapori di sodio, di cui 9 a Lucignano e 6 a Gaiole, e di 103 corpi illuminanti di tipo cut-off o adattato a cut-off. La maggior parte dei corpi illuminanti è a vapori di mercurio (51 %) e il restante 31 % dei corpi illuminanti è a ioduri metallici.

7.2 ACQUA

Il Comune di Gaiole in Chianti fa parte dell'ATO n. 6 Ombrone e n. 2 Basso Valdarno. L'analisi dei fattori di pressione sul sistema acqua ha tenuto in considerazione i consumi così come registrati dalla Relazione Stato Ambientale 2012 della provincia di Siena. Il quadro di comparazione relativo alla stima dei consumi e delle perdite della risorsa acqua fornisce dei dati di interesse quantitativo. Se da un lato i metri cubi di acqua fatturata nel 2011 sono pari a 149.857 mc (per consumo per abitante di 144,9 litri/giorno) e, quindi, in calo del -8,60 % rispetto all'anno 2007; dall'altro lato il dato computato in percentuale rispetto alla quantità erogata e relativo alle perdite d'acqua risulta rilevante (52,80%) e al di sopra della media provinciale (cfr. Tab. 7).

Tab. 5 Acqua fatturata, consumi pro-capite e incidenza delle perdite nel comune di Gaiole in Chianti (Fonte: Relazione Stato Ambientale 2012, p. 96)

2011		2009		2007		Var. % 2011/2007	
Gaiole in Chianti	Provincia di Siena						

Metri Cubi di acqua fatturata	149857	18972626	143469	18065273	143469	19054229	-8,6%	-0,3%
Perdite (in % su erogata)	52,8%	34,3%	17,8%	35,2%	17,8%	34,3%	47,5%	0,0%
Consumi pro-capite (litri/giorno)	144,9	190,2	142,9	182,4	170,7	195,7	-15,10%	-2,00%

Il prelievo ad uso civile è garantito dai 21 pozzi pubblici e dalle 12 sorgenti captate pubbliche, sono presenti sul territorio altri 120 pozzi privati, di cui 89 (pari al 74 %) ad uso idropotabile (dati UTC Gaiole In Chianti 2009).

Il prelievo a uso pubblico (scuole, cimiteri, campo sportivo, ambulatorio) stimato sulla base dei dati relativi al biennio 2007/2008 dei contatori idrici intestati al Comune (Ufficio Ragioneria, Comune di Gaiole, 2009) risulta pari a 2.671,7 mc/anno, un consumo ben al di sotto (1,7 %) del consumo idrico annuale complessivo e che nell'ultimo semestre ha avuto un notevole calo (cfr. tab. 8).

Tab. 6 Consumi idrici annuali di carattere pubblico (Fonte: rielaborazione dati forniti da Comune di Gaiole in Chianti, Ufficio Ragioneria, 2009)

Entità	Mc consumati 2007-2008	Media annuale*	% sul consumo totale	Ultima lettura contatore
Campo sportivo	71	34,1	1,3%	13/02/2009
Castagnoli emergenza abitativa	5	2,4	0,1%	16/02/2009
Cimitero Barbischio	20	9,6	0,4%	23/02/2009
Cimitero Castagnoli	39	18,7	0,7%	23/02/2009
Cimitero Lecchi	28	13,4	0,5%	23/02/2009
Cimitero Monti	9	4,3	0,2%	23/02/2009
Cimitero Nusenna	10	4,8	0,2%	23/02/2009
Cimitero Vertine	5	2,4	0,1%	23/02/2009
Giardini Lecchi	0	0,0	0,0%	23/02/2009
Ambulatorio Loc. Castagnoli	8	3,8	0,1%	16/02/2009
Magazzino Comunale	385	184,8	6,9%	23/02/2009
Monumneto ai caduti	81	38,9	1,5%	23/02/2009
Palazzo Comunale	162	77,8	2,9%	11/02/2009
Scuola Materna	815	391,2	14,6%	10/02/2009
Scuola Elementare e Medie, Palestra	2.000	827,6	31,0%	01/06/2009
Ufficio turistico	700	311,1	11,6%	10/04/2009
Zona Camper via Buonarroti	1.228	589,4	22,1%	18/02/2009
Totale consumi idrici pubblici	5.566	2.671,7	100,0%	

*Stimata in base ai mesi effettivi tra la prima lettura al 01/01/2007 e l'ultima riportata in tabella

Tra questi, il dato che incide maggiormente è sicuramente quello relativo alle complesso scolastico del capoluogo (scuole elementari e medie e palestra) che incide per un quarto del consumo annuo complessivo.

La rete fognaria e quella acquedottistica risultano al momento adeguate, in quanto servono tutti i nuclei urbani e i numerosi nuclei rurali sparsi nel territorio.

7.3 ENERGIA E RIFIUTI

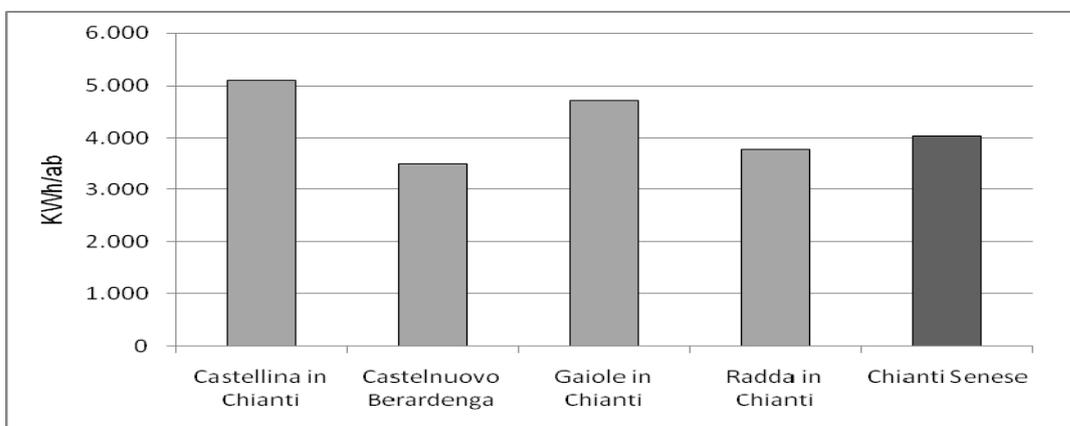
Il dato aggiornato al 2007 riportato nel Piano Energetico della Provincia di Siena (PEP 2010-2020: relazione finale), attribuisce al territorio comunale di Gaiole in Chianti un consumo annuo di energia elettrica di 15.100.998 Kw/h. Il raffronto tra le annualità di riferimento 2005-2006-2007 presenta un numero crescente di utilizzatori censiti in misura minima tale da non giustificare il progressivo incremento del fabbisogno e consumo elettrico, che passa da 14.308.639 Kw/h (2005) a 15.100.998 Kw/h (2007) (cfr. Tab. 9). Difatti, la variazione di clienti risulta estremamente scarsa; di maggior interesse, invece, sono le modalità d'utilizzo distinte per settore merceologico: l'aumento di energia attiva elargita per uso domestico ed agricolo si bilancia una diminuzione rilevante del settore terziario e, soprattutto, industriale.

La propensione "energivora" del comune era già posta in evidenza dallo studio del progetto Spin-Eco 2006. Sulla base d'indagine risalente al 1999, dalla comparazione tra i comuni del circondario del Chianti senese Gaiole in Chianti, con un consumo per abitante di 4.713 kWh/ab, risultava al di sopra della media e si posiziona al secondo posto nella graduatoria dei comuni più "energivori" (cfr. Fig. 4).

Tab. 7 Dati di consumo annuo per il triennio 2005-2007 (Fonte: Piano Energetico Provinciale di Siena 2010-2020, p. 34; dati forniti da: ENEL distribuzione S.p.A.)

Settore merceologico	2005		2006		2007	
	Energia attiva [KWh]	Numero clienti	Energia attiva [KWh]	Numero clienti	Energia attiva [KWh]	Numero clienti
Agricoltura	7798802	382	8165813	386	8864431	390
Domestico	5895968	3112	6301293	3131	6222483	3148
Industria	11892094	106	8783033	107	9010478	108
Terziario	7171109	562	5465957	575	6841049	589
Totale	14308639	2203	14578732	2264	15100998	2289

Fig. 1 Consumi di energia elettrica nei comuni del Chianti senese (Fonte: Spin-Eco 2006, p. 26, dati 1999)



Tab. 8 Consumi di energia elettrica a uso pubblico nel triennio 2006-2008 (Fonte: rielaborazione dati forniti da Comune di Gaiole in Chianti, Settore Economico Finanziario, 2009)

Entità	Consumi annuali (KW)			Consumo medio annuo (KW)
	2006	2007	2008	
Illuminazione pubblica	216.596	292.316	384.099	297.670
Usi diversi da abitazione	55.887	98.148	155.887	103.307
Totale	272.483	390.464	539.986	400.978

In riferimento all'illuminazione pubblica, su scala comunale si registra un consumo di energia elettrica circa di 400.000 KW all'anno (cfr. Tab. 10). Tale numero si spiega sia con la presenza di un notevole numero di corpi illuminanti di tipo tradizionale diffusi su tutto il territorio comunale (cfr. par. 4.1) che, oltre a non garantire le necessarie prestazioni in termini di abbattimento dell'inquinamento luminoso, non presentano prestazioni improntate al risparmio energetico.

In relazione ai consumi totali di combustibili fossili, Gaiole risulta all'ultimo posto tra i comuni del Circondario per i consumi di Metano, che incidono per il 10 % dei consumi totali del circondario, mentre gli altri combustibili hanno un'incidenza maggiore: il 24 % di gasolio, il 26 % di GPL e addirittura il 31 % degli oli combustibili e il 35 % degli oli lubrificanti. Risulta dunque evidente che a Gaiole il gas naturale non soddisfa la domanda termica complessiva, che richiede anche un utilizzo sostanzioso di altri combustibili. Inoltre, in questo comune, il metano non è utilizzato a fini produttivi o di sostentamento del settore terziario (come a Castelnuovo o a Castellina in Chianti), ma solamente per scopi civili. Negli altri settori prevale dunque l'uso di Gasolio e GPL.

Tab. 9 Consumi di combustibili derivati dal petrolio nel Circondario del Chianti Senese (Fonte: nostra rielaborazione da Spin-Eco 2006, p. 29, dati 1999)

Combustibile	Castellina in Chianti	Castelnuovo Berardenga	Gaiole in Chianti	Radda in Chianti	Consumi circondario	% su cons. provinciali	% consumi Gaiole su circondario
Metano (m ³)	991.624	1.507.042	364.127	681.369	3.544.162	2,5%	10,3%
Gasolio (t)	604	1.807	921	583	3.915	10,1%	23,5%
GPL (t)	125	489	276	180	1.070	11,0%	25,8%
Olio Combustibile (t)	2	4	5	5	16	3,4%	31,3%
Lubrificanti (t)	7	13	19	16	55	3,4%	34,5%

Negli ultimi anni si registra una diminuzione dei consumi di energia da fonti non rinnovabili, cui corrisponde un aumento dell'utilizzo di energia "pulita", anche grazie agli incentivi statali per l'utilizzo di fonti energetiche alternative (biomasse, fotovoltaico).

La produzione annua di energia elettrica fornita da impianti fotovoltaici in esercizio nel comune di Gaiole, pur rilevandosi secondo il valore procapite (98,3 Mwh) inferiore ai livelli provinciali e regionali, presenta negli ultimi anni un significativo e progressivo sviluppo passando da un contributo produttivo nullo nel 2006 a una produzione di 278,6 Mwh nel 2012 (cfr. Tab. 12).

Tab. 10 Produzione annua di energia elettrica da impianti fotovoltaici in esercizio 200-2012 (MWh) (Fonte: Rapporto Stato Ambientale 2012; p.59, dati forniti da: Atlasole)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Valore procapite 2012
Gaiole in Chianti	0	11,9	46	79,4	100,4	271,4	278,6	98,3
Provincia di Siena	22,9	267,4	1318,7	3802,1	8932,8	44968,8	71571	261,9
Toscana	479,8	6678,5	34154,2	65711,9	164773,8	571075,4	758718,9	201,7

Attraverso il Rapporto Rifiuti 2012 e il Piano Energetico Provinciale 2010-2020 (Provincia di Siena, 2012 e 2013) è possibile ricostruire la situazione relativa alla produzione di rifiuti e alla raccolta nell'ultimo decennio.

I dati evidenziano un aumento della produzione dei rifiuti del 22,3% dal 2010 al 2011; nel 2011, su una produzione procapite di rifiuti pari a 621 Kg/anno, la raccolta differenziata incide per una percentuale del 34,5% sulla produzione dei rifiuti totali (ben al di sotto dell'obiettivo fissato dal piano provinciale, pari al 65% per l'anno 2012). I dati rilevano, tuttavia, un miglioramento della raccolta differenziata (tab. 13): sulla base delle maggiori categorie di materiale, i dati sono restituiti sia come produzione dei rifiuti differenziati (cfr. Tab. 14) sia come variazione percentuale annua 2011/2010 (cfr. Tab. 15).

Tab. 11 Efficienza della raccolta differenziata dei rifiuti urbani (%), anni 1998-2011 (Fonte: Provincia di Siena, 2013; p. 118,)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gaiole in Chianti	11,14	13,12	17,16	27,52	26,51	33,88	29,98	26,65	29,32	32,18	36,72	35,16	31,32	34,48
Provincia di Siena	12,32	17,09	23,01	27,36	27,12	34,6	37,75	37,94	39,14	41,47	45,43	43,29	44,99	45,29

Tab. 12 Produzione di rifiuti differenziati – Frazione Merceologica, anni 1998-2011 (Fonte: Provincia di Siena, 2013; pp. 122-123; 126-127; 131-133; 136-138; 141-142; 146-14)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Carta e Cartone (Tonnellate/anno)	22,6	24,18	57,26	80,79	65,21	222,5	106,9	124,3	140	155,1	183,8	201,9	130,4	154,1
Procapite Carta e Cartone (Tonnellate/anno)	9,32	10,1	23,74	33,25	25,91	85,63	43,67	47,9	54,06	58,94	68,18	73,41	47,12	54,4
Plastica (Tonnellate/anno)			2,56	23,52	28,47	38,31	28,18	31,53	49,91	45,46	46,92	46,58	45,92	45,1
Procapite Plastica (Kg/abitante* anno)			1,06	9,68	11,31	14,74	11,5	12,15	19,26	17,27	17,4	16,93	16,58	15,92
Vetro e Lattine Organiche	61,9	58,84	70,11	81,04	92,53	113,9	81,61	93,14	91,19	103,4	105,9	99,72	97,08	97,02
Utenze domestiche								31,53	61,6	73,01	68,76	72,68	76,63	68,43

(Tonnellate/anno)													
Sfalci e potature (Tonnellate/anno)	18,24	150,1	136,2	43,94	166,3	71,75	68,74	59,24	72,48	75,9	76,78	86,94	
Sfalci e potature (Kg/abitante* anno)	7,56	61,79	54,12	16,91	67,88	27,64	26,64	22,51	26,88	27,59	27,73	30,69	
Ingombranti (Tonnellate/anno)	47,4	83,13	79,1	96,92	90,31	165	107,4	67,32	64,32	79,31	151,1	90,83	89,34
Ingombranti (Kg/abitante* anno)	20	34,71	32,79	39,88	35,88	63,52	43,88	25,93	24,98	30,13	56,08	33,02	29,13

Tab. 13 Andamento della raccolta differenziata per le maggiori categorie 2011/2010 nel Comune di Gaiole in Chianti (Fonte: Rapporto Stato Ambientale 2012; p. 85)

