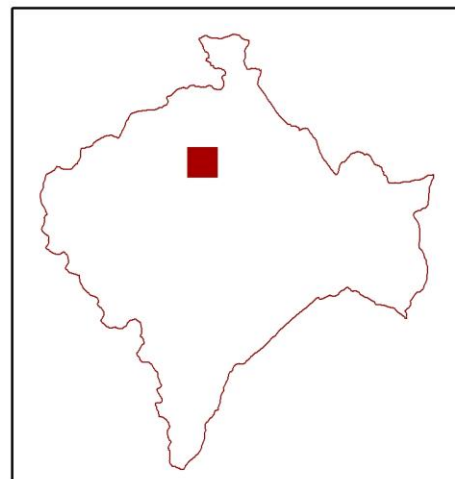


Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

Integrazione alla relazione generale

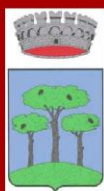


Febbraio 2015

Adozione D.C.C. n. 9 del 09/04/2014
Approvazione D.C.C. n. 2 del 04/03/2015

ELABORATO **DOC. 1aBis**

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Alessandra Bellini
Carla Santoni fino al 30 giugno 2014

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

INDICE

1 INTEGRAZIONE AGLI ASPETTI DELLA VALUTAZIONE..... 3

1 INTEGRAZIONE AGLI ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

La documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica è stata innovata a seguito del recepimento dei contributi pervenuti attraverso le osservazioni presentate a seguito dell'adozione.

In particolare in ordine al sopravvenuto P.I.T./P.P.R. adottato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014 è stata adottata l'integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico. L'iter di approvazione del piano è ancora in corso per cui il rapporto ambientale, nel progredire dei lavori del consiglio regionale, è stato aggiornato rispetto ai contenuti della scheda dell'Ambito 10 Chianti del documento adottato, pur mantenendo come riferimento anche il P.I.T. vigente nel momento dell'adozione della variante. Nel presente documento vengono comunque introdotte le verifiche di coerenza tra gli obiettivi della variante in oggetto ed i contenuti della disciplina paesaggistica dello strumento di governo del territorio regionale.

PIANIFICAZIONE COMUNALE		
	<i>adozione</i>	<i>approvazione</i>
Piano strutturale	D.C.C. n. 17 del 8/02/2000	D.C.C. n. 73 del 26/09/2000
Regolamento urbanistico	D.C.C. n. 56 del 12/10/2010	D.C.C. n. 64 del 10/11/2011
Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area produttiva in loc. Pianella	D.C.C. n. 65 del 25/11/2014	
Varianti puntuali al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico	D.C.C. n. 9 del 09/04/2014	

BENI PAESAGGISTICI - ART. 136

<i>Cod. identif. vincolo</i>	6-1976
<i>Cod. regionale</i>	9052259
<i>G.U.</i>	n. 6 del 1976
<i>Denominazione</i>	Zona di Coltibuono sita in comune di Gaiole in Chianti.

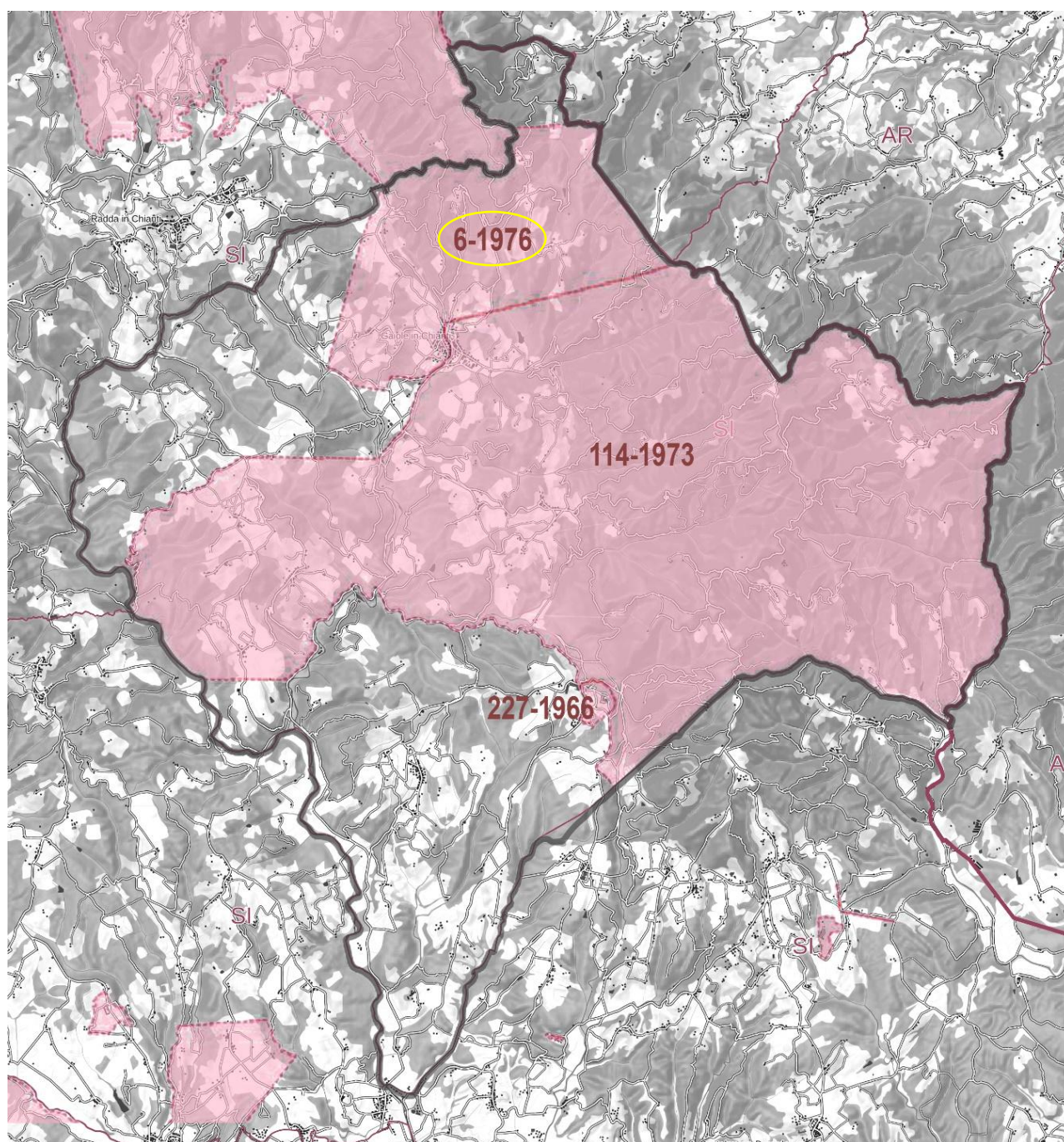


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

Motivazione dalla scheda della sezione 4 del P.P.R.

