

Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area produttiva in località Pianella

Relazione integrativa
ai fini dell'accordo di pianificazione
ai sensi dell'art. 21 della L.R. 1/2005



Dicembre 2015

ELABORATO **DOC. 1a**

Adozione D.C.C. n. 65 del 25/11/2014
Approvazione D.C.C. n. 56 del 30/12/2015

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Alessandra Bellini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Mario Nepi
Valentina Landozzi

PROGETTISTI
Michela Chiti
Francesca Masi

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

ASPETTI GEOLOGICI
Andrea Capotorti

ELABORATO INTEGRATIVO ALLA RELAZIONE GENERALE ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' PIANELLA, AI FINI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'area produttiva di Pianella è ubicata nella parte sud del territorio comunale di Gaiole in Chianti al confine con l'insediamento omonimo nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga, tra la strada statale n. 408 di Montevarchi e il torrente Arbia.

A Pianella è presente un complesso industriale nato come stabilimento per la lavorazione di marmo e pietre, 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 ed 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.

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 successivo Regolamento urbanistico, fu inclusa tra le aree suscettibili di urbanizzazione per uso industriale; l'art.15 della Disciplina del Territorio, destinò la zona "A.3.1. - UTOE - 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 per la realizzazione massima ammissibile di un insediamento produttivo di 50.000 mq di superficie coperta, oltre l'esistente, 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"*.

A.3 - subsistema edificato di Pianella e degli insediamenti di fondovalle

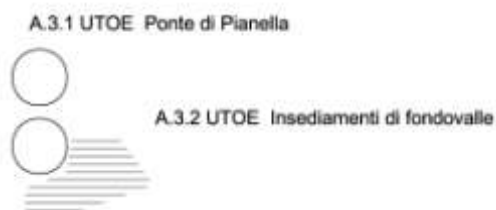


Figura 1. Estratto della legenda della tavola 1A, Tavola di progetto – Sistemi territoriali – Scala originale 1:10.000 – Gennaio 1999 del P.R.G. – Piano Strutturale

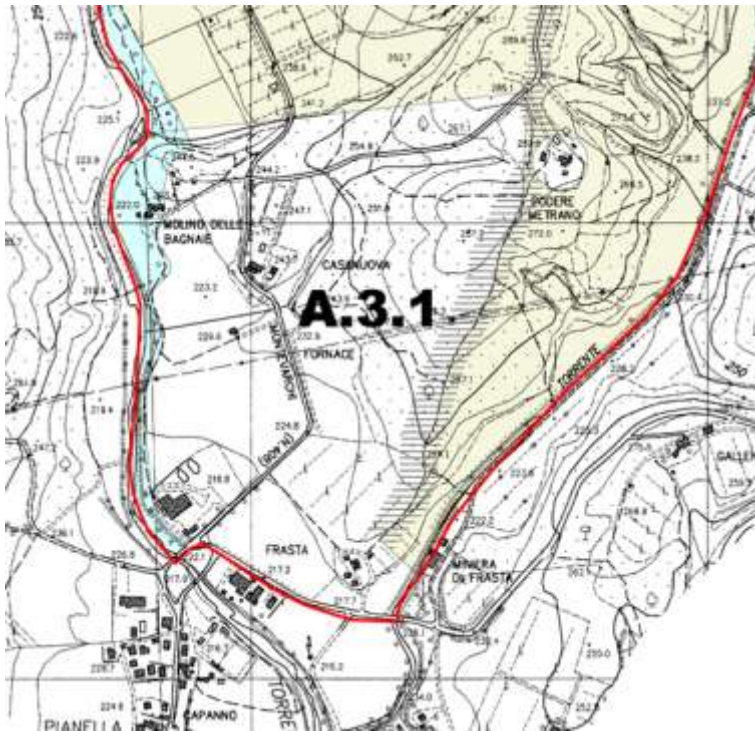


Figura 2. Estratto della tavola 1A, Tavola di progetto – Sistemi territoriali – Scala originale 1:10.000 – Gennaio 1999 del P.R.G. – Piano Strutturale

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 P.I.P.; 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. 4.800 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 N.T.A..