Carte e cartone	Vetro	Plastiche	Organico ut. domestico	Sfalci, potature e legname
18,10%	-3,70%	-1,80%	-10,70%	13,20%

Tab. 14 Produzione di rifiuti speciali (Non Pericolosi e Pericolosi) nel circondario del Chianti Senese (Fonte: Rielaborazione dati Apea e Provincia di Siena 2008, pp. 209-215)

		Produzione annua (t)											
Comune	Tipol.	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	% risp. a Provincia	% risp. a circondario	
Castellina in Chianti	RS-NP	310	632	697	1.270	2.271	3.187	1.223	1.887	120	0,0%	2%	
	RS-P	22	17	14	24	26	32	19	30	22	0,2%	20%	
	RS- Tot	332	650	712	1.294	2.297	3.219	1.242	1.917	142	0,0%	3%	
Castelnuovo Berardenga	RS-NP	2.004	3.340	3.921	3.818	3.274	3.647	7.181	9.740	4.830	1,4%	89%	
	RS-P	16	20	19	33	18	40	38	34	51	0,6%	46%	
	RS- Tot	2.020	3.360	3.940	3.851	3.292	3.686	7.219	9.774	4.881	1,3%	88%	
Gaiole in Chianti	RS-NP	288	3.127	1.203	1.444	1.466	1.240	1.467	1.494	173	0,0%	3%	
	RS-P	15	15	6	8	13	10	12	14	26	0,3%	23%	
	RS- Tot	303	3.142	1.209	1.452	1.478	1.249	1.479	1.508	199	0,1%	4%	
Radda in Chianti	RS-NP	646	850	789	951	1.014	366	544	559	313	0,1%	6%	
	RS-P	9	16	10	9	14	16	27	12	12	0,1%	11%	
	RS- Tot	655	866	800	960	1.028	382	572	572	325	0,1%	6%	
Chianti senese	RS-NP	3.249	7.949	6.611	7.484	8.025	8.439	10.415	13.68	5.436	1,5%	100%	
	RS-P	62	68	49	73	70	98	97	90	111	1,2%	100%	
	RS- Tot	3.311	8.017	6.660	7.557	8.095	8.537	10.512	13.77	5.548	1,5%	100%	
Provincia	RS-NP	174.842	195.7	212.61	226.9	233.31	327.4	361.59	391.2	352.7	100,0%		
			21	6	88	0	36	5	89	94			
	RS-P	4.917	4.489	5.001	7.549	9.039	9.250	9.935	11.97	9.222	100,0%		
								7					
	RS- Tot	179.759	200.2	217.61	234.5	242.34	336.6	371.52	403.2	362.0	100,0%		
			10	6	37	9	86	9	66	16			

Infine, un cenno particolare va fatto in merito alla produzione di rifiuti speciali nel Chianti Senese. Tra i comuni del circondario, il Comune di Gaiole in Chianti risulta uno di quelli che producono il minor quantitativo di rifiuti speciali, a fronte di una ingente produzione da

parte del Comune di Castelnuovo Berardenga. Si registra inoltre un andamento pressoché stabile nei primi anni del nuovo millennio, con un calo notevole nel 2006.

7.4 SUOLO E SOTTOSUOLO

La situazione della risorsa suolo nel comune di Gaiole in Chianti appare decisamente positiva: le aree urbanizzate rappresentano meno del 2 % della superficie comunale totale, mentre il restante territorio è destinato prevalentemente ai boschi, che occupano più del 70 % della superficie comunale complessiva. Il restante 30 % è dedicato all'agricoltura, con una prevalenza di seminativi (12,3 %) e vigneti specializzati (9,7 %). Allo stesso modo, le situazioni di degrado (Aree incolte e abbandonate) non superano l'1% della superficie totale comunale.

Anche se la superficie coltivata a oliveto risulta molto bassa (2,4 % della superficie comunale), la zonazione viticola e olivicola della provincia di Siena (Costantini, Barbetti et al., 2006) individua nella parte ovest del comune di Gaiole in Chianti l'esistenza di "aree con moderata presenza di suoli molto adatti" all'olivicoltura e alla viticoltura (cfr. figg. 4 e 5).

Lo studio della attitudine dei suoli alla olivicoltura e al vitigno Sangiovese deriva dalla interpolazione di una serie di dati relativi alla valutazione del drenaggio interno dei suoli, della capacità di acqua disponibile, della reazione (PH in acqua) e dei fenomeni vertici dei suoli, del contenuto in calcare e in carbonio organico, della capacità depurativa, della famiglia tessiturale dei suoli, della profondità utile per le radici, della salinità ecc.

Sulla base di queste analisi risulta evidente la vocazione del suolo del territorio di Gaiole a un uso soprattutto boschivo, mentre le aree adatte alla viticoltura sono per lo più quelle già utilizzate. Potrebbe essere potenziata, invece, l'olivicoltura o la presenza di oliveto-vigneto in coltura specializzata.

Il progetto *Carta dell'uso sostenibile del suolo in agricoltura del Chianti* (cfr. par. 3.4), finalizzato a fornire alla società chiantigiana gli strumenti: a) per una gestione agricola sostenibile del territorio; b) per guidare le trasformazioni del paesaggio in continuità con la sua identità storica evidenzia proprio nelle aree coltivate a vigneto specializzato la più alta percentuale di erosione (superiore a 5t/ha anno). Questo dato, derivato da una valutazione quantitativa del rischio erosivo quale indice della sostenibilità dei sistemi agricoli nelle diverse situazioni pedologiche, morfologiche, colturali e sistematorie, implica la necessità di una specifica normativa per far fronte a un uso intensivo del territorio a fini agricoli.

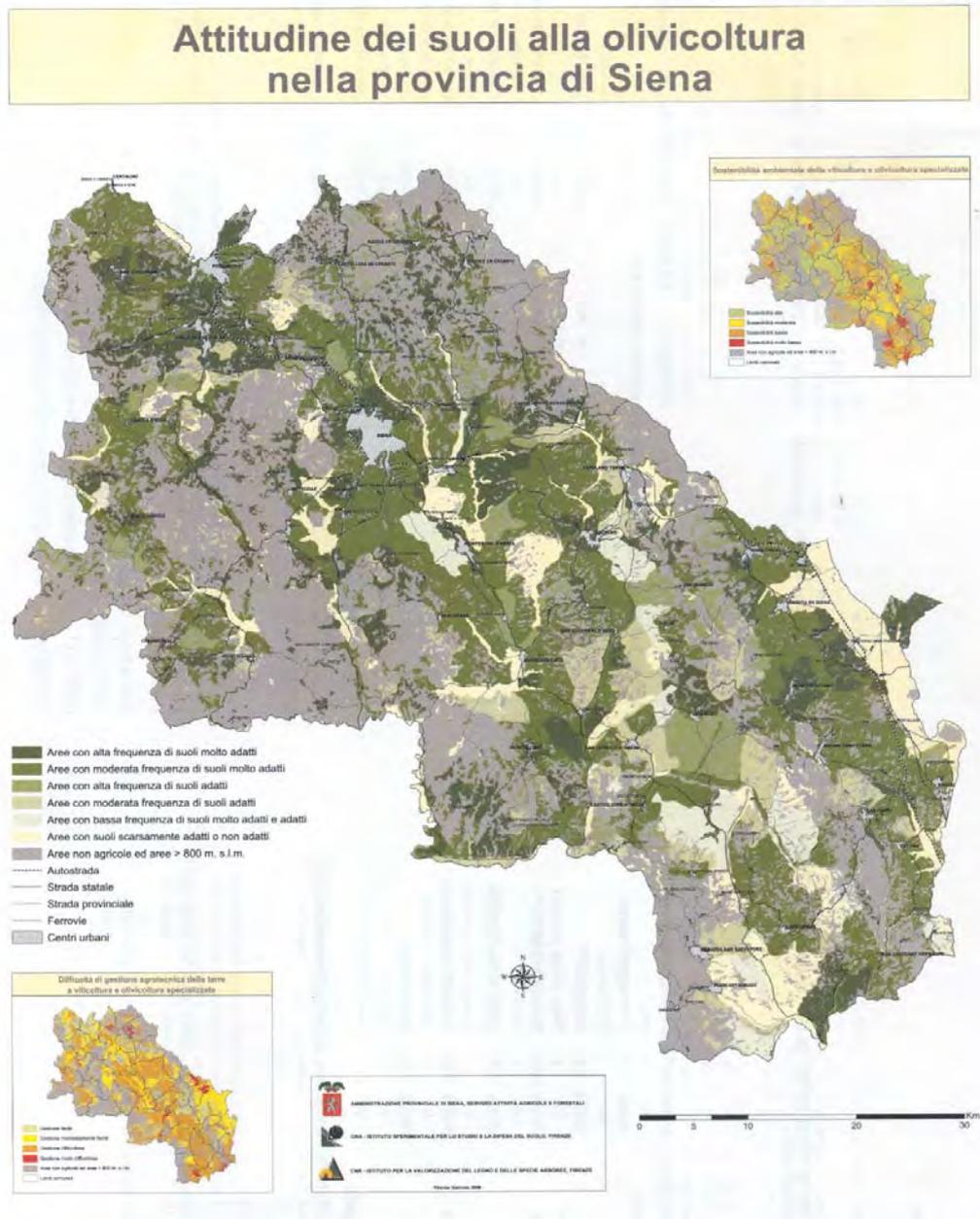
Tab. 15 Usi del suolo del Comune di Gaiole in Chianti (Fonte: Piano Strutturale 2000)

Descrizione	Area (kmq)	% risp.		Descrizione	Area (kmq)	% risp.	
		Sup. Totale	Dettaglio			Sup. Totale	Sup. Totale
Area urbanizzata (ampliata con aree a bassa densità abitativa)	2,05	1,6%					
Seminativo	15,85	12,3%	Seminativo semplice asciutto	6,92	5,4%		
			Seminativo semplice irriguo e/o aree di bonifica	0,15	0,1%		
			Seminativo arborato a frutteto ed altri	0,02	0,0%		
			Seminativo arborato ad olivo e vite	0,33	0,3%		
			Seminativo arborato ad olivo	8,07	6,2%		

Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti e
formazione del nuovo Piano strutturale e del nuovo Regolamento urbanistico
RELAZIONE DI AVVIO

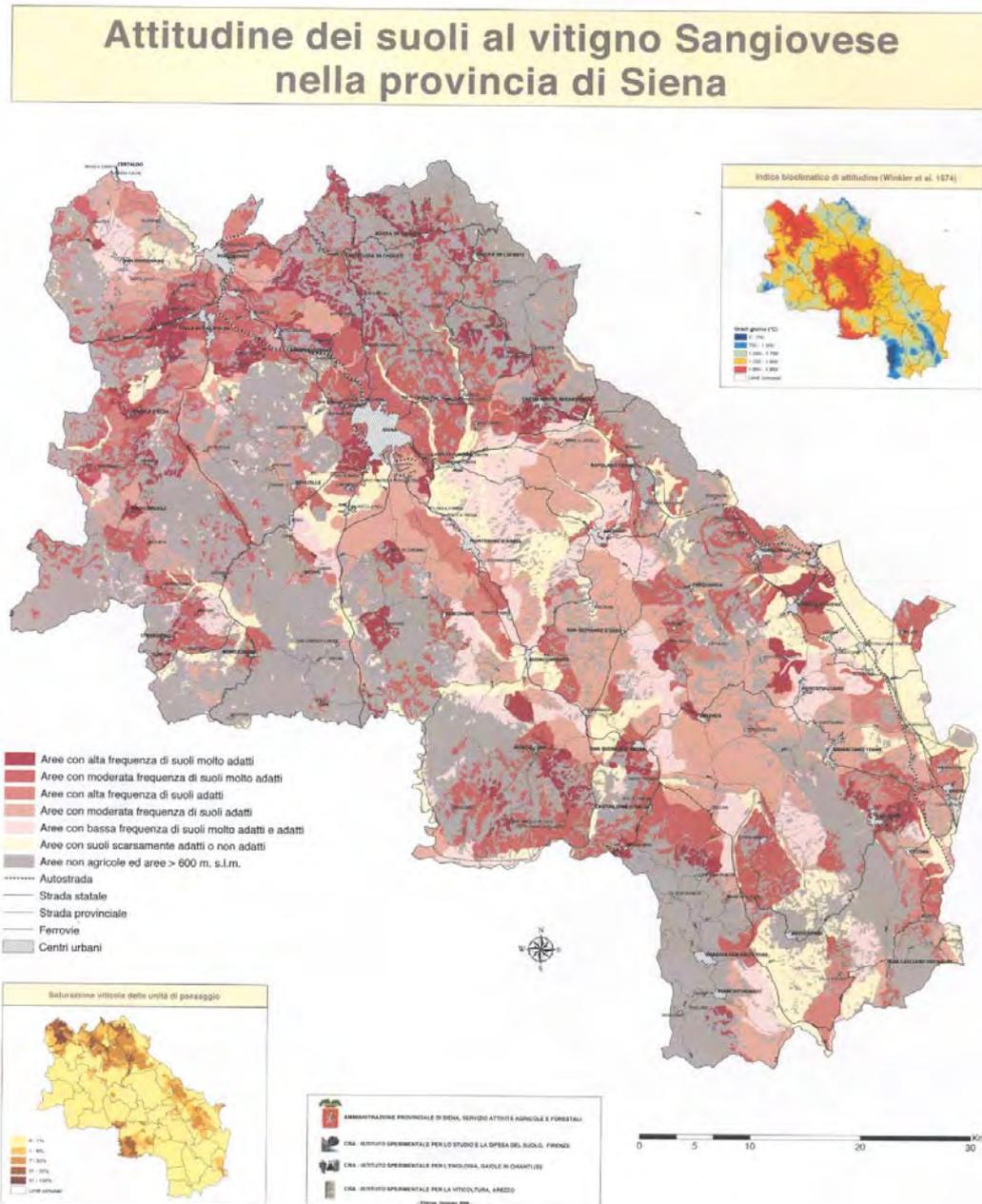
Descrizione	Area (kmq)	% risp. Sup. Totale	Dettaglio Descrizione	Area (kmq)	% risp. Sup. Totale
			Seminativo arborato a vite	0,36	0,3%
Vigneto in coltura specializzata	12,57	9,7%			
Frutteto in coltura specializzata	0,17	0,1%			
Oliveto in coltura specializzata	3,08	2,4%			
Oliveto-vigneto in coltura specializzata	0,18	0,1%			
Vivaio e serra	0,00	0,0%			
Pioppeto (ed altri arboreti da legno)	0,17	0,1%			
Bosco	90,97	70,5%	Bosco d'alto fusto di conifere	3,78	2,9%
			Bosco d'alto fusto misto	6,96	5,4%
			Bosco ceduo	77,33	59,9%
			Bosco ceduo avviato all'alto fusto o invecchiato	1,57	1,2%
			Rimboscimento e novelleto	1,32	1,0%
Formazione arborea d'argine, di ripa e di golena	0,83	0,6%			
Pascolo	2,56	2,0%	Pascolo nudo e cespugliato	0,83	0,6%
			Pascolo arborato	1,55	1,2%
			Prato-pascolo e prato stabile	0,17	0,1%
Incolto produttivo	0,37	0,3%			
Affioramento roccioso	0,00	0,0%			
Area estrattiva	0,21	0,2%			
Corpo d'acqua (laghi ed invasi artificiali)	0,08	0,1%			
Superficie comunale totale	129,09	100,0%	Superficie comunale totale	129,09	100,0%

Fig. 2 Attitudini dei suoli alla olivicoltura nella provincia di Siena (Fonte: Costantini, Barbetti et. al., 2006)



Quanto alle caratteristiche dei suoli, le aree con pericolosità idrologica in classe 3 e 4 (media e elevata) interessano meno del 4 % del territorio comunale e riguardano le aree di rispetto dei principali corsi d'acqua. Risultano invece di maggiore entità le aree a pericolosità geologica in classe 3 e 4 (media e elevata), che interessano il 16 % del territorio comunale.