La zona ha notevole interesse pubblico perché trattasi di un comprensorio particolarmente qualificato sia in senso ambientale che paesistico. La presenza di antichi insediamenti come quello monastico di Badia a Coltibuono, di Vertine, di S. Donato in Perano, di Monterossi, di Spaltenna, inseriti nel contesto coltivato e boscoso circostante le molteplici tipiche case rurali che costellano l'intera zona, determinano quadri panoramici notevolissimi di alto valore estetico e tradizionale, godibili da vari punti di vista, accessibili al pubblico e degni di una particolare salvaguardia. Il comprensorio, uno dei più caratteristici del Chianti, è ubicato a

	<p>confine con la provincia di Firenze in prossimità dello spartiacque del Valdarno interessante in particolare i rilievi di alta collina intorno a Montegrossi.</p>
<p><i>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</i></p>	<p><u>Riconoscere</u> i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie e le case coloniche, relativi parchi e giardini storici;</p> <p><u>Riconoscere</u> le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.</p> <p><u>Orientare</u> le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</p> <p><u>Riconoscere</u> i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli, dei nuclei e delle pievi nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico.</p> <p><u>Assicurare</u> il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</p> <p><u>Assicurare</u> la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</p> <p><u>Orientare</u>, nelle aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) delle ville-fattorie, gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.</p> <p><u>Individuare</u> i castelli, i nuclei storici e le pievi e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.</p> <p><u>Limitare</u> i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <p><u>Impedire</u> la realizzazione di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</p>
<p><i>Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico</i></p>	<p><u>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale ad essi adiacente, (borgo di Vertine e Montegrossi, il castello S.Donato in Perano, la badia a Coltibuono, pieve di Spaltenna), a condizione che:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo;- in presenza di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la

	<p>frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</p> <p><u>Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</u></p> <p>Gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none">- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento. <p><u>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</u></p>
<p><i>Previsioni urbanistico – edilizie future</i></p>	<p>In riferimento alla variante urbanistica denominata “Varianti puntuali al P.S. ed al R.U.” adottata ad aprile 2014 il vincolo intercetta l’U.T.O.E. A.2.2. espansione occidentale (E.O.C.) e le relative previsioni enumerate nelle N.T.A..</p> <ul style="list-style-type: none">- Aree a parcheggio individuate in ambiti interstiziali all’interno del centro abitato (pista di patinaggio).
<p><i>Considerazioni</i></p>	<p>In riferimento alle previsioni urbanistiche precedentemente esplicitate si riporta una valutazione in riferimento alle direttive ed alle prescrizioni della Scheda di cui alla sezione 4 del presente vincolo, concludendo con l’esplicitazione di un giudizio sintetico di merito</p> <ul style="list-style-type: none">- Aree a parcheggio individuate in ambiti interstiziali all’interno del centro abitato: le prescrizioni indirizzano alle forme di progetto che integrino paesaggisticamente le nuove realizzazione, non compromettendo l’integrità della percezione visiva da e verso la città storica e garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili, pertanto i parcheggi in previsione sono ammessi e condizionati alle suddette prescrizioni. <p>COMPATIBILE</p>

<i>Cod. identif. vincolo</i>	114-1973
<i>Cod. regionale</i>	9052027
<i>G.U.</i>	n. 114 del 1973
<i>Denominazione</i>	Zone di Meleto e Castagnoli site nel territorio del comune di Gaiole in Chianti

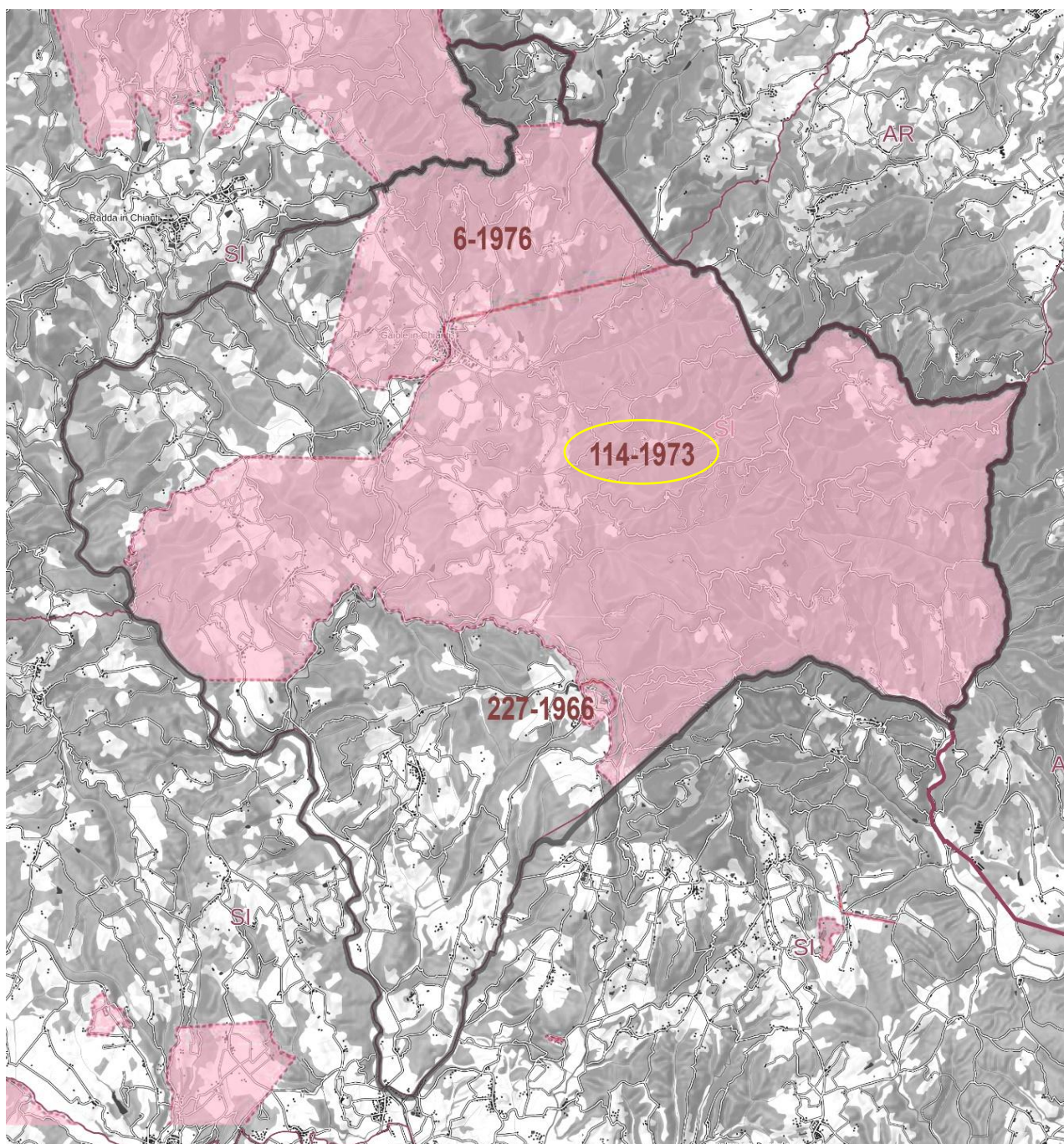


Figura 1 –Estratto dell’area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