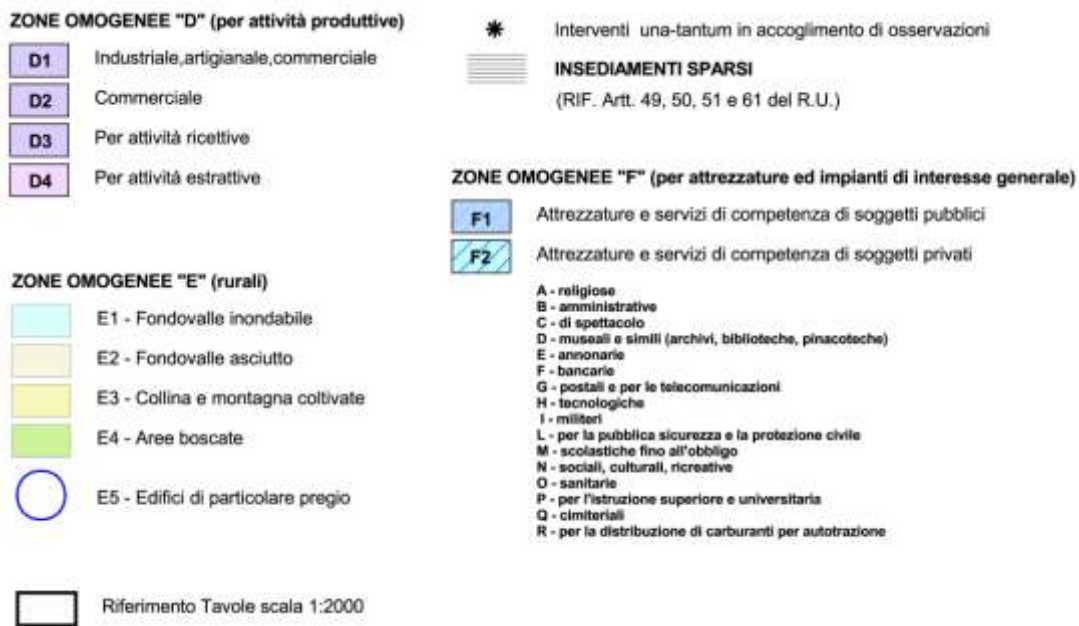


Figura 3. Estratto della legenda della tavola 1A, Tavola di progetto – Zone territoriali omogenee – Scala originale 1:10.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