Fig. 3 Attitudini dei suoli al vitigno Sangiovese nella provincia di Siena (Fonte: Costantini, Barbetti et. al., 2006)



7.5 PAESAGGIO

Come si evince dall'analisi degli usi dei suoli, gli elementi detrattori come cave e aree dismesse rappresentano lo 0,2 % del territorio comunale, a fronte di una superficie di circa il 65 % occupata da elementi di pregio ambientale e paesaggistico. Tra queste, assumono un ruolo di rilievo le zone panoramiche di Meleto e Castagnoli, caratterizzate da antichi insediamenti abitati antiche pievi e castelli site in comune di Gaiole in Chianti.

Tab. 16 Superfici a vincolo ambientale e paesaggistico nel comune di Gaiole in Chianti

Oggetto	Area (kmq)	% risp. Sup. Totale
Area paesaggistica del chianti circostante il castello di Brolio che forma un quadro di suggestiva bellezza sita nel comune di Gaiole in Chianti	0,30	0,2%
Zona caratterizzata da comprensorio collinare uliveti cipressi boschi incornicianti complessi monumentali ed insediamenti qualificati in senso ambientale e paesistico sita nel comune Radda in Chianti (di cui parte ricade nel Comune di Gaiole in Chianti)	0,07	0,1%
Zona di Coltibuono caratterizzata dalla presenza di antichi insediamenti nel contesto coltivato e boscoso sita nel comune di Gaiole in Chianti	13,17	10,2%
Zone panoramiche di Meleto e Castagnoli caratterizzate da antichi insediamenti abitati antiche pievi e castelli site in comune di Gaiole in Chianti	70,38	54,5%
Superficie comunale totale	129,09	100,0%

Oltre a questi vincoli, occorre rilevare l'importante presenza di un Sito di interesse regionale, il "SIR Monti del Chianti" n 88, definito SIC (IT5190002) con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, del 5 Luglio 2007 - "Elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografia mediterranea in Italia, ai sensi della direttiva 92/43/CEE". Il SIC nel Comune di Gaiole si estende per circa 34 kmq., pari al 26 % della superficie comunale.

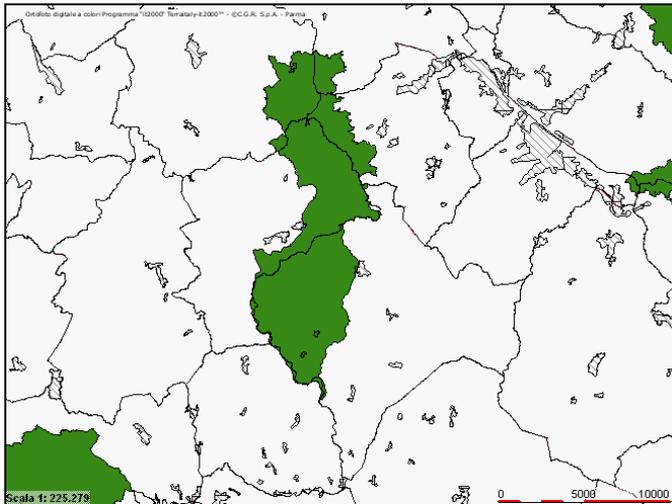
La Deliberazione Regionale 5 luglio 2004, n. 644 Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R.56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (S.I.R.), nella scheda relativa al SIR Monti del Chianti (pag 204) individua, quali principali caratteristiche del sito:

- l'alternanza di boschi, stadi di degradazione arbustivi e alcune aree aperte, che favorisce la presenza di rapaci che utilizzano i diversi ambienti (*Circaetus gallicus*, *Pernis apivorus*);
- le aree aperte e le brughiere, che ospitano altre specie ornitiche nidificanti rare e minacciate;
- i corsi d'acqua che, seppur di modesta portata, scorrono in aree a buona naturalità e relativamente indisturbate e presentano una fauna ittica ben conservata.

Viene segnalata, tra gli Anfibi, la presenza di popolazioni relitte di *Triturus alpestris apuanus* (Tritone apuano), di un endemismo dell'Italia appenninica (*Rana italica*) e di un genere endemico dell'Italia peninsulare (*Salamandrina terdigitata*), oltre alla presenza di numerosi invertebrati endemici e localizzati.

Essendo un'area prevalentemente occupata da ecosistemi forestali stabili, tra i rischi reali per la conservazione viene segnalata la riduzione delle attività antropiche tradizionali che rischia di portare, nel medio-lungo periodo, ad una riduzione dell'eterogeneità.

Fig. 4 Estensione del SIC Monti del Chianti (Fonte: http://sira.arpat.toscana.it/sira/Bioitaly/BIT_IT5180002.htm)



Infine, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 32 – Chianti dell'Atlante dei Paesaggi Toscani del Piano Paesaggistico del PIT, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009, individua, oltre ai valori naturalistici e storico culturali, anche una serie di valori estetico-percettivi che connotano l'area. Tra questi, quelli che maggiormente interessano il Comune di Gaiole sono:

- il complesso dei Monti del Chianti, che segna visivamente il confine orientale del territorio del Chianti;
- l'ordinamento poderale, strutturato in pendici più aspre sul substrato prevalentemente roccioso o su rilievi più arrotondati, su affioramenti prevalentemente argillosi, che ha determinato un agromosaico connotato da tessere terrazzate uliveti, vigneti, seminativi e boschi, che per l'equilibrio della metrica dei campi ha assunto valenze iconiche. L'impronta rurale del paesaggio, seppure forzata dalla agricoltura specializzata nella vite, resta l'aspetto dominante e costituisce il sostanziale e qualificante elemento valoriale da conservare;
- i valori estetico-percettivi espressi dai beni paesaggistici soggetti a tutela: nel territorio di Gaiole, gli antichi caratteristici insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, Meleto, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso;

la viabilità come luogo della percezione dei paesaggi (tracciati caratterizzati da una particolare armonia delle relazioni tra infrastruttura viaria e contesti paesistici attraversati): nel territorio di Gaiole sono presenti tracciati stradali di interesse paesaggistico, soprattutto nelle zone di Meleto e Castagnoli..

7.6 SERVIZI, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

La viabilità statale comprende la strada statale n. 408, la strada statale n. 429,. La viabilità provinciale comprende la strada provinciale n. 2 del Molinlungo, n. 73 di Monteluco, n. 77 di S. Martino, n. 114 Traverse del Chianti e la strada provinciale n. 484.

Le strade di competenza di altri enti sovralocali (Provincia, Regione, Anas) rappresentano tuttavia una minima parte del sistema infrastrutturale complessivo: le restanti parti della

rete stradale sono costituite per lo più da strade comunali, vicinali e private (viabilità rurale e podere).

Risulta pertanto evidente il fatto che, se da un lato il comune promuove la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture di sua competenza, specialmente di quelli in ambito urbano e che attraversano i nuclei abitati, dall'altro risulta fondamentale la manutenzione delle strade private e vicinali da parte dei cittadini, soprattutto se si considera che la maggior parte di questi tratti stradali non è asfaltata.

Attualmente l'esigenza più importante cui si trova a sopperire il comune è la mancanza di parcheggi nelle frazioni e nei nuclei minori (in particolare a Rietine, Monti, Vertine e San Sano), nonché la necessità di regolamentare il traffico nei centri abitati con appositi provvedimenti di moderazione della velocità.

A parte questa specifica esigenza, il computo delle aree a standard a livello comunale presenta un saldo positivo rispetto alla dotazione di servizi pubblici e aree a verde e per il gioco e lo sport, sia considerando il parametro di riferimento del precedente RU, il DM 1444/68 (18 mq./ab.), sia prendendo a riferimento il parametro espresso dai regolamenti attuativi della Lr. 1/2005 (24 mq./ab.)

7.7 SALUTE UMANA

Lo stato della risorsa "salute umana" è difficilmente riconducibile a dati di carattere comunale, in quanto in genere si desumono i dati sullo stato di salute relativi alla azienda sanitaria locale di riferimento, che nel caso specifico è la USL 7 – Siena .

I dati disaggregati disponibili per il comune di Gaiole riguardano l'incidentalità stradale e gli infortuni sul lavoro.

Il dato relativo all'incidentalità stradale negli ultimi 10 anni presenta sempre valori negativi, segno di una discreta sicurezza del sistema stradale gaiolese, mentre il numero di infortuni sul lavoro presenta dati annuali tendenzialmente costanti, con un picco nel 2000, una leggera discesa tra 2003 e 2005 e una ripresa negli anni 2006-2007.

Tab. 32 Incidentalità stradale e infortuni sul lavoro nel comune di Gaiole (Fonte: Comune di Gaiole in Chianti, Ufficio Polizia Municipale, 2009)

8 ULTERIORI STUDI DA SVOLGERE

Sono necessarie ulteriori ricerche, tra cui fondamentale risulta essere l'adeguamento delle indagini a carattere geologico - geotecnico e idrauliche, il cui ambito sarà dettagliato in futuro, in relazione alle scelte, nonché la ricognizione del patrimonio edilizio esistente e la verifica del consumo di suolo.

PARTE QUARTA – CONTENUTI ED OBIETTIVI

9 LINEE PROGRAMMATICHE

Il presente paragrafo attiene al programma politico degli Amministratori in carica, sulla cui base sono stati desunti gli obiettivi e la loro declinazione in seno ai singoli procedimenti urbanistici

9.1 UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

Lo sviluppo sostenibile e duraturo si ottiene attraverso la valorizzazione e integrazione delle risorse ambientali, economiche e sociali.

Deve essere quindi diffusa la consapevolezza che la qualità della vita e la coesione sociale dipendono dalla valorizzazione e dal sostegno del “patrimonio storico” chiantigiano:

- lo sviluppo della piccola e media impresa, dell’artigianato e del commercio;
- la produzione agricola di qualità, fondata su elementi della tradizione toscana;
- il turismo fondato sui principi della sostenibilità;
- la valorizzazione del patrimonio dei beni paesaggistici, storici, artistici e culturali come fattori di ricchezza e di valore aggiunto per l’identità locale.

Al primo punto dello sviluppo si colloca la necessità di tutelare e, dove possibile, migliorare o addirittura risanare il paesaggio. L’occasione sarà la redazione del Nuovo Piano Strutturale del Comune, che dovrà qualificare ulteriormente il territorio, valorizzare al meglio il capoluogo e le frazioni, avere molta attenzione al rispetto agli insediamenti produttivi. Per questo l’Amministrazione, di concerto con i cittadini che saranno chiamati a partecipare in prima persona alla nuova pianificazione, oltre ad accertarsi che tale sviluppo sia compatibile per grandezza e natura con le caratteristiche proprie della realtà ‘culturale’ del Comune, con la sua vocazione turistica e agricola, con la tradizione artigianale ad essa collegata, dovrà dedicare particolare attenzione a:

- conservare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, nonché la viabilità minore, favorendo in tale ambito la sperimentazione di tecniche sostenibili e non impattanti;
- realizzare un’attenta e qualificata “politica della casa”;
- prevedere la realizzazione di nuovi spazi sociali tesi a favorire l’aggregazione tra le varie componenti della nostra comunità;
- valorizzare la vita e l’ambiente di tutti i centri abitati, anche quelli più periferici

Gli strumenti per lo sviluppo richiedono un grande progetto comune che veda coinvolti anche gli altri enti locali chiantigiani, con il definitivo superamento della logica campanilistica e l’assunzione del Circondario come sede naturale di un’efficace politica di area: il lavoro iniziato sulla costruzione di una rete di alcuni servizi associati va nella giusta direzione, ma anche qui deve essere fatto un ulteriore salto di qualità ed arrivare a soluzioni più mature e avanzate di coesione istituzionale.

9.2 UN SISTEMA A RETE DI SERVIZI SOCIALI ALLE PERSONE

E’ necessario continuare a rafforzare la rete dei servizi sociali al fine di farli corrispondere sempre di più e meglio ai bisogni dei cittadini, istituire un sistema di programmazione da parte degli enti pubblici che valorizzi le forme di volontariato e di un “terzo settore” che risponda al tempo stesso a tre esigenze:

- soddisfare i crescenti bisogni di servizi sociali personalizzati;
- offrire parità di diritti a tutti;
- corrispondere al profondo bisogno di solidarietà, di riconoscimento reciproco, di cooperazione

Un sistema sociale dell'uguaglianza deve costruire una società per tutte le età e deve promuovere una politica dell'“invecchiamento attivo” degli anziani, a cui va risparmiata l'avvilente prospettiva dell'inutilità sociale e dell'esclusione dalla vita attiva. E' fondamentale perciò pensare ad una pluralità di interventi, cercando il più possibile di far rimanere l'anziano in famiglia e all'interno del suo ambiente sociale, potenziando l'assistenza domiciliare.

Per i portatori di handicap e i diversamente abili è necessario assicurare l'inserimento sociale, scolastico e lavorativo, sviluppare ed incrementare le azioni e i programmi di aiuto alla persona e alla famiglia, abbattere le barriere architettoniche sia sugli edifici pubblici che sui servizi privati.

Un sistema sociale della persona deve garantire la promozione della salute con un sistema pubblico per tutti, solidale e con una più efficace prevenzione sanitaria ad iniziare dai distretti socio-sanitari.

Anche a Gaiole si sta consolidando la presenza di immigrati che si trasferiscono per motivi di lavoro: ciò contribuisce a far crescere una nuova domanda che va oltre gli ambiti occupazionali e riguarda altri tipi di bisogni collegati ai problemi della casa, della tutela della salute, dell'assistenza sociale, dell'inserimento scolastico.

Per questo va sviluppata una politica dell'accoglienza e dell'integrazione vista non come gravoso costo aggiuntivo, ma come un prezioso investimento per disegnare il futuro della nostra società. Un progetto in cui tutti devono fare la propria parte, enti locali, imprese, sindacati, associazioni di volontariato.

9.3 LA PARTECIPAZIONE ALLE SCELTE

Anche per una realtà come il Chianti, forte di un tessuto democratico che fa delle istituzioni elettive un solido punto di riferimento per tutti i cittadini, è maturo il tempo di innovare le forme della partecipazione alle scelte dello sviluppo locale.

Più strumenti possono essere attivati, dalla concertazione, ad Agenda 21, a forme di consultazione diretta degli elettori. Il tessuto capillare di associazioni, di un volontariato che svolge funzioni di utilità pubblica, la presenza di un'esperienza sindacale radicata e rappresentativa, di associazioni di impresa con alto tasso di adesioni, non sono in contraddizione con la necessità di andare più a fondo nel coinvolgimento dei cittadini sulle grandi decisioni quali i bilanci ed i piani strutturali (scelte fondamentali per ogni comunità).

9.4 AGRICOLTURA E AMBIENTE

L'agricoltura è da sempre l'attività economica fondamentale di questo territorio. Lo sviluppo e gli investimenti realizzati negli ultimi dieci anni, tesi al miglioramento della qualità del prodotto, sono di fatto un valore aggiunto che il territorio ha creato e che rappresentano un valore economico di straordinaria importanza, anche e soprattutto in un periodo di particolare contingenza negativa come quello che stiamo attraversando.

Ma tutti gli sforzi realizzati, probabilmente, non avrebbero la medesima importanza se non fossero in stretto rapporto con la qualità del territorio e dell'ambiente, legame che garantisce al prodotto agricolo quel "valore aggiunto" che rende ancora competitivi i prodotti vinicoli nel complesso e delicato mercato internazionale dei prodotti alimentari.