<i>Motivazione dalla scheda della sezione</i>	La zona 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.
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>4 del P.P.R.</i>	<p>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>
<i>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</i>	<p><u>Riconoscere:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, relativi parchi e giardini storici e le case coloniche di valore storico;- le aree di pertinenza (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna. <p><u>Orientare</u> le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</p> <p><u>Riconoscere:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- le regole generative del nucleo lineare di Gaiole nelle sue relazioni storiche funzionali con la viabilità e con il contesto, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;- i margini dell'insediamento, quali limite percepibile; dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;- individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inserite nel contesto. <p><u>Limitare</u> gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</p> <p><u>Garantire</u> la qualità paesaggistica attraverso interventi di recupero e riqualificazione delle zone compromesse relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto;</p> <p><u>Limitare</u> i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p>
<i>Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico</i>	<p><u>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Gaiole a condizione che</u> siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;</p> <p><u>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale ad essi adiacente, a condizione che:</u></p>

	<p>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento; <u>Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli</u>, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione. <u>Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</u></p> <p>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento; <u>I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</u> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; <u>I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</u> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; <u>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</u></p>
<p><i>Previsioni urbanistico – edilizie future</i></p>	<p>In riferimento alla variante urbanistica denominata "Varianti puntuali al P.S. ed al R.U." adottata ad aprile 2014 il vincolo intercetta l'U.T.O.E. A.2.1. – centro storico, l'U.T.O.E. A.2.3. – espansione orientale (E.O.R.), l'U.T.O.E. A.2.4. – attività produttive, l'U.T.O.E. Rietine, Castagnoli, San Martino, l'U.T.O.E. Lecchi, l'aggregato di Poggio San Polo e le relative previsioni enumerate nelle N.T.A..</p> <ul style="list-style-type: none">- Area B3 in area D1 individuata all'interno del centro abitato di Gaiole- Aree a parcheggio individuate in ambiti all'interno del centro abitato.- Aree per verde pubblico di progetto: sono aree destinate alla realizzazione di giardini e parchi pubblici.
<p><i>Considerazioni</i></p>	<p>In riferimento alle previsioni urbanistiche precedentemente esplicitate si riporta una valutazione in riferimento alle direttive ed alle prescrizioni della Scheda di cui alla sezione 4 del presente vincolo, concludendo con l'esplicitazione di un giudizio sintetico di merito</p> <ul style="list-style-type: none">- Area D1: l'area è già edificata e destinata ad attività produttive. Le direttive indirizzano alla garanzia della qualità insediativa attraverso l'armonizzazione della forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato; tali temi sono confermati nelle prescrizioni che ribadiscono concetti legati al mantenimento delle visuali e dei con visivi da e verso il centro abitato. Pertanto, le previsioni non appaiono in contrasto né con le direttive né con le prescrizioni, alle quali andranno comunque allineati gli eventuali progetti.

COMPATIBILE.

- **Aree a parcheggio:** le prescrizioni indirizzano alle forme di progetto che integrino paesaggisticamente le nuove realizzazioni, non compromettendo l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili, pertanto i parcheggi in previsione sono ammessi e condizionati alle suddette prescrizioni.

COMPATIBILE.

- **Aree per verde pubblico di progetto:** le direttive indirizzano al reperimento di spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva ai fini della qualità insediativa declinata allo stesso modo nelle prescrizioni che declinano tali concetti al progetto, pertanto le aree a verde in previsione sono ammesse e condizionate alle suddette prescrizioni.

COMPATIBILE

<i>Cod. identif. vincolo</i>	227-1966
<i>Cod. regionale</i>	9052143
<i>G.U.</i>	n. 227 del 1966
<i>Denominazione</i>	Zona circostante il castello di Brolio nel comune di Gaiole in Chianti