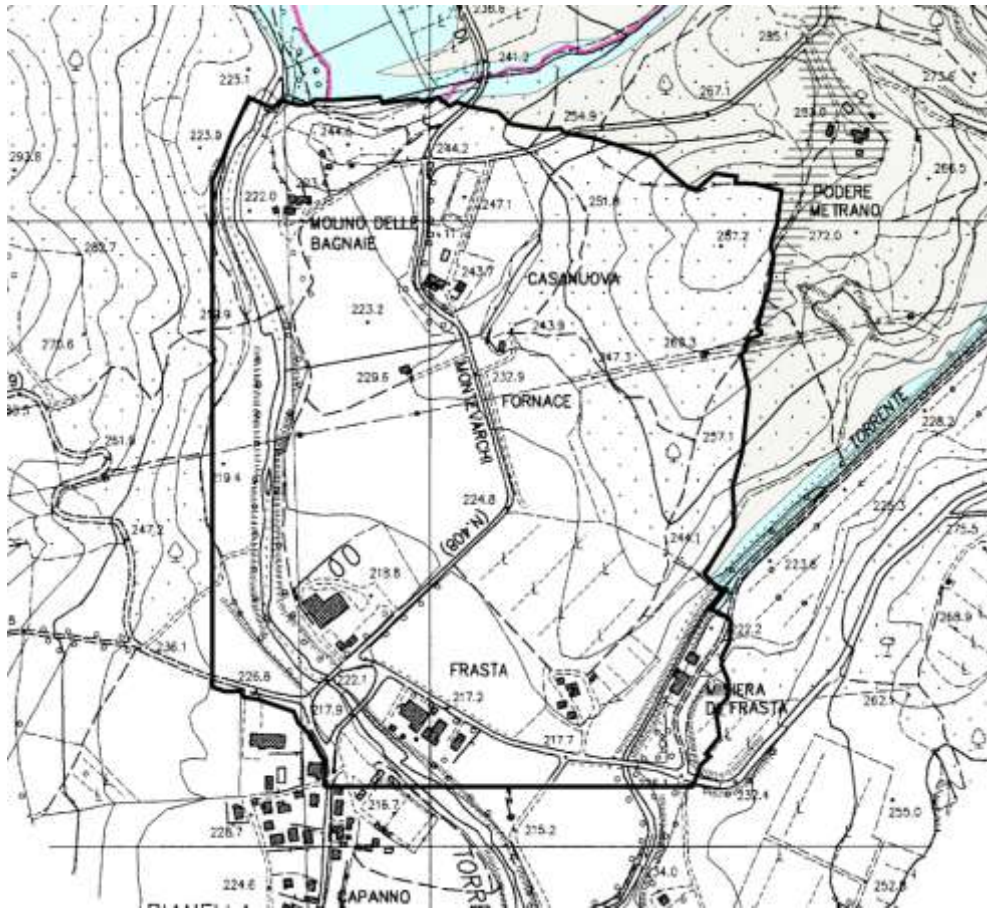


Figura 4. Estratto della tavola 1A, Tavola di progetto – Zone territoriali omogenee – Scala originale 1:10.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico



Figura 6. Estratto della legenda della tavola 5, Tavola di progetto – Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo – Scala 1:2.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