In questo modo, soltanto la qualità e il connubio con il territorio potranno assicurare alla nostra agricoltura, operante in ambiente orografico - geografico difficile e poco remunerativo in ordine alle quantità prodotte, di rimanere competitiva; perciò sarà necessario continuare a favorire e sostenere gli investimenti in questa direzione in ordine alla certificazione, tracciabilità e garanzia biologica e ambientale sia dei prodotti che delle strutture di promozione.

Allo scopo sarà necessario coordinare le politiche di sviluppo sia attraverso una seria politica urbanistica che abbia come fine la costituzione di principi di corretta gestione delle risorse ambientali, sia con lo snellimento procedurale per gli operatori "virtuosi" che intendano investire e migliorare nel rispetto delle regole.

Altrettanto importante sarà il sostegno che le pubbliche amministrazioni dovranno dare agli operatori in ordine alla variazione delle politiche agricole comunitarie, soprattutto dopo le recenti modifiche alla p.a.c. e ai fondi sullo sviluppo rurale, ed all'ingresso di nuovi paesi all'interno dell'Unione Europea. Un programma concreto di sviluppo coerente con i valori patrimoniali del territorio deve quindi prevedere le seguenti azioni:

- incoraggiare il ricambio generazionale sia degli imprenditori agricoli sia degli addetti attraverso corsi di formazione professionali per imprenditori e mano d'opera specializzata;
- realizzare corsi specifici per l'uso razionale dei fitofarmaci e diserbanti;
- favorire una maggiore diversificazione colturale e produttiva;
- sollecitare la crescita di strumenti di servizio alle imprese;
- incentivare la diffusione di pratiche agricole eco-compatibili e biologiche;
- coordinare l'attività agricola con l'attività venatoria;
- redigere una mappatura delle strade vicinali.

9.5 *COMMERCIO, ARTIGIANATO E PICCOLA IMPRESA*

Il territorio chiantigiano, per conservare ed accrescere i suoi livelli di competitività nel medio e lungo periodo, dovrà intrecciare sinergicamente efficienza nei servizi, utilizzo ottimale delle risorse intellettuali ed implementazione dell'innovazione, conciliando la tutela dell'ambiente e del territorio con l'esigenza di sviluppo e di cambiamento.

Pertanto, nel rispetto paesaggistico ed ambientale dell'area, le attività economiche e produttive dovranno avere la capacità di dare dinamicità imprenditoriale ed occupazionale, contribuendo ad animare un'area sì rurale, ma che trova nella multifunzionalità e nella integrazione dei diversi segmenti produttivi, la spinta e la linfa vitale per garantire a questi territori un futuro in termini di sviluppo e tenuta sociale. Le imprese del territorio, soprattutto se piccole, dovranno acquisire la necessaria competitività adeguandosi ai cambiamenti tecnologici che si producono sempre più rapidamente, utilizzando al meglio il capitale umano. La formazione professionale e il miglioramento della qualità dell'istruzione di base sono gli strumenti necessari per aumentare la competitività delle imprese e costruire maggiori opportunità occupazionali per le giovani generazioni. A tal fine le

capacità di concertazione e di coordinamento fra gli enti locali ai diversi livelli, sulle politiche di pianificazione e di programmazione dello sviluppo economico, dell'assetto del territorio, delle politiche sociali, dovranno sempre più affermarsi con accresciuti livelli di comunicazione e partecipazione delle popolazioni, e delle categorie economiche.

9.6 TURISMO

È senz'altro una delle risorse fondamentali del Comune di Gaiole e del territorio chiantigiano.

La scommessa del futuro dello sviluppo turistico della zona è legato alla capacità di "soddisfare" le esigenze dell'utenza sia in ordine ai servizi erogati che in ordine al rapporto di spesa.

Sarà quindi necessario, in collaborazione sia con gli operatori che con gli enti rappresentativi, promuovere e sviluppare un programma di qualificazione e riqualificazione delle imprese e del sistema attraverso la formazione continua degli operatori e degli addetti.

Oltre a ciò è opportuno organizzare in un sistema coordinato il complesso dei servizi turistici, allo scopo di incrementare gli standard qualitativi dell'offerta del territorio, destagionalizzando ed estendendo il flusso turistico.

In questa ottica si rende oltremodo necessaria la realizzazione di un sistema integrato pubblico/privato di offerta turistica che risponda da un lato all'esigenza di salvaguardare e conservare l'esistente, dall'altro a quella di promuovere uno sviluppo ecologicamente e socialmente sostenibile.

Quello dell'impatto sociale è un problema molto interessante, al quale bisognerebbe prestare maggiore attenzione. Il turismo infatti deve confrontarsi con le esigenze dei turisti, ma anche con quelle della popolazione locale. È compito delle istituzioni, assieme agli operatori privati, riuscire a conciliare in modo armonioso le diverse posizioni attraverso:

- la promozione globale del territorio in collaborazione con gli altri Comuni chiantigiani e gli operatori del settore;
- il miglioramento della rete di informazioni con i Comuni chiantigiani e con il territorio della Provincia;
- la formazione permanente degli operatori

9.7 ISTRUZIONE, CULTURA, ASSOCIAZIONISMO E SPORT

La scuola, la cultura, l'associazionismo e lo sport sono stati da sempre al centro dell'azione di governo del Comune di Gaiole in Chianti, nella convinzione che investire in questi settori significativi contribuire in maniera determinante all'arricchimento della comunità di cui si fa parte. Si tratta quindi di continuare a promuovere, sostenere e incentivare tutte quelle attività che negli anni si sono formate e consolidate attraverso la collaborazione fra istituzioni, enti, associazioni e semplici cittadini.

Nello specifico, per quanto riguarda l'istruzione, è necessario ripetere l'esperienze iniziate in passato (sostegno finanziario per l'insegnamento delle lingue straniere e per l'attività didattica e extrascolastica, borse di studio per gli alunni meritevoli, prosecuzione progetto CIAF).

Per le iniziative culturali è importante e fruttuosa la collaborazione con gli altri enti chiantigiani, al fine di promuovere manifestazioni ed eventi di qualità, anche attraverso il coinvolgimento delle realtà locali.

Nella ricerca dei valori su cui fondare il lavoro di pianificazione e nuova progettazione che stiamo avviando si coglie la necessità di analizzare quei punti di “crisi”, quelle smagliature, mancanze, fratture, stonature da riacciordare nel processo di piano.

9.8 IL TERRITORIO APERTO

1- Sistema insediativo: gli insediamenti sparsi nel territorio aperto comportano la verifica e la decisione da parte dell’Amministrazione di come intervenire nei confronti della nuova disciplina di attuazione della L.R. 1/05, anche in relazione al presidio ambientale e ad alcune criticità emerse nella gestione delle norme relative alla Variante delle Leghe.

2- Il paesaggio: la scelta di sistemazioni esterne agli edifici, che risulta spesso incongrua rispetto alle caratteristiche identitarie del territorio che le accoglie, ha prodotto una proliferazione di recinzioni, piscine, cancellate, giardini all’inglese, con un conseguente consumo di risorse e la possibilità di indurre trasformazioni spesso irreversibili degli ecosistemi, con conseguente perdita delle complessità e delle biodiversità peculiari di questo territorio. Le trasformazioni indotte dalla conduzione del regime dei suoli ha prodotto al contempo una modifica delle trame agrarie che, a cascata, possono produrre effetti negativi, non solo sul paesaggio, ma anche sugli equilibri idrogeologici. A titolo esemplificativo, diventa importante una ricognizione dei pozzi privati, scavati in maniera copiosa negli ultimi anni, in quanto possono incidere sulla risorsa acqua del territorio comunale interferendo con le falde dei pozzi e delle sorgenti pubbliche.

3- Zone turistico ricettive: si sente la necessità di valutare come rispondere alla crescente domanda di creazione di strutture turistico ricettive nelle zone D che il RU vigente individuava come zone omogenee nel territorio aperto.

9.9 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLA COMUNICAZIONE

1- Strade bianche: la presenza di questa fitta trama viaria nel territorio comunale ha prodotto negli anni una crescente domanda di privatizzazione di vari tratti delle medesime, con conseguente interruzione di una rete infrastrutturale esistente. Questo porterebbe alla dismissione e all’abbandono di tracciati che verrebbero tagliati fuori dalla rete viaria, con la conseguente perdita della possibilità di controllo di vasti brani di territorio.

Si è concretizzata inoltre nel tempo la richiesta, sempre più pressante, di partecipazione del Comune alla manutenzione del sedime stradale e alla creazione di by-pass per le strutture edilizie esistenti, negando la struttura stessa a nodi e reti tipica di ogni reticolo stradale. In conseguenza a ciò il Comune ha bloccato il rilascio di permessi per le trasformazioni impegnandosi al contempo a procedere alla ricognizione e alla verifica del catasto delle strade bianche esistenti valutandone la dismissione, l’abbandono ed il grado di trasformazione dei vari tracciati.

2- Il sistema infrastrutturale: sussiste la necessità di riorganizzare sostanzialmente il sistema infrastrutturale della frazione, ad oggi sprovvista di adeguati servizi pubblici.

3- I collegamenti tra gli insediamenti e le città capoluogo: scarsa è ad oggi la mobilità tra il Comune e la città di Firenze che vede la presenza di una corsa al giorno con l’autobus verso

e da il capoluogo. Totalmente assente è invece il trasporto pubblico con il Valdarno e i comuni limitrofi; al contrario risulta buono con la città di Siena. Data l'ubicazione geografica del Comune si potrebbe ipotizzare una revisione del sistema dei trasporti pubblici, con i comuni limitrofi e la città di Firenze, rafforzando o creando ex-novo la mobilità.

10 PROFILO CONTESTUALE

L'attuale Amministrazione Comunale, entrata in carica quando il primo regolamento urbanistico era in scadenza ed alcune delle previsioni erano in itinere o non ancora realizzate, si è data l'obiettivo di redigere sia un nuovo Piano Strutturale che un nuovo Regolamento Urbanistico.

Il percorso di adeguamento, o meglio, di redazione di un nuovo Piano strutturale e di un nuovo Regolamento urbanistico, si dimostra lungo e complesso non solo per i tempi richiesti dalle procedure, ma anche per la necessità di completare il quadro conoscitivo con nuovi studi e ricerche che richiedono tempo e risorse, non facilmente reperibili, data anche la crisi finanziaria in cui versano gli enti locali.

Nello stesso tempo, è necessario intervenire con urgenza su alcune previsioni che espongono il territorio alla perdita d'investimenti, con il conseguente rischio del mancato prodursi di effetti positivi sull'economia locale, mentre abbiamo il dovere di fare una valutazione ponderata dei pro e contro le diverse ipotesi di trasformazione e messa in valore dei territori in un'ottica di sostenibilità di lungo periodo e di prospettiva territoriale più ampia. Pertanto al fine di raccordare le due diverse necessità, redigere una nuova strumentazione urbanistica comunale approfondendo la conoscenza del territorio e modificare con urgenza quelle previsioni che ostacolano la gestione dell'edilizia, è stato individuato, con delibera della Giunta comunale 11 ottobre 2013, n. 154, un percorso di aggiornamento del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico articolato in due fasi, la prima, finalizzata nelle varianti puntuali al Regolamento urbanistico e una modesta variante al Piano strutturale, trattate nei seguenti capitoli, la seconda, per la revisione generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, sorrette però da una logica unitaria e da obiettivi comuni.

In relazione a quanto suddetto nei seguenti paragrafi saranno dettagliati i contenuti le modalità e gli obiettivi individuati all'interno dei singoli procedimenti urbanistici pur senza perdere di vista il più generale quadro conoscitivo e programmatico precedentemente trattato.

Compongono un quadro dinamico di riferimenti:

- la legge regionale 1/2005 modifica la LR 5/1995 chiarendo e rafforzando alcuni suoi contenuti dirimenti (separazione tra parte statutaria e parte strategica, valutazione integrata, etc.);
- i Regolamenti attuativi, in particolare per gli aspetti geologici, della partecipazione e dei dimensionamenti;
- il PIT e le indicazioni relative alla valutazione delle previsioni di trasformazione non attuate; la convenzione Regione Toscana/Stato circa la disciplina paesaggistica di cui al "Codice del paesaggio";
- l'affermarsi nei concetti e nelle scelte del complesso delle attività di partecipazione in divenire.

Numerosi sono gli elementi innovativi che il quadro normativo e legislativo regionale della Toscana introduce per le complesse attività di pianificazione degli enti locali; così come chiaro e univoco risulta l'intento - ormai ampiamente condiviso - di ricercare e perseguire uno sviluppo realmente sostenibile. Ovvero, nessuna trasformazione - per quanto motivata da esigenze economiche o sociali - deve essere possibile se non viene assicurata, quale prioritaria esigenza, la tutela delle risorse ambientali non rinnovabili, dei valori storici e culturali, dei beni paesaggistici e insediativi, di tutti quegli elementi cioè che costituiscono e rafforzano l'identità locale. Ciò comporta una preventiva e rigorosa valutazione degli effetti che i mutamenti giudicati coerenti con tali principi potranno avere su ciascun volto - sociale, economico, ambientale - del territorio comunale.

11 VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le maggiori difficoltà nella gestione dell'edilizia discendono dalle deruralizzazioni, in origine non incluse nel dimensionamento residenziale, introdotte solo con la variante di manutenzione, sia pure in modo forfettario e non puntuale e soggette al criterio di prevenzione temporale. Pertanto si rende assolutamente necessario avviare una verifica del dimensionamento, quantificando in termini di SUL sia il previsto che il realizzato e procedendo ad una redistribuzione delle quantità residue tra le diverse U.T.O.E..

Le varianti sono conformi ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi generali. E' prerogativa del R.U. la scelta delle quote da prelevare dai massimi del P.S. così come la definizione morfologica, funzionale e più in generale del progetto urbano da attuare che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato. Nonostante il vigente P.S. presenti delle specificazioni localizzative, quantitative e funzionali eccessive per uno strumento di natura strutturale, restano consistenti margini per una definizione di indirizzi e orientamenti progettuali e per la individuazione di politiche territoriali e urbane.

Le varianti, nelle more di formazione della nuova strumentazione urbanistica, perseguono i seguenti obiettivi:

- Eliminare alcuni errori materiali presenti;
- Valutare e conseguentemente redistribuire le quantità residue residenziali del piano strutturale tra le diverse U.T.O.E., nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano strutturale;
- Gestire il cambio di destinazione in zona rurale;
- Reperire nuovi spazi da destinare a parcheggi nelle frazioni;
- Ripristinare la destinazione industriale nel capoluogo, in località "il Piano", nell'area per ristrutturazione urbanistica B3, e redistribuire il carico residenziale tra le diverse U.T.O.E. in variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico;
- Introdurre una disciplina per la protezione degli acquiferi.

12 VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' PIANELLA

Un'attenzione particolare deve essere riservata all'area produttiva di Pianella, per la quale è prevista un'apposita variante puntuale diversa da quelle di cui al precedente punto, in quanto necessita di un precedente accordo di pianificazione.

La pianificazione della zona di Pianella è complessa e la complessità è riconducibile alla sovrapposizione delle procedure.

Il complesso industriale oggi presente a Pianella, nato come stabilimento per la lavorazione di marmo e pietre, risale, per lo più, al 1966, ed è stato realizzato in forza di atti abilitativi comunali nel periodo 1966 - 1984.

Il Regolamento edilizio con annesso Programma di fabbricazione adottato con deliberazione consiliare 11 aprile 1975, n. 37, definitivamente approvato nel 1976 includeva la zona di Pianella tra le zone agricole, ma ospitava già un complesso industriale, che aveva una consistenza solo di poco inferiore all'attuale.

Il primo e unico Piano Regolatore Generale del comune di Gaiole in Chianti fu adottato con delibera del Consiglio comunale 16 dicembre 1983, n.159 e approvato con delibera consiliare 4 aprile 1984, n. 46; l'iter di formazione si concluse definitivamente il 21 dicembre 1988, con l'approvazione della Regione Toscana a seguito della delibera della giunta regionale, n. 10513.