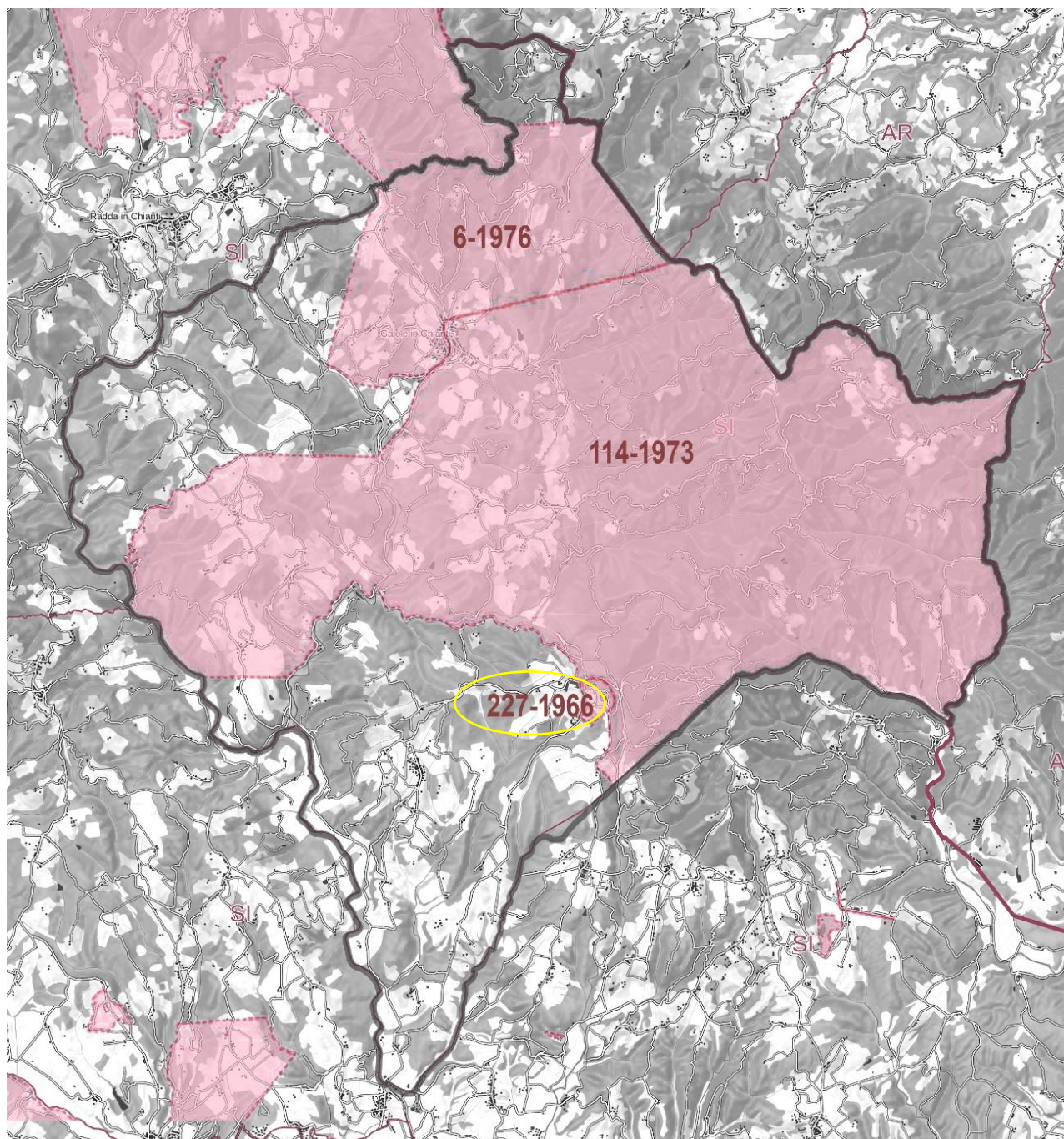


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

<i>Motivazione dalla</i>	La zona ha notevole interesse pubblico in quanto elemento caratteristico e
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------

<i>scheda della sezione 4 del P.P.R.</i>	celebrato del paesaggio chiantigiano, che dai soleggiati vigneti passa al bosco ed al folto parco dominato dalla rossa mole del castello di Ricasoli, formando un quadro naturale di eccezionale bellezza e grande notorietà, godibile da numerosi punti di vista.
<i>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</i>	<u>Riconoscere:</u> - i caratteri morfologici e storico-architettonici del complesso del Castello di Brolio e del suo parco e giardino storico, il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - le tipologie di specie arboree e arbustive presenti nel parco con particolare attenzione a quelle storiche e pregiate, e gli eventuali esemplari instabili o malati. <u>Tutelare</u> i caratteri architettonici, storici e identitari del Castello di Brolio, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri, assicurando la compatibilità delle forme del riuso; <u>Orientare</u> gli interventi, nell'intorno territoriale del Castello di Brolio, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra il castello, il parco e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini; <u>Salvaguardare e valorizzare</u> la vegetazione esistente, limitando/evitando interventi che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni.
<i>Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico</i>	<u>Per gli interventi che interessano il complesso il Castello di Brolio sono prescritti:</u> - la conservazione e il recupero dei caratteri morfologici tipologici e architettonici storici del castello e l'utilizzo soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali; <u>Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</u> - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni fisiche, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); <u>Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato</u> è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione. <u>Le nuove residenze rurali siano realizzate:</u> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità

	esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <u>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</u>
<i>Previsioni urbanistico – edilizie future</i>	In riferimento alla variante urbanistica denominata “Varianti puntuali al P.S. ed al R.U.” adottata ad aprile 2014 il vincolo NON intercetta alcuna previsione di nuova edificazione.

BENI PAESAGGISTICI - ART. 136 rispetto a Previsioni urbanistico – edilizie future: i tracciati in previsione

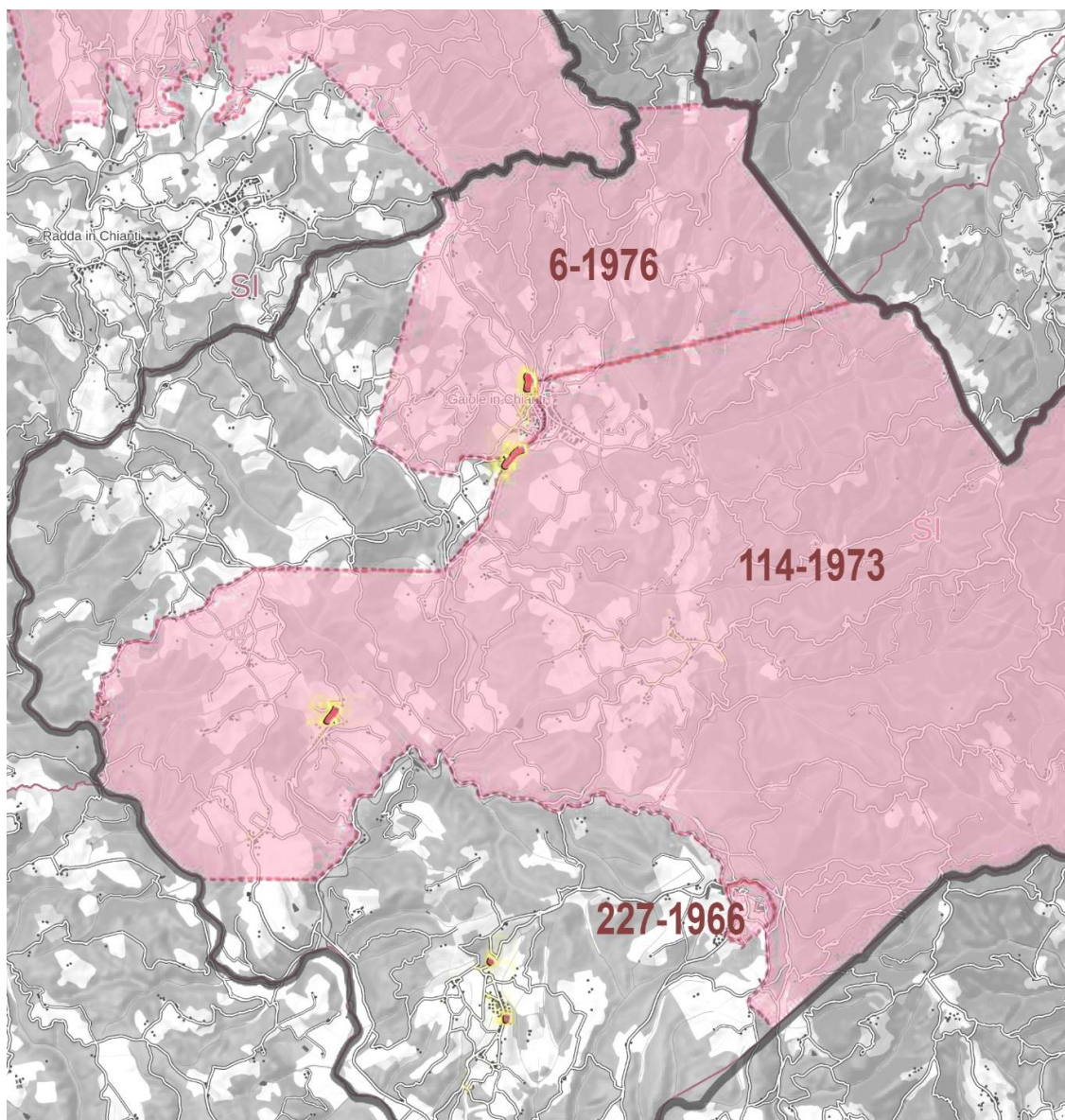


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.000. Fonte Geoscopio - WMS

<i>Previsioni urbanistico – edilizie future</i>	Ricadono in queste tre aree di vincolo tre tracciati viari in progetto non facenti parte della presente variante: 1 – all'interno dell'UTOE A 2.2, strada a nord-ovest del centro storico di Gaiole in Chianti. 2 – all'esterno di tutte le UTOE, un ampliamento della strada statale di Montevarchi all'altezza del cimitero.
-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	3 – In località Lecchi, all'interno dell'UTOE B 2.2., si prevede una bretella a nord del centro storico di Lecchi.
<i>Considerazioni</i>	<p>I progetti potrebbero essere ammissibili, se condizionati alle prescrizioni delle schede specifiche dei tre vincoli, ancorché all'interno delle direttive si richieda una limitazione a <i>circonvallazioni e ad innesti su tracciati di particolare valore storico</i>, attraverso la strumentazione urbanistica.</p> <p><u>COMPATIBILE</u></p>

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

Aree di tutela individuate ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004.