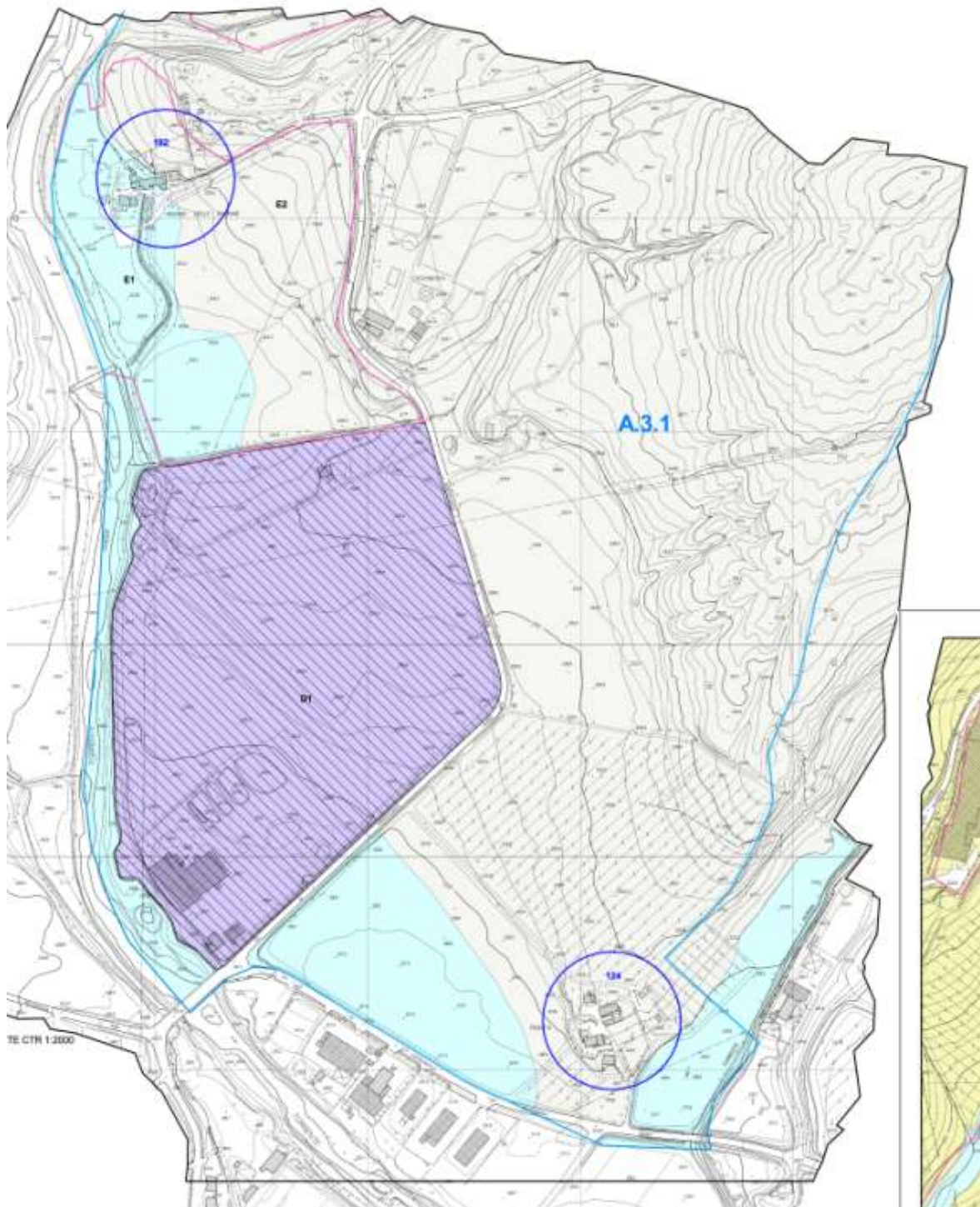


Figura 5. Estratto della tavola 5, Tavola di progetto – Pianella Poggio - S. Polo - San Regolo – Scala originale 1:2.000 – Luglio 2002 del P.R.G. – Regolamento urbanistico

Al fine di ridare efficacia alle previsioni quinquennali 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 S.U.L. industriale,

incrementabile di altri mq. 10.000, in cambio di cessione gratuita all'amministrazione di una superficie per realizzare un campo fotovoltaico pubblico.

Il Piano territoriale di coordinamento 2010 della provincia di Siena (di seguito P.T.C.P.) approvato con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successivamente rettificato con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012, di fatto non riconosce il ruolo dell'area all'interno del territorio comunale di Gaiole in Chianti e pertanto sospende ogni determinazione in merito all'insediamento produttivo.

Al fine di ridare efficacia alle previsioni storicizzate sull'area produttiva di Ponte a Pianella, il comune, nel 2013 individua ed avvia un percorso pianificatorio attraverso due varianti, di cui una variante al P.S. ed al R.U., adottata con D.C.C. n. 30 del 27/02/2014, al fine di svincolare il dimensionamento dell'area in relazione al trasferimento previsto per l'area produttiva del capoluogo verso Pianella. L'altra variante al P.S. ed al R.U. è già individuata nell'art. 64 *Salvaguardie* delle N.T.A. del R.U.:

3. *In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione di cui all'art. 4 bis, comma 4. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.*

Il Piano territoriale di coordinamento 2010 della provincia di Siena (di seguito P.T.C.P.) approvato con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successivamente rettificato con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012, individua all'art. 12, c. 4 della disciplina di piano una attribuzione di ruolo dei diversi ambiti produttivi del territorio provinciale, in relazione alla ubicazione, *"alla dimensione, all'accessibilità, alle dotazioni territoriale, alla competitività, alle potenzialità di sviluppo."*

In funzione delle suddette caratteristiche individua cinque tipologie di ambito produttivo:

1. aree produttive di livello locale;
2. ambiti produttivi di interesse comunale;
3. ambiti produttivi di interesse sovracomunale;
4. ambiti produttivi di interesse provinciale;
5. circondari ad elevata densità produttiva.

Il quadro conoscitivo del P.T.C.P., attinente *"La Capacità Produttiva"*, nella tavola QC PROD III.1 *"Aree industriali offerta localizzativa in provincia di Siena 2006"* riconosce a Pianella l'area produttiva con azionamento EPI6 (area produttiva Eurobic 2006) nel Comune di Castelnuovo Berardenga a confine con il Comune di Gaiole in Chianti. Nella tavola QC PROD III.2 relativa a *"La capacità produttiva attuale"* la medesima area precedentemente enumerata è individuata come *"area produttiva di interesse locale"* nel Comune di Castelnuovo Berardenga.

Lo Statuto del piano, attinente *"La Capacità Produttiva"*, nella tavola ST PROD III.1 *"I connotati territoriali come parametri di sostenibilità"*, non individua l'area produttiva, mentre nella tavola ST PROD III.2 *"Le politiche provinciali"*, individua di nuovo un' *"area produttiva di interesse locale"* a Pianella sul confine, ma ricadente nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga.

Negli elaborati riguardanti le Strategie, ed in particolare nella tavola STR 1 “ La sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi”, il ruolo dell'area di Pianella ricadente in entrambi i territori comunali suddetti, è identificato come ambito produttivo d'interesse sovra comunale.