Il primo strumento urbanistico includeva la zona di Pianella tra le aree agricole, tuttavia le norme tecniche attuative non impedivano il mantenimento e la manutenzione del complesso industriale che aveva l'odierna consistenza.

Le zone industriali riconosciute dal PRG erano quattro e ricadevano:

- nel Capoluogo;
- in località Lecchi;
- in località Monti;
- in località Madonna a Brolio (destinata alle cantine e alla fattoria del Castello, quindi di fatto legata all'agricoltura)

Nel Piano strutturale adottato in data 8 febbraio 2000, con delibera n. 17 e approvato il 26 settembre 2000, con delibera n. 73, la zona di Pianella, per un'estensione maggiore dell'azonamento operato con il Regolamento urbanistico, fu inclusa tra le aree suscettibili di urbanizzazione per uso industriale; l'art.15 della Disciplina del Territorio, destinò "l'UTOE di ponte di Pianella" ad accogliere le delocalizzazioni delle attività produttive dal capoluogo, compreso il macello pubblico, ma anche nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Orientativamente si resero utilizzabili circa 15 ha con rinvio a una pianificazione attuativa successiva. Nel contempo, l'Art. 9 comma 2 prevede di *"promuovere il trasferimento delle attività produttive non integrate con la residenza nel nuovo insediamento di Pianella e creare al loro posto un quartiere residenziale, di pregio che soddisfi tutta la domanda di nuova edilizia residenziale nel lungo periodo senza occupare ulteriormente le fasce collinari"*.

In data 19 febbraio 2002, con deliberazione del Consiglio comunale n.16, il comune adottò una variante all'ancora vigente Piano Regolatore Generale per realizzare a Pianella un PIP;

la variante fu adottata ai sensi dell'art. 40 secondo comma lettera a) della sopravvenuta Legge Regionale Toscana 5/1995 per la riconosciuta necessità di opere di urbanizzazione.

Al P.I.P. adottato furono presentate due osservazioni da parte di privati cittadini e in sede di controdeduzioni l'approvazione subì un rinvio, con delibera del Consiglio Comunale 23 maggio 2002, n. 40 e non trovò mai conclusione, superata dall'approvazione del Regolamento urbanistico.

In data 25 febbraio 2004, con delibera del Consiglio Comunale n.13, fu approvato il Regolamento urbanistico che classificò la zona di Pianella come area industriale e ne subordinò l'attuazione all'avvenuta approvazione di un piano attuativo.

Le aree industriali riconosciute dal primo Regolamento urbanistico erano quattro e ricadevano:

- nel Capoluogo, ridotte nell'estensione alla sola area in fregio a via Buonarroti;
- in località Lecchi;
- in località Monti;
- in località Pianella.

L'area in località Madonna a Brolio fu riconsegnata al territorio aperto.

Nel contempo, la zona industriale del capoluogo venne, ricalcando fedelmente le indicazioni del P.S., destinata al recupero con funzione residenziale per un volume massimo pari a quello delle industrie trasferite (art. 45 delle N.T.A.). L'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 mai attuazione anche a causa della crisi economica che ha reso non appetibile il trasferimento delle industrie a vantaggio della residenza, di fatto non più richiesta.

Il primo Regolamento urbanistico assegnava a Pianella una superficie coperta massima di mq. 50.000 circa, di cui mq 25.000 da destinare a nuove attività appartenenti alla filiera agroalimentare del Chianti e mq. 25.000 al trasferimento di attività dal centro come da art. 47 delle NTA.

In data 27 aprile 2004, con delibera del Consiglio Comunale n. 22 fu adottato il Piano particolareggiato della zona artigianale di Pianella ex legge 22 ottobre 1971, n. 865. La provincia di Siena osservò negativamente e per motivi riconducibili alla vulnerabilità idraulica dell'area, a suo avviso non sufficientemente indagata, e per le grandi dimensioni dell'area, censurando anche la soluzione viaria proposta.

Il PIP non fu approvato e il 26 maggio 2009, allo scadere del quinquennio dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico, la previsione industriale di Pianella, quale area soggetta a piano attuativo, non ancora convenzionato, divenne inefficace. La mancata attuazione del piano in tempo utile non è ascrivibile all'inerzia dei privati, ma alle difficoltà finanziarie di un'Amministrazione che non era più in grado di affrontare processi espropriativi.

Per ridare efficacia alle previsioni decadute il comune adottò il 12 ottobre 2010 con delibera del Consiglio Comunale n. 56, una variante di manutenzione al Regolamento urbanistico che confermava, fra altro, l'edificabilità a destinazione industriale di Pianella, sia pure riducendone l'ampiezza e le funzioni, con possibilità di realizzare mq. 10.000 di SUL industriale, incrementabile di altri mq. 10.000, in cambio di cessione gratuita all'amministrazione di una superficie per realizzare un campo fotovoltaico pubblico.

La tempistica del PTCP è stata la seguente:

Adozione	17 marzo 2010
Pubblicazione	26 maggio 2010
Scadenza osservazioni (120 gg dalla pubblicazione)	24 settembre 2010
Approvazione	14 dicembre 2011

La tempistica della variante di manutenzione al RU è stata la seguente:

Adozione	12 ottobre 2010
Osservazione del comune al PTCP(osservazione 60)	23 settembre 2011
Approvazione	10 novembre 2011
Pubblicazione	25 gennaio 2011

La provincia, in aggiunta all'osservazione del 19 gennaio 2011, con una successiva nota del 22 marzo 2012 confermava l'incoerenza sostanziale tra pianificazione comunale e provinciale, introducendo un nuovo elemento di incertezza la dove affermava che il PTCP nel 2010 aveva accolto l'osservazione del comune riconoscendo all'area le connotazioni di "Area produttiva di interesse locale" affermazione contraddetta dai contenuti delle cartografie provinciali, e comunque non coerente con la programmazione ipotizzata dal Comune.

Attualmente, si ha per l'area di Pianella il seguente stato:

ricade nel territorio aperto secondo le tavole del PTCP in materia di produzione e in particolare le tavole del quadro conoscitivo (QC III.1, QC II.2), dello statuto (ST PROD II.1, ST PROD III.2) e della strategia (STR01);

è riconosciuta quale area industriale ai fini del fotovoltaico all'interno delle cartografie interattive del PTCP;

è riconosciuta quale area industriale D1 per il Regolamento urbanistico e per il Piano strutturale.

In linea con la filosofia del PIT la pianificazione comunale trova ostacolo nel PTCP che ha disatteso, senza alcuna motivazione e oseremo affermare prevaricando, la pianificazione comunale. Ove il PTCP avesse inteso innovare la disciplina urbanistica dell'area avrebbe dovuto promuovere un accordo di pianificazione con il comune, per modificare la destinazione industriale prevista dal PS in area agricola. In difetto, si ritiene che sia lo strumento della Pianificazione provinciale non sia coerente col Piano strutturale e il Regolamento urbanistico vigente.

Il termine per la verifica di coerenza tra PTCP e RU, che nella prima formulazione dell'art. 30 decorreva dopo 12 mesi dalla data di approvazione del PTCP è stato poi spostato a 12 mesi dalla data di esecutività e prorogato al 31 dicembre 2013.

Nello svolgere oggi la ricognizione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, per verificarne le coerenze, l'indifferenza o i contrasti col PTCP, è stata redatta la matrice di ricognizione degli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio, dove è stata stralciata la vicenda dall'area di Pianella.

Per comporre il conflitto tra Provincia e Comune è possibile solo il ricorso al Titolo III della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 articoli 21, 22 e 23 con un accordo di Pianificazione; non è possibile, per decorrenza termini, ricorrere alla "Conferenza Paritetica Interistituzionale" di cui agli articoli 24, 25 e 26 di detta legge.

Destinare l'area di Pianella a ospitare usi produttivi, come storicamente avvenuto attraverso la pianificazione comunale, (si richiamano in proposito le norme di attuazione

del Piano strutturale), è l'unica soluzione possibile per soddisfare le attese e le aspirazioni per lo svolgimento delle attività produttive dell'intero territorio comunale, perché il contesto territoriale del comune di Gaiole in Chianti, presenta valori paesaggistici sia puntuali che areali e lascia ben poche possibilità di approcciare i temi relativi alle attività produttive.

Le previsioni del Regolamento urbanistico assunte in contrasto col PTCP costituiscono per l'Amministrazione comunale opzioni pianificatorie prioritarie, sottese al soddisfacimento di interessi pubblici allo stato non altrimenti perseguibili.

Poiché l'accordo sottoscritto per l'approvazione del Piano strutturale di Gaiole garantisce la coerenza fra i tre strumenti della pianificazione territoriale: il Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano strutturale, si afferma che non è il Regolamento urbanistico che è in contrasto col PTCP, ma il PTCP sopravvenuto che non ha tenuto conto delle previsioni del Regolamento urbanistico.

La variante al PS prevede la modifica dell'art. 15 delle NTA attraverso lo stralcio della previsione che imponeva il trasferimento delle attività industriali dall'UTOE Per attività produttive, nel centro abitato di Gaiole, all'area di ampliamento produttivo di Pianella. Conseguentemente prevede anche la modifica dell'articolo 13 attraverso la soppressione dell'obbligo di modifica da area industriale a residenziale.

La variante al RU comporta l'adeguamento a quanto previsto dalla variante al PS sopra descritta in termini di azionamento e la riduzione delle quantità edificabili previste nell'area di Pianella, nonché una conseguente riduzione dell'areale stesso.

13 REDAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

13.1 I MODI DI COSTRUZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

In accordo con quanto prescritto dalla Legge toscana, il nuovo Piano strutturale di Gaiole dovrà riconoscere un ruolo di primaria importanza alla realizzazione del Quadro conoscitivo, in uno spirito ormai nettamente lontano dalle consuetudini passate dei tradizionali modelli di pianificazione. E', inoltre, in tale articolata e complessa fase, che il piano dovrà rapportarsi con le indicazioni strategiche espresse per quei territori dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di recente approvazione, dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale, oltre che valorizzare gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale .

La costruzione del Quadro conoscitivo aggiornato del territorio costituirà quindi la base del nuovo Piano strutturale e non dovrà esaurirsi in singoli elaborati, ma dovrà rappresentare la preziosa occasione per tradurre in realtà un vero e proprio progetto di formazione e aggiornamento di saperi i cui principali contenuti e le cui modalità devono essere identificati fin dall'Avvio di procedimento.

Non si può non sottolineare come le nuove procedure di pianificazione costituiscano per i Comuni un'occasione importante per riformulare la comprensione del proprio territorio, riorganizzandola in vista delle necessità di valutazione, interpretazione e costruzione dei piani e dei progetti. Il Quadro conoscitivo infatti non va inteso quale semplice sistema di dati e nozioni esterni al piano strutturale, ma deve essere concepito come una sua parte integrante e autonoma: ovvero, in altre parole, il sistema delle conoscenze diventa esso

stesso strumento di pianificazione senza però esaurirsi nel piano. Così, secondo il principio normativo della “sussidiarietà” che permea i diversi livelli della analisi, della gestione e della pianificazione, il Piano diventa il luogo ideale per l’approfondimento e l’articolazione dettagliata di tutti i saperi a scala locale e, al contempo, il punto di raccordo con i temi della pianificazione ad area vasta e con le corrispondenti competenze.

Il Quadro conoscitivo, quindi, è una costruzione graduale, aperta e processuale: indagini, relazioni di settore, spoglio di archivi e messa a punto di banche dati, carte ed elaborazioni grafiche ne costituiscono i contenuti e rappresentano, esplicitamente, una parte imprescindibile dei materiali dell’intero Piano strutturale.

Elemento fondamentale e qualificante della pianificazione toscana è lo Statuto dei luoghi. Il significato di questo strumento si avvicina molto a quello degli statuti delle comunità medievali; un patto che contiene *l’insieme coerente delle regole condivise di uso e trasformazione delle risorse naturali e umane*: un patto, ancora, di rilevanza pubblica sancito fra i cittadini e le amministrazioni locali nel quale si stabiliscono, a tempo indeterminato, le modalità di uso e di tutela delle risorse comuni e nel quale vengono posti i limiti invalicabili per la loro trasformabilità. Per il Piano strutturale di Gaiole, lo Statuto dei luoghi assume quindi *la finalità di tutelare l’esistenza stessa del patrimonio territoriale e urbano (in tutti i loro spessori fisici, sociali, economici e culturali) e contemporaneamente di garantirne, con i progetti che il piano medesimo attiva, la permanenza e lo sviluppo*.

La partecipazione attiva dei cittadini al processo decisionale del piano diventa perciò un momento fondativo per la sua costruzione e un adempimento formale costituente la componente sociale della valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni previste. Attraverso l’ascolto e il coinvolgimento di tutti i soggetti riconosciuti non soltanto i legittimi interessi e le aspirazioni degli abitanti possono avere una concreta ricaduta sulle scelte del piano ma anche, in un rapporto di reciproco dialogo, queste ultime possono ulteriormente essere modificate e approfondite mano a mano che, in base alle risposte degli estensori del piano, i cittadini scoprono nuove soluzioni ai loro problemi, nuovi orizzonti da raggiungere. Una serie scaglionata di sessioni partecipative in forme e procedure da definire rivolte ai diversi attori sociali ed economici locali potrà favorire la partecipazione anche e soprattutto dei soggetti tradizionalmente “privi di voce”. E, a tal fine, potrà essere utile un forum informatico di ascolto dei cittadini attraverso il quale sarà possibile seguire in ogni sua fase lo svolgimento del lavoro e portare liberamente i propri contributi.

Tutto ciò - vale la pena sottolinearlo - allo scopo di realizzare una costruzione consapevole e condivisa degli elementi interpretativi dell’identità locale, dei valori costitutivi del patrimonio territoriale e dei suoi criteri di invarianza, dell’insieme delle risorse disponibili e del profilo delle strategie di uso.

13.2 FASI E CONTENUTI DEL LAVORO

I tre momenti del Piano, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo saranno organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale che si può riassumere nei seguenti passi:

- la costruzione del *quadro conoscitivo*: ovvero, il riordino delle conoscenze esistenti e l’acquisizione di nuove, relativamente a tutti gli aspetti sociali, economici, insediativi, geologici, ambientali e rurali del territorio;

- il riconoscimento dei *sistemi territoriali*: ovvero, la suddivisione del territorio in *ambiti* in base ad analoghe caratteristiche insediative, paesistiche e ambientali, per ciascuno dei quali verrà definito un diverso e specifico scenario possibile e atteso;
- la costruzione delle *carte di sintesi del patrimonio territoriale e del patrimonio urbano* (parte statutaria del piano): sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità, essa rappresenta anche il momento fondamentale di partecipazione per tutti i soggetti interessati;
- l'individuazione delle *invarianti strutturali* (parte statutaria del piano): ovvero di quegli elementi da sottoporre a una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale;
- la definizione dello *statuto dei luoghi*: dove sono esplicitate le "buone regole", condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio e fra queste, quelle della disciplina paesaggistica;
- la costruzione degli elementi del piano (parte strategica del piano): vengono qui specificati i percorsi e gli obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali, sempre in armonia e in assoluta coerenza con lo Statuto dei luoghi;
- l'individuazione delle *unità territoriali organiche elementari* (parte strategica del piano): ovvero, trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali "sopportabili" dal territorio assieme all'indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare;
- la costruzione delle *norme* del piano strutturale: in tale fase vengono codificate le relazioni necessarie e virtuose tra Piano strutturale e Regolamento urbanistico.

Quadro conoscitivo, Sistemi territoriali, Carte del patrimonio, Statuto dei luoghi, Unità territoriali organiche, Norme tecniche identificano i momenti principali del Piano e segnano le sue distinte e consecutive fasi di costruzione.