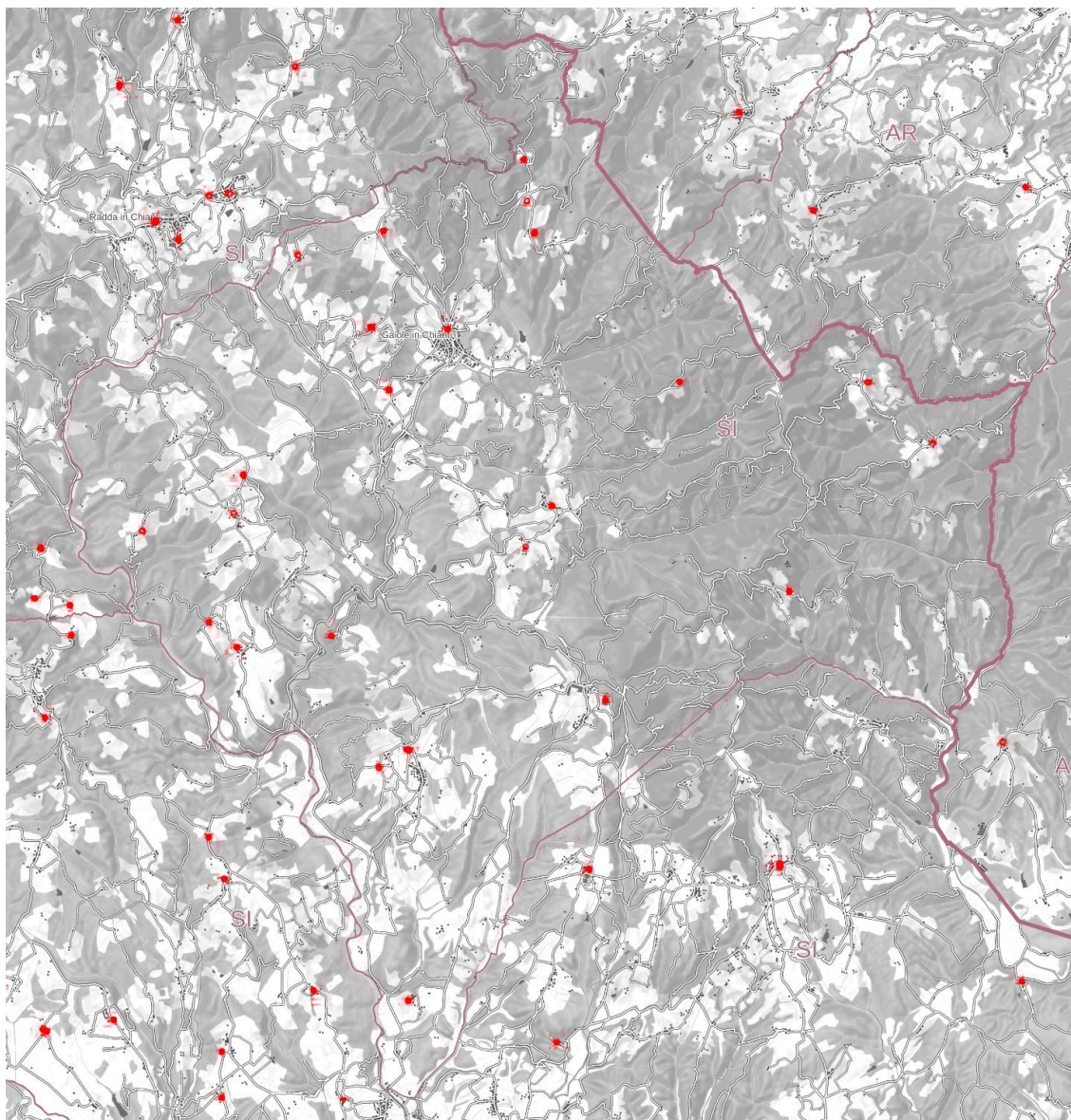


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.000. Fonte Geoscopio - WMS

Considerazioni

Nella cartografia del PIT vengono graficizzati in modo puntiforme dei beni paesaggistici ai sensi della parte II del Codice del paesaggio dei quali non è chiaro se si tratti di beni culturali (ex 1089/39). In questo caso si fa presente che l'elenco non è completo rispetto a quello in possesso della A.C..
In relazione ai beni individuati dalla cartografia del PPR è necessario verificare puntualmente i singoli vincoli noti alla amministrazione.

BENI PAESAGGISTICI - ART. 142

<i>Co.1 lett. b)</i>	Aree tutelate per legge - Lettera b) - I territori contermini ai laghi
<i>Metadato- Spiegazione della realizzazione del dato regionale</i>	E' stato realizzato un buffer (area di interferenza) di profondità di 300 m a partire dalla linea di riva degli specchi d'acqua con perimetro maggiore o uguale a 500 ml, presenti nel "sistema acque_CTR 10k" della Regione Toscana.