Dall'esame della documentazione del P.T.C.P., nonché della storia del governo del territorio comunale che dall'anno di realizzazione del primo insediamento produttivo (1966) si è avvicinata sino ad oggi, appare emergere una natura dicotomica dell'area di Pianella che localizzata in un punto di confine tra due comuni sembra assumere, a seconda della lettura delle caratteristiche specifiche, la doppia valenza di ambito di interesse comunale ed al contempo sovracomunale.

L'area di Pianella, se considerata come isolata porzione presente nel territorio del Comune di Gaiole in Chianti, ha caratteristiche assimilabili alle aree di interesse comunale in quanto risponde ad esigenze di prossimità e funzionalità dei piccoli sistemi economici di livello comunale come l'artigianato, l'artigianato di servizio, le attività produttive e commerciali di livello locale, in grado di organizzare la presenza delle piccole attività che hanno un bacino di utenza di prossimità in un contesto gestibile e controllato. Gli strumenti urbanistici comunali prevedono in tale ambito modeste espansioni in continuità fisico funzionale con le aree produttive esistenti, al fine di costituirne un completamento ed una definizione morfologica.

Al contempo però la sua localizzazione geografica e pertanto la sua adiacenza alle aree produttive presenti nel Comune di Castelnuovo Berardenga, nonché la condivisione delle infrastrutture viarie provinciali, e dei servizi (rete elettrica, rete acquedottistica, rete fognaria) gravanti anche sul comune suddetto, conferma che nel complesso l'area possa essere equiparata alle zone di cui all'art. 12.3 “Ambiti produttivi di interesse sovra comunale”, così come individuati dalla strategia di piano e dalla tavola suddetta (STR 1).

Si tratta infatti di un'area che per le proprie caratteristiche e potenzialità consentirebbe di organizzare un'offerta localizzativa concentrata per poli di interesse sovracomunale, localizzati sul territorio di Castelnuovo Berardenga e di Gaiole in Chianti, funzionale alle esigenze competitive delle imprese. L'area attualmente è già infrastrutturata e servita dalla viabilità provinciale. L'ambito non necessita di particolari integrazioni delle urbanizzazioni in quanto già presenti sul comune contermini e nella zona oggi occupata dall'area produttiva dell'azienda di Dievole.

In relazione a quanto detto, dal documento del Rapporto ambientale del Regolamento urbanistico di Castelnuovo Berardenga approvato con D.C.C. n. 13 del 24.03.2014, appare che la rete acquedottistica e la rete fognaria risultino essere ben adeguate alle attuali pressioni antropiche, anche se la sovrapposizione degli effetti derivanti dalle trasformazioni in entrambi i comuni necessiterebbe di un monitoraggio e di una valutazione di fattibilità da parte degli enti gestori, nonché di una gestione coerente a quanto riportato all'art. 12.3, c. 2 della disciplina del P.T.C.P..

In tale ottica appare meritevole di evidenza la natura e l'organizzazione aziendale di Dievole, da poco insediata nell'area di Pianella nel comune di Gaiole in Chianti, con un impianto di trasformazione agroalimentare di interesse sovracomunale. L'azienda coltiva i terreni per la produzione agricola di olio e vino, localizzati in più comuni anche contermini, mirando a creare un vero e proprio distretto dell'olio, con attività di promozione e commercializzazione attraverso la valorizzazione delle produzioni locali, sia con un indotto economico positivo che in termini occupazionali, in linea con le politiche e le strategie anche espresse dall'art. 21, c. 3 della disciplina del P.T.C.P.

In conclusione, riconoscere l'area di Pianella nel comune di Gaiole in Chianti, in comunione alle esistenti aree produttive presenti nel territorio di Castelnuovo Berardenga, quale "Ambiti produttivi di interesse comunale", apparirebbe la scelta logica più rispondente alle attuali funzioni in essere in tale ambito e coerente a quanto storicamente perseguito attraverso la pianificazione comunale, e mantenendo al contempo una potenzialità latente futura da esplicitare in azione sinergica con il comune di Castelnuovo Berardenga verso "Ambiti produttivi di interesse sovracomunale" così come ipotizzato dalle strategie del P.T.C.P..