Alla luce dei diversi strumenti di governo del territorio intervenuti negli ultimi anni, è necessario esprimere, pur in coerenza con i fondamentali indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P., specifici orientamenti di politica urbanistica e territoriale comunale:

- privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione interni agli insediamenti esistenti;
- la residenza nella sue caratteristiche quantitative e qualitative connesse alla struttura della società locale, con specifica considerazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale;
- governare il consumo di nuovo suolo agricolo;
- procedere sempre in modo equilibrato tra intervento privato e beneficio pubblico delle trasformazioni, limitando drasticamente il ricorso all'esproprio e alla finanza pubblica;
- favorire la compresenza di funzioni rare di interesse pubblico e generale nel centro di Gaiole in Chianti, con particolare attenzione al ruolo del centro storico per le attività di interesse culturale, amministrativo e sociale;
- analizzare il paese di Gaiole in Chianti ed il suo mercatale come addensamento di un sistema territoriale fondato sui valori agro-ambientali, turistici e storico insediativi costituenti il patrimonio identitario del comune su cui promuovere nuovi

- modelli di relazione sociale, culturale e di sviluppo, con la localizzazione delle funzioni rare e del commerciale naturale proprio dei centri storici;
- la città pubblica con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico in una logica di rigenerazione e integrazione dei plessi periferici e di ricostituzione dei “marginii urbani” con il consolidamento dell’esistente e il potenziamento dei servizi;
 - valorizzare e facilitare le attività agricole del territorio aperto in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi dei principi di pianificazione ecologica;
 - la ricomposizione in una rete sistemica territoriale dei valori ambientali, storici, archeologici e culturali; la definizione di percorsi per una mobilità lenta e l’individuazione delle mete di un turismo “non energivoro”;
 - la tutela e la valorizzazione della fascia collinari coltivate, che costituiscono un patrimonio unico del territorio comunale per gli elementi di tipicità costituiti dai terrazzamenti, boschi, dalla coltivazione della vite, dell’olivo e conseguente strategia di “mercati contadini” a chilometri zero;
 - il miglioramento della qualità ricettiva, l’incentivazione di forme ricettive diversificate “non energivore”;
 - il risparmio energetico (passivo) e la produzione “prudente” da fonti rinnovabili.

13.3 I TEMI

Sostenibilità

La conseguenza della espansione urbana è la cancellazione o la riduzione significativa e irreversibile di risorse e valori incorporati al suolo stesso.

Il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico intendono sviluppare questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di parti già costruite o urbanizzate sia del territorio agricolo, sia degli insediamenti esistenti al fine di perseguire una opposizione al consumo di nuovo suolo.

Altro fondamentale obiettivo prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e sismico

L’abitare

L’insediamento. Riqualficazione, recupero, rigenerazione: incentivi economici, incentivi fiscali (es. abbattimento oneri, imposte, tariffe, canoni comunali), promozione di accordi o convenzioni con Istituti di credito, promozione di azioni ai fini di ottenimento di contributi o altro.

Lo spazio urbano. Centralità urbane (elementi di un sistema e singola centralità): politica attenta a non disperdere le attività capaci di rappresentare e generare centralità e al contempo ampliarne la gamma con il rafforzamento delle funzioni centrali (es. centri commerciali naturali).

Lo spazio pubblico. Potenziamento della città pubblica articolata in luoghi, edifici e contesti connotati dalla loro natura di spazio pubblico (es. manifestazioni per la promozione del “prodotto a chilometri 0”).

La casa. Perequazione e/o compensazione; Edilizia Residenziale Sociale suddivisa nelle diverse componenti delle case in affitto a canone concordato magari con impegno di futura

vendita, di quelle in vendita a prezzo ridotto, dell'edilizia pubblica, in proporzioni che dovranno essere concordemente definite con i soggetti sociali e sindacali del settore e sottoposte a monitoraggio annuale: incrementi premiali volumetrici; edilizia sostenibile es. incentivi economici e fiscali, incrementi volumetrici premiali, volumi non computabili.

A tali fini potranno essere introdotte procedure competitive e comparative tra i modi di attuazione del R.U.

I luoghi per le attività artigianali

Comparto produttivo. Riqualificazione degli insediamenti produttivi; pluralità di funzioni cui dovrà corrispondere anche un assetto qualitativamente migliore del costruito verso il raggiungimento dei criteri A.P.E.A. (Aree produttive ecologicamente attrezzate) definiti in ambito europeo, finalizzate a rendere minimo il carico di questi insediamenti sulle risorse ambientali.

Artigianale compatibile. Insediamento di strutture coerenti con i tessuti urbani compatti, non invasive e più commisurate ad un modello di consumi alla scala di vicinato.

A tali fini potranno essere introdotte procedure competitive e comparative tra i modi di attuazione del R.U.

I contorni agricoli degli insediamenti

Assunzione con pari dignità delle aree rurali e di quelle urbane: dalla politica di contenimento del consumo di suolo e dal riconoscimento di valore e identità dei suoli al contorno degli insediamenti; incentivazione della filiera biologica; attivazione di una agricoltura di prossimità (chilometro zero).

Il territorio rurale

Disciplina delle funzioni e delle trasformazioni nel territorio agricolo; principio di tutela e di sviluppo per tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative ad esse connesse; inibizione delle attività antagoniste, che portano ad una devitalizzazione e abbandono del contesto rurale e ad una alterazione dei valori paesaggistici incorporati; disciplina delle attività agricole condotte da soggetti professionali e non professionali fino ai soggetti amatoriali.

Il paesaggio

Individuazione delle aree da destinarsi per le fonti per la produzione di energia rinnovabile e per la telefonia mobile.

Il turismo

Strategie di integrazione e diversificazione dell'offerta che deve considerare sempre di più come patrimonio di riferimento le risorse ambientali; agevolazione di pratiche e attività ludico-sportive più che immobiliari, insieme a quelle archeologiche e storiche, ambientali e paesaggistiche, culturali e storiche dei borghi e dei castelli, enogastronomiche, al fine di privilegiare disegni imprenditoriali innovativi capaci di fare sistema con un'offerta turistica organizzata.

La mobilità

Incremento delle aree pubbliche a parcheggio; conferma e sviluppo della vocazione ciclistica del territorio anche legata alla Eroica; razionalizzazione della viabilità con particolare attenzione alle strade bianche.

Tali obiettivi con i relativi contenuti potranno trovare una revisione contenutistica durante la fase di costruzione dello strumento di pianificazione e dell'atto di governo del territorio per la esplicitazione di ulteriori valutazioni emergenti dai risultati degli studi specifici concorrenti alla loro redazione.

13.4 I CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO, LE RELATIVE INDAGINI ED ELABORAZIONI DA SVOLGERE AI FINI DELLA REDAZIONE DEL PS E DEL RU

Il Quadro conoscitivo è una costruzione graduale aperta e processuale: indagini, relazioni di settore, spoglio di archivi e messa a punto di banche dati, carte e rappresentazioni grafiche, già in possesso dell'Amministrazione, ne costituiscono i contenuti e rappresentano, esplicitamente, una parte imprescindibile dei materiali dell'intero Piano strutturale e Regolamento urbanistico. A seguire si propone un elenco di previsti studi/elaborati utili alla formazione dei quadri conoscitivi rappresentanti le peculiarità ed identità espresse dal territorio comunale di Gaiole in Chianti.

PIANO STRUTTURALE
Quadro conoscitivo - Aspetti fisiografici (geologia, idrogeologia, idraulica, rischio sismico)
Carta geologica - Scala 1:10.000
Carta geomorfologia - Scala 1:10.000
Carta dell'acclività - Scala 1:10.000
Carta litotecnica - Scala 1:10.000
Carta idrogeologica - Scala 1:10.000
Carta della pericolosità geomorfologica - Scala 1:10.000
Carta della pericolosità sismica locale (ZMPSL) - Scala 1:10.000
Carta della pericolosità idraulica - Scala 1:10.000
Carta dei battenti idraulici - Scala 1:10.000
Carta del P.A.I. aggiornato - Scala 1:10.000
Carta delle problematiche idrogeologiche - Scala 1:10.000
Relazione sulle indagini geologiche - tecniche
Studio idraulico sui corsi d'acqua principali - Scala 1:10.000
Quadro conoscitivo - Aspetti ambientali
Rapporto sullo Stato dell'Ambiente
Carta della Risorsa acqua - Scala 1:10.000
Carta della Risorsa aria ed energia - Scala 1:10.000
Carta della Risorsa clima acustico - Scala 1:10.000
Carta delle infrastrutture e reti tecnologiche ENERGIA - Scala 1:10.000
Carta delle infrastrutture e reti tecnologiche ACQUA - Scala 1:10.000
Relazione di sintesi delle principali criticità ambientali
Quadro conoscitivo - Aspetti agro-ambientali e paesaggistici

Carta delle superfici arboree e arbustive: specie prevalenti - Scala 1:10.000
Carta della copertura forestale: densità e governo - Scala 1:10.000
Carta delle sistemazioni agrarie storiche - Scala 1:10.000
Carta dell'uso attuale del suolo - Scala 1:10.000
Carta delle risorse naturalistiche - Scala 1:10.000
Carta dell'uso attuale del suolo con voci accorpate/semplificate - Scala 1:10.000
Carta dell'uso del suolo al 1954 - Scala 1:10.000
Uso del Suolo al Catasto Leopoldino con voci accorpate - Scala 1:10.000
Carta delle dinamiche dell'uso del suolo: sintesi – carta sincronica 1824/oggi delle coperture del suolo - Scala 1:10.000
Carta delle dinamiche dell'uso del suolo: sintesi – carta delle “tendenze” - Scala 1:10.000
Relazione sull'evoluzione dell'uso/coperture del suolo dal 1824 a oggi
Caratteristiche e criticità del sistema agro-ambientale - Scala 1:10.000
Quadro conoscitivo - Patrimonio culturale e ambientale
Beni culturali, paesaggistici e ambientali
Aree naturali protette d'interesse locale e siti di interesse regionale
Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo e fasce di attenzione di elettrodotti e stazioni radiobase
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri
Quadro conoscitivo - Patrimonio insediativo
Periodizzazione del patrimonio edilizio e della infrastrutture viarie (1820-1954-1976-1981-1996-2005-2010) - Scala 1:10.000
Le principali strutture insediative al 1820 - Scala 1:10.000
Carta dei Tessuti urbani - Scala 1:10.000
Uso del suolo. Insiemi funzionali - funzioni prevalenti con tipologia delle pertinenze residenziali - funzioni prevalenti e secondarie con tipologia dell'edificato artigianale/produttivo e residenziale Scala 1:10.000
Dinamiche dell'uso del suolo urbano (1998-oggi) - Scala 1:5.000
Il centro storico: gli elementi della città pubblica - Scala 1:2.000
Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo - Scala 1:10.000
Ricognizione degli edifici di pregio ambientale e architettonico ed individuazione dei “contesti” di valore architettonico ed ambientale - Tav - relazione schede
La struttura profonda del territorio - Tav - relazione schede
REGOLAMENTO URBANISTICO
Aspetti geologici e idrogeologici
Relazione generale di fattibilità
Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio
Fattibilità geomorfologica, idraulica, sismica
Aspetti agro-ambientali e paesaggistici
Carta dell'uso attuale del suolo degli ambiti di rilievo paesaggistico - Scala 1:2.000
Carta dell'uso del suolo al 1954 degli ambiti di rilievo paesaggistico - Scala 1:2.000
Uso del Suolo al Catasto Leopoldino con voci accorpate degli ambiti di rilievo paesaggistico - Scala 1:2.000
Relazione sull'evoluzione dell'uso/coperture del suolo dal 1824 a oggi degli ambiti di rilievo paesaggistico

Aspetti conoscitivi versus progettuali

Disciplina del territorio aperto e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente - Scala 1:10.000

Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente - Scala 1:2.000

Disciplina del paesaggio e delle invariante strutturali - Scala 1:10.000

Schede del patrimonio edilizio esistente

Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico

13.5 L'ILLUSTRAZIONE DETTAGLIATA DEI CONTENUTI SPECIFICI DEL NUOVO STRUMENTO E ATTO

Il Piano Strutturale quale strumento della pianificazione comunale persegue le finalità indicate dagli artt. 1 e 3 della L.R. 1/2005 al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono.

Per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (da considerare anche in relazione al nuovo strumento approvato) e del Piano di Indirizzo Territoriale (da considerare anche in relazione al nuovo strumento adottato e in corso di approvazione, specie per quanto attiene la disciplina paesaggistica), definisce, attraverso una serie di elaborati:

- lo statuto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 1/2005, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della L.R. 1/2005;
- la strategia dello sviluppo territoriale con i contenuti di cui ai commi 2, 3, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/2005;

La parte statutaria è costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse (Statuto del territorio); la parte strategica è finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del territorio e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale.

Numerosi e cospicui sono gli elementi innovativi che la Legge regionale toscana introduce per le complesse attività di pianificazione degli enti locali; così come chiaro e univoco risulta l'intento – ormai ampiamente condiviso – di ricercare e perseguire uno sviluppo realmente sostenibile per i preziosi territori che ci circondano. Ovvero, nessuna trasformazione – per quanto motivata da esigenze economiche o sociali - deve essere possibile se non viene assicurata, quale prioritaria esigenza, la tutela delle risorse ambientali non rinnovabili, dei valori storici e culturali, dei beni paesaggistici e insediativi, di tutti quegli elementi cioè che costituiscono e rafforzano l'identità locale. Ciò comporta una preventiva e rigorosa valutazione degli effetti che i mutamenti giudicati coerenti con tali principi potranno avere su ciascun volto – sociale, economico, ambientale – del territorio comunale.

Elemento fondamentale e qualificante della Legge toscana è lo Statuto dei luoghi. Il significato di questo strumento si avvicina molto a quello degli statuti delle comunità medievali; un patto che contiene l'insieme coerente delle regole condivise di uso e trasformazione delle risorse naturali e umane: un patto, ancora, di rilevanza pubblica sancito fra i cittadini e le amministrazioni locali nel quale si stabiliscono, a tempo indeterminato, le modalità di uso e di tutela delle risorse comuni e nel quale vengono posti i limiti invalicabili per la loro trasformabilità. Per il Piano strutturale, lo Statuto dei luoghi

assume quindi la finalità di tutelare l'esistenza stessa del patrimonio territoriale e contemporaneamente di garantirne, con i progetti che il piano medesimo attiva, la permanenza e lo sviluppo.

La partecipazione attiva dei cittadini al processo decisionale del piano diventa perciò un momento fondativo per la sua costruzione e non un mero slogan di facile consenso.

Attraverso l'ascolto e il coinvolgimento di tutti i soggetti riconosciuti non soltanto i legittimi interessi e le aspirazioni degli abitanti possono avere una concreta ricaduta sulle scelte del piano ma anche, in un rapporto di reciproco dialogo, queste ultime possono ulteriormente essere modificate e approfondite mano a mano che, in base alle risposte degli estensori del piano, i cittadini scoprono nuove soluzioni ai loro problemi, nuovi orizzonti da raggiungere.

Tutto ciò – vale la pena sottolinearlo – allo scopo di realizzare una costruzione consapevole e condivisa degli elementi interpretativi dell'identità locale, dei valori costitutivi del patrimonio territoriale e dei suoi criteri di invarianza, dell'insieme delle risorse disponibili e del profilo delle strategie di uso.