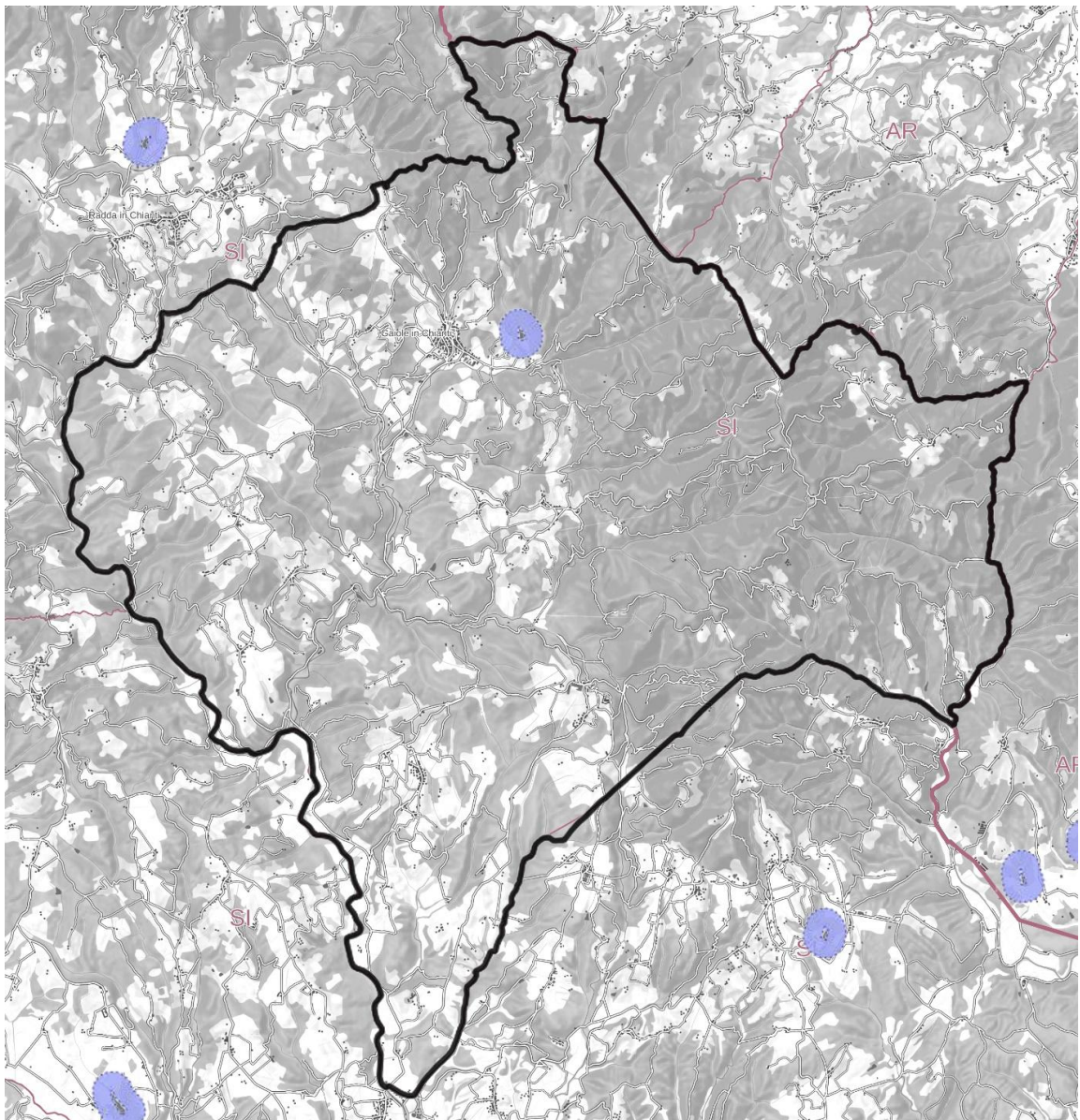


Figura 1 –Estratto dell’area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

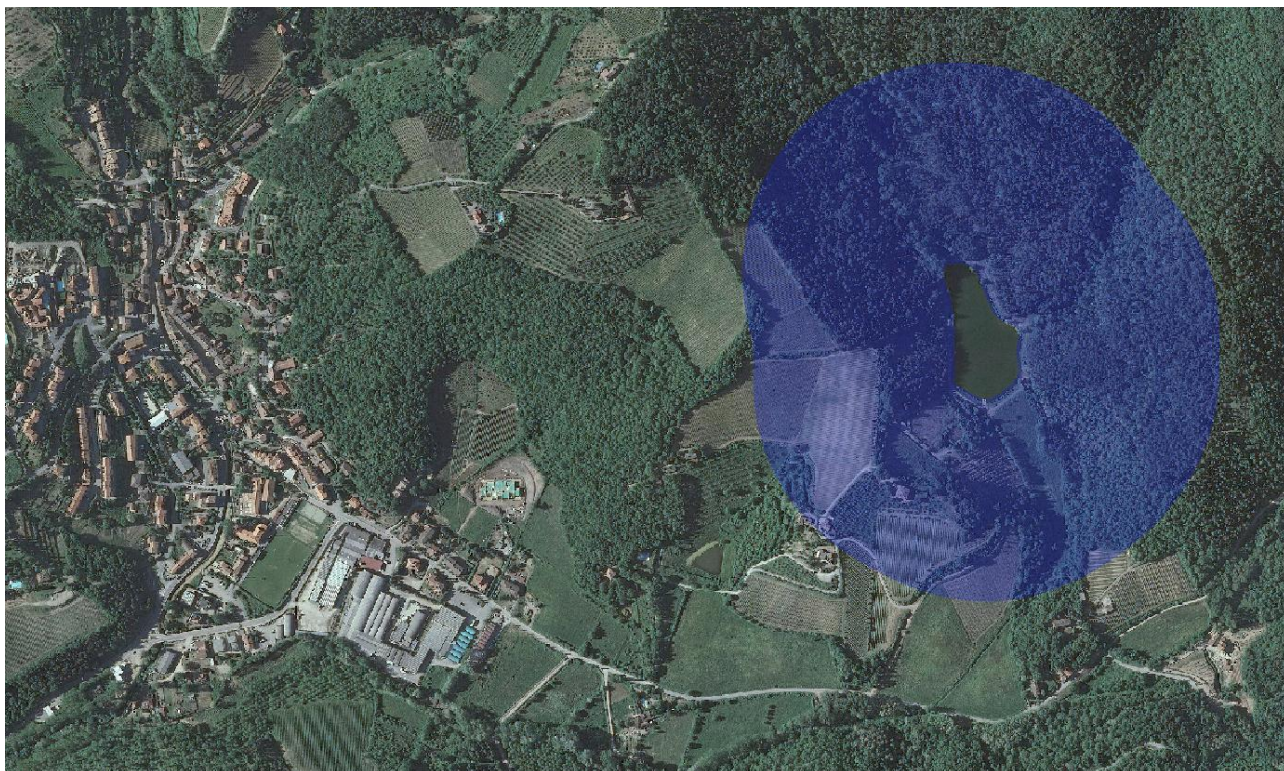


Figura 2 –Individuazione del vincolo su ortofotocarta del 2013 (volo A.G.E.A. 2013 R.T.). Fonte Geoscopio - WMS

Considerazioni	Da verificare la questione attinente il rilievo topografico di maggior dettaglio per l’identificazione di queste tipologie di vincoli che hanno un carattere dinamico nel tempo: come evidenziato dalla foto aerea il profilo del lago di Gaiole in Chianti si identifica con quello rappresentato dalla cartografia del vincolo.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Co.1 lett. c)</i>	Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
<i>Metadato- Spiegazione della realizzazione del dato regionale</i>	E' stato realizzato un buffer (area di interferenza) a partire dal grafo idrico (mezzeria del corso d'acqua) ovvero, quando possibile, dalla linea di identificazione dell'area bagnata o dell'area idrica dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Acque / CTR 10k della Regione Toscana.

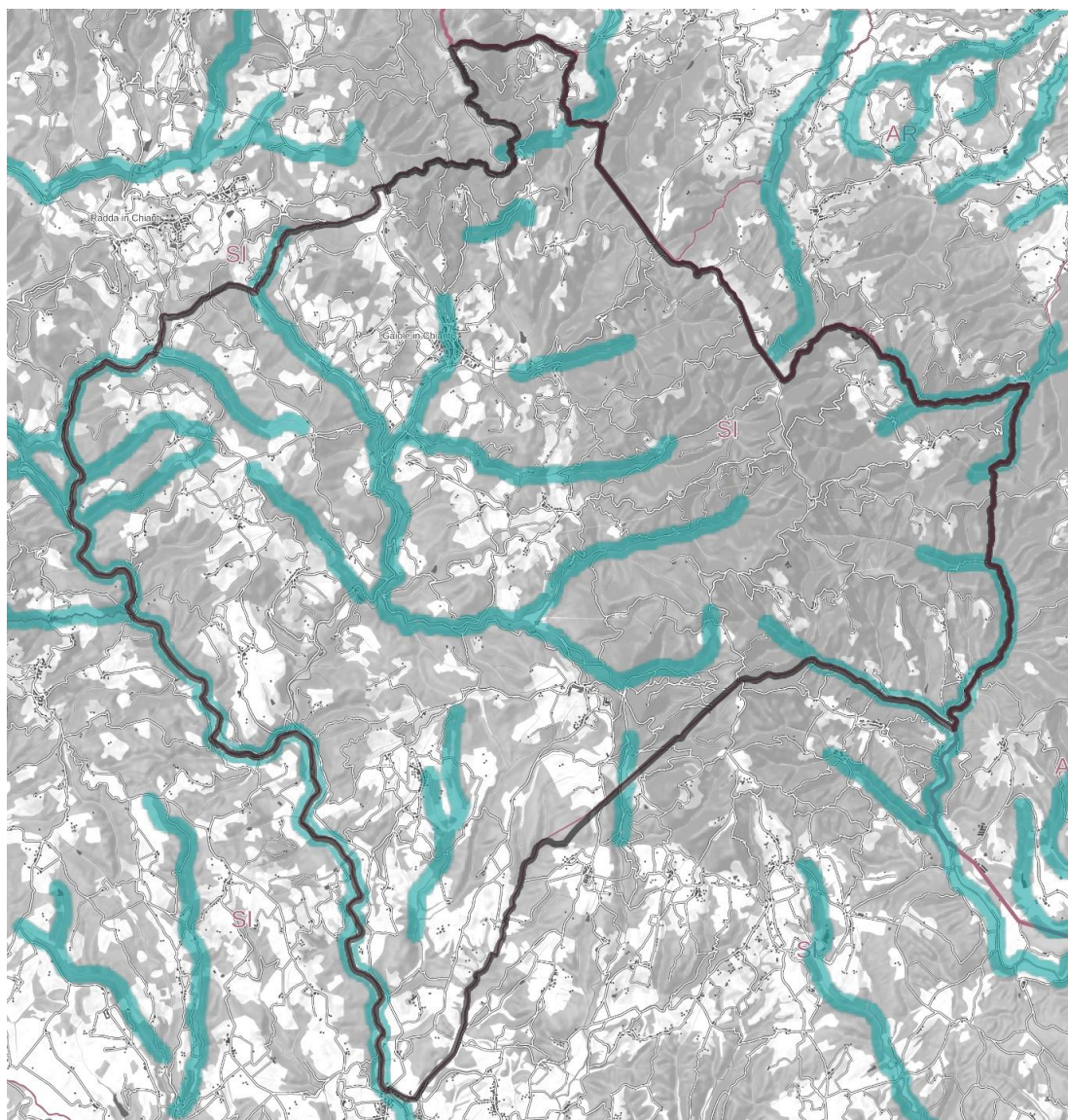


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

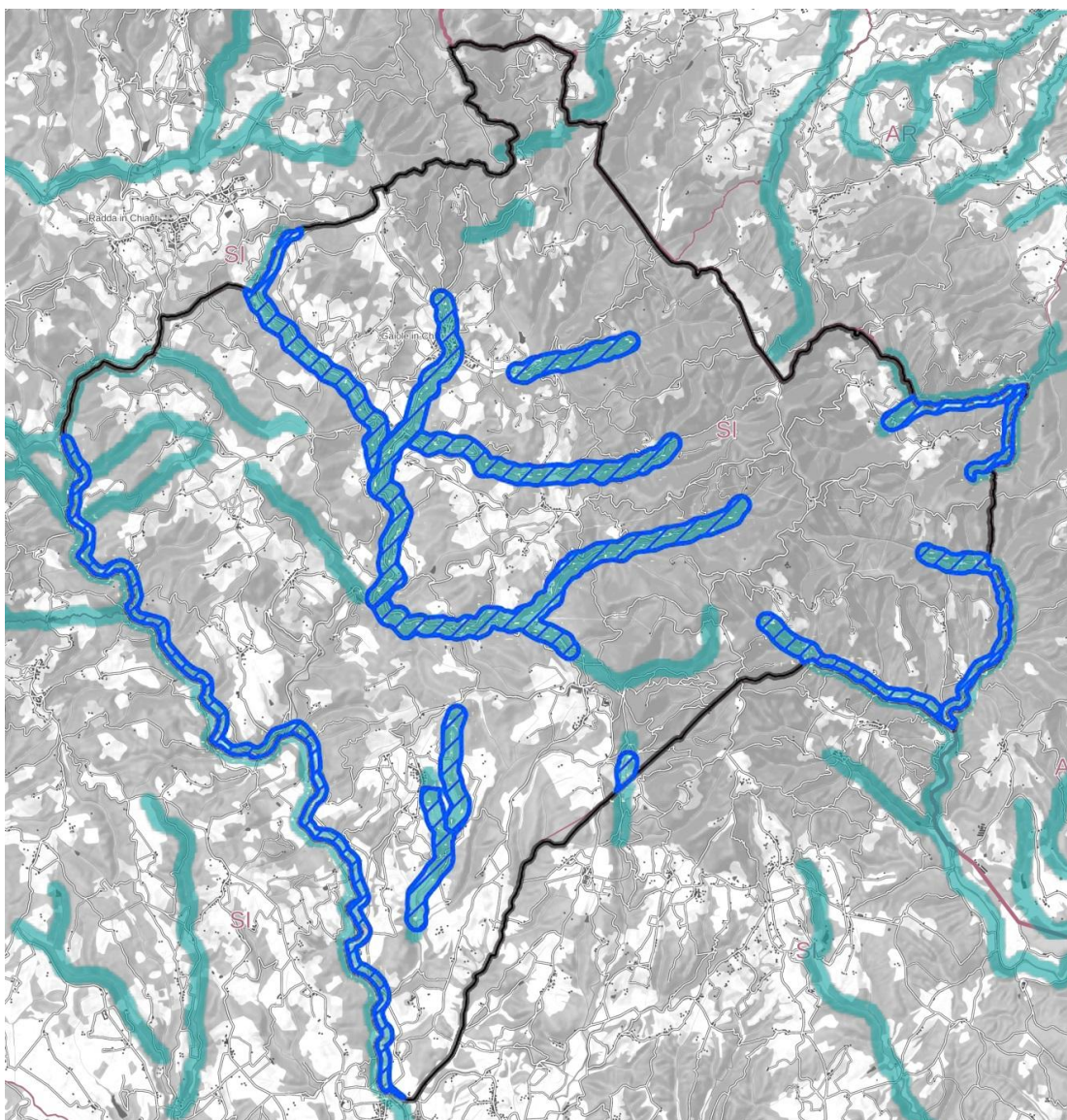


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.000 (Fonte Geoscopio – WMS) con sovrapposizione alle aree di rispetto fluviale (art. 142, DLgs. N 42/2004, già L. 431/85) della carta dei vincoli del P.S.. (Legenda: con campitura piena azzurro chiaro il vincolo delineato dal P.P.R., con campitura a tratteggio lineare blu il vincolo del P.S.)

<i>Considerazioni</i>	<p>La lettura del paragrafo 4 del documento 7B induce a pensare che la definizione cartografica del vincolo sia esito del combinato disposto della Legge 5 gennaio 1994, n. 36 e della DCR 95/86, pertanto sulla base della CTR sia siano state individuate meccanicamente tutte le acque così come definite dalla legge Galli con l'esclusione di quanto riportato nella suddetta delibera regionale. L'analisi condotta nei termini suddetti, con l'annullamento degli elenchi delle soprintendenze della metà degli anni '80, nonché delle aree escluse ai sensi del comma 3 dell'art. 142 del Codice definisce un quadro cartografico e pertanto vincolistico talvolta molto difforme dalle realtà in cui le amministrazioni si trovano ad operare.