Al fine di perseguire un rafforzamento delle connessioni tra P.S. e R.U. si intende sovrapporre alcuni momenti di elaborazione del R.U. a quelli del P.S. potendosi intendere alcune conoscenze del P.S. come sintesi e generalizzazione di quelle del R.U. (ad esempio la classificazione del patrimonio edilizio, necessaria per il R.U. per la definizione dei tessuti urbanistici, l'individuazione della "offerta" di rigenerazione che possono esprimere, la definizione di specifiche strategie, ecc.). Il Piano strutturale è, per definizione, lo strumento più idoneo a definire il quadro delle coerenze tra il riconoscimento dei valori costituenti il "patrimonio territoriale" dei quali garantire la riproducibilità e le strategie necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo così come elaborati nella sintesi di politica territoriale espressa dalla Amministrazione comunale e nella interazione messa in atto dal percorso partecipativo.

Il processo di costruzione, o meglio, nel caso specifico, di ricostruzione del Piano strutturale, inizia con la formazione del Quadro conoscitivo, o la sua integrazione e il suo aggiornamento; l'elaborazione del Patrimonio territoriale e urbano che consegna alla città la "certificazione" dei valori presenti (territoriali, ambientali, paesaggistici e insediativi, ma anche sociali, economici e culturali); la definizione delle Invarianti strutturali quali elementi fondativi della identità di Gaiole in Chianti e del suo territorio, dei quali lo Statuto del territorio, con le sue regole durevoli e condivise, deve garantire il perpetuarsi dei ruoli e delle prestazioni, anche attraverso le strategie implicite che mette in atto.

Elementi paesaggistici, aspetti idraulici e idrografici, biodiversità, funzioni ambientali proprie e di compensazione, funzioni agroalimentari, culturali e sociali, sono contenuti prestazionali dei suoli di cui la pianificazione deve garantire la conservazione e la riproducibilità.

La pianificazione contemporanea sviluppa questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di parti già costruite o urbanizzate al fine di perseguire il principio di sostenibilità legato alla chiusura dei cicli ecologici ed energetici con un bilancio termodinamico pari a "0".

I tre momenti del Piano e del Regolamento, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo sono organizzati ed affrontati nel dettaglio secondo una sequenza logica e temporale schematizzata e sistematizzata.

1. Il Quadro conoscitivo: ovvero, l'insieme sistematico di conoscenze estese ad una pluralità di temi e aspetti la cui fenomenologia interessa il territorio e la città; la società e l'economia; la cultura e l'ambiente, risultato di specifiche attività di studio e ricerca condotte da specialisti dei vari campi ma anche di una ricognizione e di un riordino delle conoscenze esistenti accumulate nel tempo. Molti aspetti del quadro conoscitivo, in particolare quelli relativi a temi sociali e culturali, sono costruiti sia dal sapere degli esperti, che da quello generato dal vissuto e dal percepito dei cittadini, singoli o associati, attraverso una specifica attività di ascolto.

2. Il Patrimonio Territoriale: il Quadro conoscitivo si configura come un vero e proprio inventario tematico di aspetti che nella realtà della storia di un territorio interagiscono tra di loro in una dinamica evolutiva la cui risultante è una sorta di accumulo nello "spessore del territorio" visto in tutta la sua complessità. Tutto ciò si configura come una operazione sintetica in grado di restituire in un documento compatto l'essenza del patrimonio territoriale. Possono essere pertanto elementi costitutivi del patrimonio territoriale brani di paesaggio storico conservato in quanto testimonianza di assetti agrari pregressi e contemporaneamente configurazione paesaggistica di pubblico interesse. O la rete dell'associazionismo sociale e culturale non tanto o non solo per le sue sedi fisiche, ma per il ruolo che hanno avuto e possono ancora avere nella costruzione del profilo identitario della società locale. E' intuitivo che tali attribuzioni di valore patrimoniale per essere affermate non possono che essere condivise dagli abitanti attraverso specifici percorsi di comunicazione e ascolto.

3. Le invarianti territoriali: tra i numerosi valori riconosciuti e fissati nel patrimonio territoriale, alcuni sono individuati per il loro ruolo fondativo e per la necessità prevalente di essere assoggettati a limiti certi di utilizzazione al fine di garantire il riprodursi del loro ruolo. Questi elementi sono le invarianti strutturali che nel piano sono organizzate per insiemi tematici (storico-insediative, paesaggistico-ambientali, ecc.). Il concetto di invarianza non deve essere scambiato per quello di vincolo di tutela: essere definito invariante strutturale significa per un determinato elemento territoriale, essere assoggettato a regole e limiti di utilizzazione e trasformabilità tali per cui sia garantita la prestazione che quell'elemento fornisce nel suo ambito di riferimento e la sua riproducibilità. Le norme che disciplinano questi aspetti definiscono infatti con precisione gli elementi di invarianza che devono essere garantiti nei successivi atti di pianificazione. Stabilire che elementi o parti della città e del territorio sono invarianti strutturali si traduce ad esempio in norme che ovviamente definiscono il mantenimento dei valori storico-architettonici o paesaggistici eventualmente presenti, ma soprattutto la persistenza di aspetti morfotipologici nei quali è incardinato il ruolo sociale, economico, funzionale e spaziale.

4. I Sistemi e i Sub-sistemi: il riconoscimento dei sistemi e sub-sistemi territoriali discende dalla osservazione e dalla comparazione tra le differenti modalità con cui nel tempo e in diversi ambiti del territorio hanno interagito tra loro gli elementi del patrimonio territoriale e i fenomeni delle dinamiche antropiche (aspetti della geomorfologia, assetto idrografico, usi del suolo, forme insediative, infrastrutturazione, ecc.), ovvero, la suddivisione del territorio in ambiti in base ad analoghe caratteristiche insediative, paesaggistiche e ambientali. Accanto ai sistemi e sub-sistemi territoriali di natura areale riconosciuti nel territorio comunale, il piano definisce altri sistemi funzionali quali quelli relativi alla infrastrutturazione ambientale o alla infrastrutturazione di comunicazione che per loro natura hanno una configurazione reticolare trasversale.

5. Statuto del Territorio: descrizione del Patrimonio territoriale, estrapolazione delle Invarianti strutturali e disciplina della invarianza, definizione dei Sistemi e sub-sistemi e riconoscimento degli aspetti caratterizzanti nella loro espressione cartografica e normativa, costituiscono lo Statuto del territorio. Lo Statuto si configura pertanto come un corpo di regole durevoli e condivise contenenti principi e criteri che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole e incrementale dei valori patrimoniali presenti nel territorio. Ai sensi del vigente P.I.T., un nucleo specifico di regole riguarda gli aspetti paesaggistici così come definiti dalla "schede di paesaggio" contenute nel P.I.T. stesso attualmente in fase di ridefinizione, declinate con gli studi più dettagliati condotti dal piano strutturale, aventi nelle "azioni" prospettate natura di strategie implicite. La natura intrinseca di patto condiviso propria dello Statuto implica che la sua definizione debba essere prima nutrita e poi sancita attraverso specifiche fasi del percorso di partecipazione.

Parte statutaria - Parte strategica

Patrimonio territoriale - Scala 1:10.000

Patrimonio insediativo urbano - Scala 1:5.000

Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa - Scala 1:10.000

Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale - Scala 1:10.000

Sistemi e Sub-sistemi territoriali, U.T.O.E. - Scala 1:10.000

Disciplina dei suoli - Scala 1:10.000

Sistema infrastrutturale - Scala 1:20.000

6. Dagli strumenti di pianificazione regionale (P.I.T.), provinciale (P.T.C.P.), dagli indirizzi strategici comunali, dagli studi e indirizzi prodotti da enti, associazioni e sindacati circa gli orizzonti socio economici del territorio pratese, il Piano strutturale desume le principali strategie di sviluppo locale perseguibili coerentemente con lo Statuto del territorio, in generale, articolate per i singoli Sistemi e Sub-sistemi. Secondo la legge toscana le strategie di sviluppo territoriale devono prendere forma misurabile in una rappresentazione dimensionale articolata per settori (residenza, commercio, industria, ecc.) che ne delinea i massimi ammissibili, ossia sostenibili, ossia compatibili con i criteri e gli indirizzi definiti dallo Statuto. La prospezione quantitativa è assunta nel Piano strutturale in forma di simulazione prudente e probabile di fenomeni la cui ricaduta in termini territoriali e urbani è valutata rispetto ai limiti di trasformabilità e utilizzazione delle risorse assunte a valore

mediante lo Statuto. Principi guida di questa comparazione sono il contenimento del consumo di suolo e la tutela delle risorse non rinnovabili e il primato del recupero e la rigenerazione degli insediamenti esistenti. Le Unità territoriali organiche elementari sono definite a partire da specifiche strategie progettuali urbanistiche integrate e dai caratteri che in ciascun ambito assume il tema della città pubblica.

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina dell'esistente e delle trasformazioni in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi del Piano Strutturale secondo quanto disposto dall'art. 55 della L.R. 1/2005.

La transizione verso il Regolamento comporta una serie di operazioni preparatorie e integrative consistenti essenzialmente:

- ricognizione delle eventuali mutazioni del quadro normativo;
- attualizzazione della disciplina paesaggistica;
- analisi delle trasformazioni in atto: dinamiche dell'edilizia residenziale, turistica, industriale, commerciale e terziaria e degli standard urbanistici pubblici;
- attualizzazione delle dinamiche economiche (settori, unità locali, addetti...); socio demografiche (abitanti, famiglie, classi di età...);
- definizione tecnica delle quantità "prelevabili" dal Piano strutturale per settore funzionale e per U.T.O.E.;
- incremento del quadro conoscitivo e adeguamento cartografico digitale;
- rilevazione del patrimonio edilizio esistente urbano e agricolo, e rilevazione dello spazio pubblico caratterizzante con particolare riguardo agli ambiti su cui fondare il Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività;
- verifica di consistenza e la connotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature e servizi esistenti;
- consistenza dei patrimoni demaniali.

Il quadro conoscitivo per il governo del territorio, a tal fine, deve contenere:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate ed i lotti interclusi;
- l'individuazione delle funzioni in atto, organizzata secondo le seguenti categorie ed articolazioni:

Categorie di funzioni	Articolazioni
Residenziale	Abitazioni, spazi di pertinenza della residenza (parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, locali d'uso collettivo, spazi per i giochi, giardini, verde privato, ecc.).
Industriale ed artigianale	Attività manifatturiere industriali ed artigianali, deposito e stoccaggio all'aperto e al coperto legate all'attività produttiva, centri di servizio alle imprese, attività di rottamazione e riciclaggio rifiuti, piazzali di manovra e parcheggio ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive.
Commerciale	Esercizi commerciali in sede fissa come definiti dalla LR 28/2005

	e sue successive modificazioni ed integrazioni (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, empori polifunzionali, vendita della stampa quotidiana e periodica, commercio su aree pubbliche, distribuzione di carburanti).
Turistico ricettivo	Attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere come definite dalla LR 42/2000 e sue successive modifiche (Hotel, alberghi, pensioni, residenze turistico alberghiere, residence, campeggi, aree di sosta, ostelli per la gioventù, ecc.). Direzionale Uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e centri di ricerca.
Servizi	<p>Servizi di prevalente interesse pubblico:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Servizi per la cultura: musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi;2. Servizi sociali, culturali e ricreativi quali centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti;3. Servizi per il culto;4. Servizi per l'istruzione superiore (scuole non dell'obbligo);5. Servizi per l'istruzione di base (asili nido, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);6. Servizi ospedalieri e sanitari (ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori);7. Servizi di assistenza quali centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;8. Impianti sportivi coperti (palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti);9. Impianti sportivi all'aperto (campi per lo svolgimento attività sportive);10. Servizi cimiteriali;11. Stazioni del sistema dei trasporti;12. Servizi energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, servizi postelegrafonici e telefonici;13. Servizi della Pubblica Amministrazione (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, uffici finanziari, pubblica sicurezza, caserme, ecc);14. Servizi di informazione ed accoglienza turistica;15. Punti per l'Accesso Assistito ai Servizi e a Internet. <p>Servizi privati:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Servizi alla persona ed alle cose quali artigianato di servizio alla residenza, botteghe artigiane compatibili con la residenza (parrucchieri, estetisti, centri benessere e per attività fisica,

	<p>lavanderie, sartorie e similari, assistenza e riparazione elettrodomestici, radio, tv, computer), studi professionali e artistici, laboratori artigianali artistici, ambulatori medici e veterinari;</p> <p>2. Servizi ed attrezzature per lo spettacolo (sale cinematografiche, sale da ballo, discoteche ecc.);</p> <p>3. Parcheggi privati ad uso pubblico.</p>
Commerciale all'ingrosso e depositi	<p>Attività commerciali di acquisto e rivendita di merci a: commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità, cooperative di consumo e loro consorzi.</p> <p>Stoccaggio di merci ed attività di deposito sia coperto che scoperto, magazzini.</p>
Agricola e attività connesse ai sensi di legge	<p>Attività produttive agricole, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività funzionalmente connesse con le attività agricole; abitazioni per operatori agricoli;</p> <p>Agriturismo e attività connesse per il tempo libero legate alla manutenzione dei fondi agricoli ed altre attività compatibili di tipo ricreativo e sportivo che non comportino alterazione morfologica dei suoli.</p>

*per ogni edificio devono essere espresse le varie funzioni presenti articolate almeno tra piani terra e piani superiori - la classificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfo-tipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale individuando:

- gli immobili dichiarati di rilevante interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni;
- gli immobili ed i manufatti, ancorché privi della dichiarazione di interesse culturale, ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, qualora, indipendentemente dalla data di costruzione, per la specifica qualità architettonica e formale, o per la significatività storica e testimoniale, ovvero per le forme di inserimento nel tessuto urbano, risultino importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;
- gli immobili che risultano in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e quelli incongrui sotto il profilo tipologico e funzionale rispetto al contesto edilizio ed urbanistico;
- l'individuazione di destinazioni d'uso in atto che risultino incompatibili con la natura e le caratteristiche degli immobili;
- l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado, così come definite dall'articolo 9 del DPGR 9/02/2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1";
- gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole;
- la ricognizione aggiornata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

13.6 IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI ELABORAZIONE DEL PIANO E I TEMPI PREVISTI PER IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PS E DEL NUOVO RU

La definizione di una sequenza temporale e logica di operazioni relative a strumenti complessi come il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico comporta una operazione di forte semplificazione e schematizzazione. Ciò è particolarmente vero anche perché lo studio di nuovi strumenti urbanistici o il loro aggiornamento avviene necessariamente “in corsa” mentre gli insediamenti cambiano, la società muta, muta l’economia e muta anche il quadro legislativo e regolamentare regionale e nazionale. Nella ipotesi di lavoro qui formulata il piano deve sintetizzare la sua natura di strumento tecnico-scientifico con quella di costruito sociale intorno ai seguenti passaggi:

Piano strutturale

- Quadro conoscitivo
- Patrimonio territoriale e urbano
- Individuazione delle invarianti strutturali
- Definizione dei Sistemi territoriali e funzionali attraverso i loro caratteri distintivi
- Definizione dello Statuto del territorio con considerazione degli aspetti paesaggistici
- Definizione degli obiettivi dei Sistemi
- Definizione delle Strategie per il loro conseguimento
- Definizione delle U.T.O.E. e degli obiettivi specifici
- Prospettazione quantitativa e funzionale (dimensionamento) complessiva e relativa agli obiettivi specifici delle U.T.O.E..

Regolamento urbanistico

- Declinazione a scala opportuna del quadro conoscitivo
- Declinazione a scala opportuna della disciplina delle invarianti
- Disciplina dei tessuti
- Disciplina paesaggistica e del territorio aperto
- Disciplina del patrimonio insediativo esistente
- Schede norma degli ambiti di recupero
- Schede norma delle aree di trasformazione
- Schede norma delle aree di riqualificazione ambientale
- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

La sequenza sopraesposta costituisce la “dorsale” di un percorso base che in ogni fase si apre a due percorsi laterali: da una parte i soggetti istituzionali per i loro apporti conoscitivi esperti, normativi e procedurali, dall’altra i soggetti sociali con i loro apporti di conoscenza non esperta, di interazione nella definizione degli orizzonti progettuali e di verifica delle scelte. Ne consegue una dinamica articolata che riguarda l’intera sequenza Piano strutturale - Regolamento urbanistico, con ampie zone di sovrapposizione concettuale e temporale di seguito schematizzate.

Il procedimento per la formazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico intende supportare gli obiettivi di “Urbanistica partecipativa e solidale” promuovendo, oltre alla partecipazione civica, i principi di trasparenza, equità nella pianificazione (coesione

territoriale) secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 1/2005 (art. 7, c.5 e art. 11) e della Legge Regionale 10/2010 (in materia di Valutazione Ambientale Strategica).

L'organizzazione di seguito schematizzata prevede la predisposizione, in ciascuna delle fasi previste per la costruzione del P.S. e del R.U., degli atti documentali e cartografici idonei a supportare il processo di partecipazione sia per quanto riguarda le presentazioni pubbliche, i confronti con associazioni e portatori di interessi, il dibattito in Commissioni o presso gli Organi istituzionali degli Enti sovraordinati, sia per quanto concerne il coinvolgimento della cittadinanza.

Ai fini sia del percorso di partecipazione che delle più generali modalità di comunicazione dei documenti del piano, si individua la necessità di adottare forme di rappresentazione cartografica che, pur garantendo precisione e attendibilità metrica, abbiano basso contenuto simbolico e forte caratterizzazione realistica e evocativa in grado di intercettare modalità percettive comuni e non specialistiche.

14 MODI DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

14.1 PREMESSA

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali del territorio persegue le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione degli strumenti di governo del territorio;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principali interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico vasto delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

Pertanto il processo di partecipazione sarà attivato, nei modi e nei tempi, in ciascuno dei singoli procedimenti urbanistici individuate nei precedenti paragrafi. In particolare data l'entità della redazione dei nuovi strumenti di governo del territorio si individuano possibili metodi e tempi per il processo di partecipazione

Il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini all'elaborazione del P.S. e del R.U. del Comune di Gaiole in Chianti si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di ascolto ed informazione al pubblico attraverso:

- **seminari** di apertura e di chiusura del processo dedicati al coinvolgimento dei cittadini e dei principali portatori di interesse;
- **incontri** per la verifica e la condivisione di obiettivi specifici da sviluppare attraverso il PS ed il RU con i soggetti competenti;
- **laboratori** partecipati sulla costruzione dello statuto territoriale del PS.

14.2 LA COMUNICAZIONE

Le azioni di comunicazione e promozione del processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi, coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione.

Gli strumenti da realizzare sono: pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'amministrazione (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la comunicazione degli eventi partecipativi). Fanno parte degli strumenti di comunicazione i rapporti intermedi e le analisi e le ricerche che saranno effettuate nel corso del processo.

Sito web

Realizzazione di documenti (da inserire all'interno del sito del Comune) contenenti i materiali e le informazioni relative all'intero processo; il calendario degli eventi; gli esiti dei risultati delle diverse azioni e tutti quei materiali e quelle informazioni che potranno essere utili a facilitare il processo stesso.

Locandine, volantini, cartoline invito

Gli eventi di partecipazione, saranno resi pubblici attraverso la predisposizione di materiale informativo quali locandine, piccoli manifesti e cartoline invito ai diversi eventi.

15 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE

15.1 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AI PROCEDIMENTI

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni limitrofi: Comune di Radda in Chianti (SI), Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Comune di Montevarchi (AR), Comune Bucine (AR), Comune di Cavriglia (AR);

- A.S.L. 7 Zona senese;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Siena;
- Autorità di bacino del Fiume Ombrone;
- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- A.T.O. Rifiuti Toscana sud;
- Autorità Idrica Toscana – Zona 6 Ombrone;
- Acquedotto del Fiora S.p.A.;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- Corpo Forestale dello Stato;
- U.R.T.A.T. sede di Siena;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

15.2 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI

Ai sensi della lettera e) del comma 2 dell'art.15 della L.R. 1/2005 si stabilisce che gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo 1 dovranno pervenire di norma entro 90 giorni dall'invio della relativa richiesta.

Visto che con la Variante di manutenzione al Regolamento urbanistico conclusasi nel 2012, il Comune aveva ottemperato ai procedimenti di V.A.S. e di valutazione integrata, e dato che il quadro dello stato delle risorse non è da allora modificato si ritiene di poter ridurre a 20 giorni la procedura di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Pertanto i pareri di cui al precedente paragrafo dovranno pervenire entro 20 giorni dalla trasmissione per via telematica della documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato.

16 BIBLIOGRAFIA

Ascheri, M. – Ciampoli, D. 1986-90

Siena e il suo territorio nel Rinascimento, 2 voll., Siena.

Avanzati, E. – Ciampolini, M. 2001

Il Chianti senese: masse orientali di Siena, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Radda in Chianti: itinerari storico-artistici, Siena.

Barbetti, S. – Mancini, A. (a cura di) 2004

L'archivio comunale di Radda in Chianti: inventario della sezione storica, Cantagalli, Siena.

Barzanti, R. – Catoni, G. - De Gregorio, M. 1996

Storia di Siena. Dal Granducato all'Unità, Siena.

Bonelli Conenna, L. 1990

Il contado senese alla fine del XVII secolo. Poderi, rendite e proprietari, Siena.

Bosi, E. - Scarfiotti, G. 1990

Di castello in castello. Il Chianti, Milano.

- Bosi, L. 1985
Il Chianti di villa in villa, Roma.
- Bosi, L. - Magi, G. 1977
I castelli del Chianti, Firenze.
- Brachi, M. – Cappelletti, E. (a cura di) 2002
Il torrente Pesa e la sua valle. Gestione del corso d'acqua ed aspetti paesistici, storici, naturalistici del bacino idrografico, Giunti Editore, Prato.
- Brilli, A. 1986
Viaggiatori stranieri in terra di Siena, Roma.
- Canestrelli, A. 1915
Campanili medievali nel territorio senese, in "Rassegna d'arte senese", XI, pagg. 25-42.
- Cardini, F. 1989
"De finibus Tusciae", Il Medioevo in Toscana, Firenze.
- Carnasciali, M. 1990
Le campagne senesi del primo '800: documenti preparatori del Catasto generale della Toscana: rapporti di stima e repliche ai quesiti agrari, Firenze.
- Carnasciali, M. (a cura di) 1996
Gli edifici sacri nel comune di Radda in Chianti, Studium Editrice, Radda in Chianti.
- Cherubini, G. – Francovich, R. 1973
Forme e vicende degli insediamenti nella campagna toscana dei secoli XIII-XV, in "Quaderni storici", pagg. 877-904.
- Chierici, G. 1923
Architetti ed architettura del '700 a Siena, in "Architettura e Arti decorative", II, pagg. 129-48.
- Chiostrì, F. 1982
Parchi della Toscana, Genova.
- Ciuffoletti, Z. – Rombai, L. (a cura di) 1989
La Toscana dei Lorena. Riforme, territorio, società, Atti del Convegno di Studi (Grosseto novembre 1989), Firenze.
- Contini, A. – Parri, M.G. (a cura di) 1994
Il Granducato di Toscana e i Lorena nel secolo XIX, Firenze 1999.
- Cresti, C. – Listri, M. 1987
La Toscana dei Lorena, Politica del territorio e architettura, Cinisello Balsamo.
- Cresti, C. 1992
Civiltà delle ville toscane, Udine.
- Dal Pane, L. 1971
Industria e commercio nel Granducato di Toscana nell'età del risorgimento, Bologna.
- Danti, C. 1981
Per l'arte neoclassica e romantica a Siena, in "Bullettino Senese di Storia Patria", pagg. 115-68.
- Falassi, A. (a cura di) 1986
Il Chianti tra Firenze e Siena, num. mon. "Il Chianti", V, Radda in Chianti.
- Gialdini, L. 1884
Il circondario di Siena: saggio di monografia agraria, Siena.
- Ginatempo, M. 1988

- Crisi di un territorio: il popolamento della Toscana senese alla fine del Medioevo*, Firenze.
Giorgetti, G. 1974
- Contadini e proprietari nell'Italia moderna*, Torino.
Giorgetti, G. 1966
- Per una storia delle allivellazioni leopoldine*, in "Studi storici", 2-3, pagg. 245-90; 4, pagg. 515-84.
Imberciadori, I. 1737-1815
- Campagna toscana nel '700: dalla reggenza alla restaurazione*, Firenze 1953.
Imberciadori, I. 1815-1861
- Economia toscana nel primo '800: dalla restaurazione al regno*, Firenze 1961.
Imberciadori, I. 1951
- Mezzadria classica toscana, con documentazione inedita dal IX al XIV secolo*, Firenze.
Imberciadori, I. 1975
- I singoli problemi della società chiantigiana nel primo Ottocento*, in "Rivista di Storia dell'Agricoltura", XV.
Lazzari, A. 1990
- Monterinaldi*, Studium Editrice, Radda in Chianti.
Macucci, R. 1987
- Selvole. Un villaggio nel Chianti tra cronaca e storia*, Studium Editrice, Radda in Chianti.
Milani, R. 1991
- Radda in Chianti: storia, economia, società*, Editori del Grifo, Montepulciano.
Moretti, I. 1971
- La pieve di Santa Maria Novella in Chianti*, Firenze.
Moretti, I. 1972
- Volpaia: un castello fiorentino nel Chianti, la Commenda di Sant'Eufrosino*, Officine grafiche fratelli Stianti, San Casciano.
Moretti, I. (a cura di) 1997
- La Val di Pesa dal medioevo a oggi*, Atti del convegno, San Casciano in Val di Pesa
Moretti, I. – Stopani, R. 1966
- Chiese romaniche nel Chianti*, Firenze.
Moretti, I. - Stopani, R. 1967
- Cappelle e oratori del Chianti*, in "Antichità Viva", VI, pagg. 43-54.
Moretti, I. – Stopani, R. 1981
- Romanico senese*, Firenze.
Pansini, G. (a cura di) 1989
- Piante di popoli e strade. Capitani di Parte Guelfa, 1580-1595*, Firenze.
Paoli, G.C. 1981
- Il problema della viabilità nella Toscana preunitaria: strade e ferrovie* (con un'appendice di lettere di Bettino Ricasoli sulla Strada Chiantigiana), in "Rassegna Storica Toscana", XXVII.
Pazzagli, C. 1973
- L'agricoltura toscana nella prima metà dell'800. tecniche di produzione e rapporti mezzadrili*, Firenze.
Pazzagli, C. 1979
- Per la storia dell'agricoltura toscana nei secoli XIX e XX*, Torino.
Pazzagli, C. 1986

Territorio ed economia nelle campagne chiantigiane della prima metà dell'Ottocento, in Il Chianti tra geografia e storia, Firenze.

Piccinni, G. 1992

Il contratto di mezzadria nella Toscana medievale. Contado di Siena, Firenze.

Pinto, G. 1981

L'organizzazione della difesa: i cantieri delle costruzioni militari nel territorio senese (secc. XIV-XV), in Castelli. Storia e archeologia, a c. di R. Comba, A.A. Settia, Cuneo.

Pinto, G. 1982

La Toscana nel tardo medioevo. Ambiente, economia rurale, società, Firenze.

Repetti, E. 1833

Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana. Contenente la descrizione di tutti i luoghi del Granducato, Ducato di Lucca, Garfagnana e Lunigiana, ristampa anastatica Stianti, Firenze, 1972.

Rombai, L. (a cura di) 1980

I Medici e lo Stato senese 1555-1609, Storia e territorio, cat. (Grosseto 1980), Roma.

Rombai, L. 1987

Agricoltura e paesaggio agrario nel chianti in età lorenesa. La graduale definizione di una "regione" vitivinicola, in Il Chianti nel tempo dei Lorena, "Il Chianti", VII, Radda in Chianti.

Romby, G.C. – Stopani, R. (a cura di) 1989

I giardini del Chianti. "Selvatici", Parchi, "Luoghi di Delizia", Firenze.

Rotondi, C. (a cura di) 1989

I Lorena in Toscana, Atti del Convegno internazionale (Firenze novembre 1987), Firenze.

Salmi, M. 1927

L'architettura romanica in Toscana, Milano-Roma.

Salvestrini, A. (a cura di) 1974

Pietro Leopoldo D'Asburgo Lorena, Relazioni sul governo della Toscana. Stato senese e Livorno, vol. III, Firenze.

Sereni, E. 1961

Storia del paesaggio agrario italiano, Bari.

Sisi, C. - Spalletti, E. (a cura di) 1994

La cultura artistica a Siena nell'Ottocento, Siena.

Sordi, B. 1991

L'amministrazione illuminata. Riforma delle comunità e progetto di costituzione della Toscana leopoldina, Milano.

Stopani, A. 1994

La toponomastica del comune di Radda in Chianti, Centro di studi storici chiantigiani, Radda in Chianti.

Targioni Tozzetti, G. 1768-1779

Relazioni di alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana, Firenze, ristampa anastatica Bologna 1971 – 72

Torriti, P. (a cura di) 1993

Le chiese del Chianti, Firenze.

Wandruszka, A. 1968

Pietro Leopoldo: un grande riformatore, Firenze.

Zuccagni Orlandini, A. 1832

Atlante del Granducato di Toscana, Firenze.

Zuccagni Orlandini, A. 1841

Granducato di Toscana, Firenze.

Agenda 21 del Chianti Senese (2007), *Quaderno del Piano di Azione Locale*.

Ance e Scenari Immobiliari, *Settimo rapporto sul mercato immobiliare della Toscana*,
Ottobre 2008

Apea – Agenzia Provinciale per l’Energia e l’Ambiente e Provincia di Siena (2008), *Rapporto Rifiuti 2008*, Osservatorio Provinciale Rifiuti, Siena.

Arpat (2008), *Relazione sullo stato dell’ambiente in Toscana 2008*, Edifir, Firenze.

Arpat (2009) *Impianti di ricetrasmisione radio-TV*,
http://www.arpat.toscana.it/campi_elettromagnetici/ impianti-radio-tv (ultimo accesso 21/06/2010)

Arpat Siena (2006) *Elenco delle misure dei livelli di Campo Elettromagnetico*,
http://sira.arpat.toscana.it/sira/misure_cem/SI/FUB_index.htm (ultimo accesso 21/06/2010)

Arpat(2010) *Siti BioItaly*, http://sira.arpat.toscana.it/sira/BioItaly/BIT_elecom.htm (ultimo accesso 28/06/2010)

Camera di Commercio e Provincia di Siena (2009), *Rassegna Economica – Report trimestrale sul quadro economico della provincia di Siena, Quarto Trimestre – Ottobre/Dicembre 2009*, Litomodulistica Il Torchio - Siena

Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti (1992), *Progetto Chianti*

Costantini E.A.C., Barbetti R. et. al (2006), *Zonazione viticola e olivicola della provincia di Siena*, Grafiche Boccacci editore, Colle Val d’Elsa (SI)

Provincia di Siena (2006), *SPIn-Eco. Studio di sostenibilità della Provincia di Siena attraverso indicatori ecodinamici*, Volume 3, Circondario Chianti Senese, Nidiaci Grafiche, Siena.

Provincia di Siena (2007), *Dichiarazione ambientale 2007 – Aggiornamento*, Grafiche Boccacci, Siena.

Provincia di Siena (2012), *Piano Energetico Provinciale 2010-2020. Relazione finale*

Provincia di Siena (2013), *Rapporto Rifiuti 2012*

Regione Toscana (2007), *Rapporto sullo stato dell’inquinamento acustico in Toscana e sulle strategie per combatterlo*, Centro Stampa Giunta Regionale, Firenze.