</p> <p>Come si evince dalla cartografia sopra riportata l'area del vincolo da PPR risulta essere più ampio rispetto alle aree di rispetto fluviale (art. 142, DLgs. N 42/2004, già L. 431/85) della carta dei vincoli del P.S..</p> <p>Apparente contrasto tra la disciplina di tale art. ed il centro abitato di Gaiole che necessariamente contiene le caratteristiche artificiali del paesaggio antropizzato, proprie delle funzioni di un centro abitato.</p>
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Co.1 lett. g)	Aree tutelate per legge - Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
Metadato- Spiegazione della realizzazione del dato regionale	E' stato realizzato dall'estrazione di alcune classi di uso del suolo del tematismo 'Uso e copertura del suolo' regionale. Le classi sono: Classe 1 (Boschi), della Classe 1bis (Strade in aree boscate) e della Classe 2 (Aree assimilabili a bosco). I dati sono stati fotointerpretati da OFC dell'anno 2010 alla scala 1:10.000.

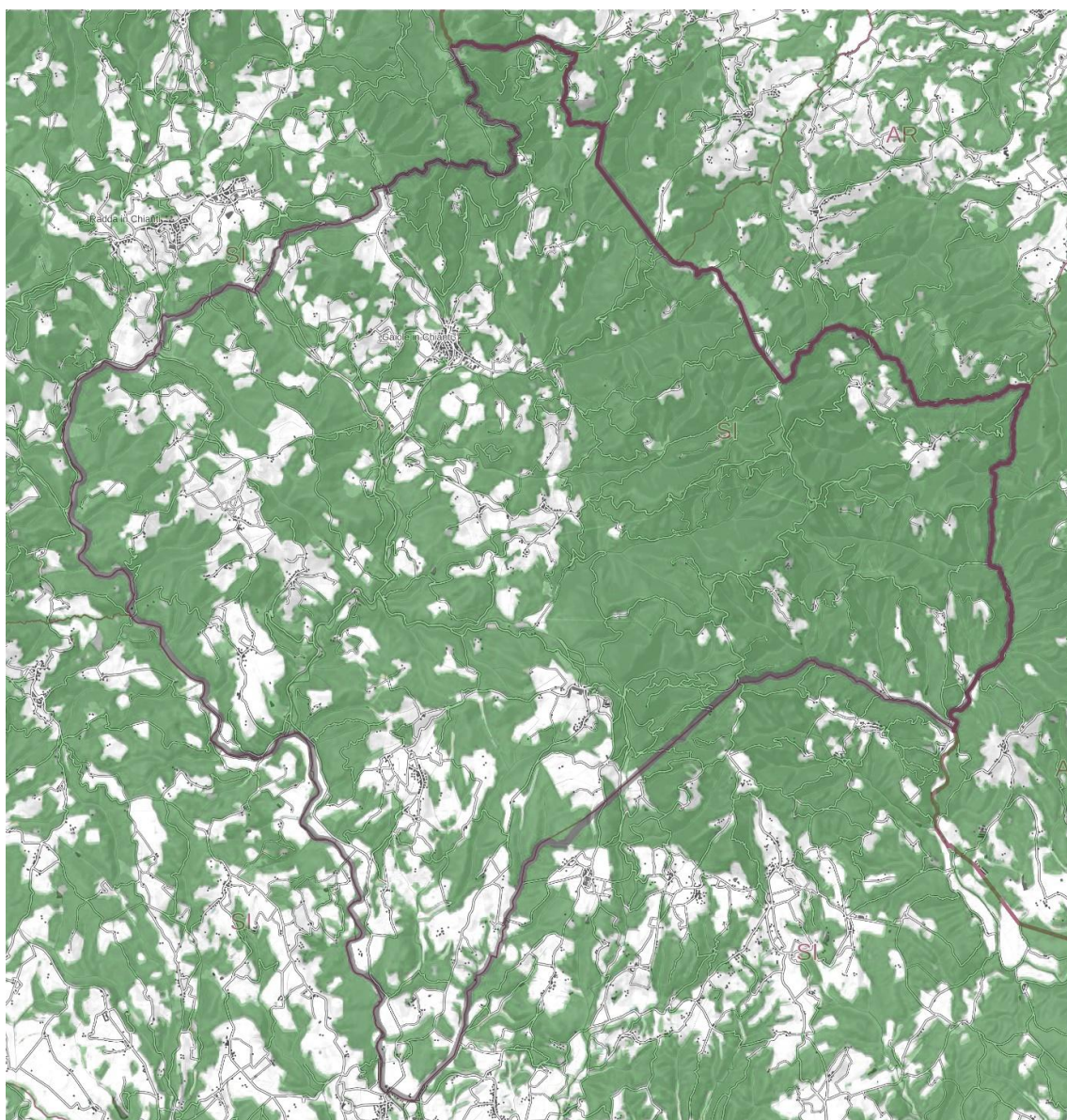


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

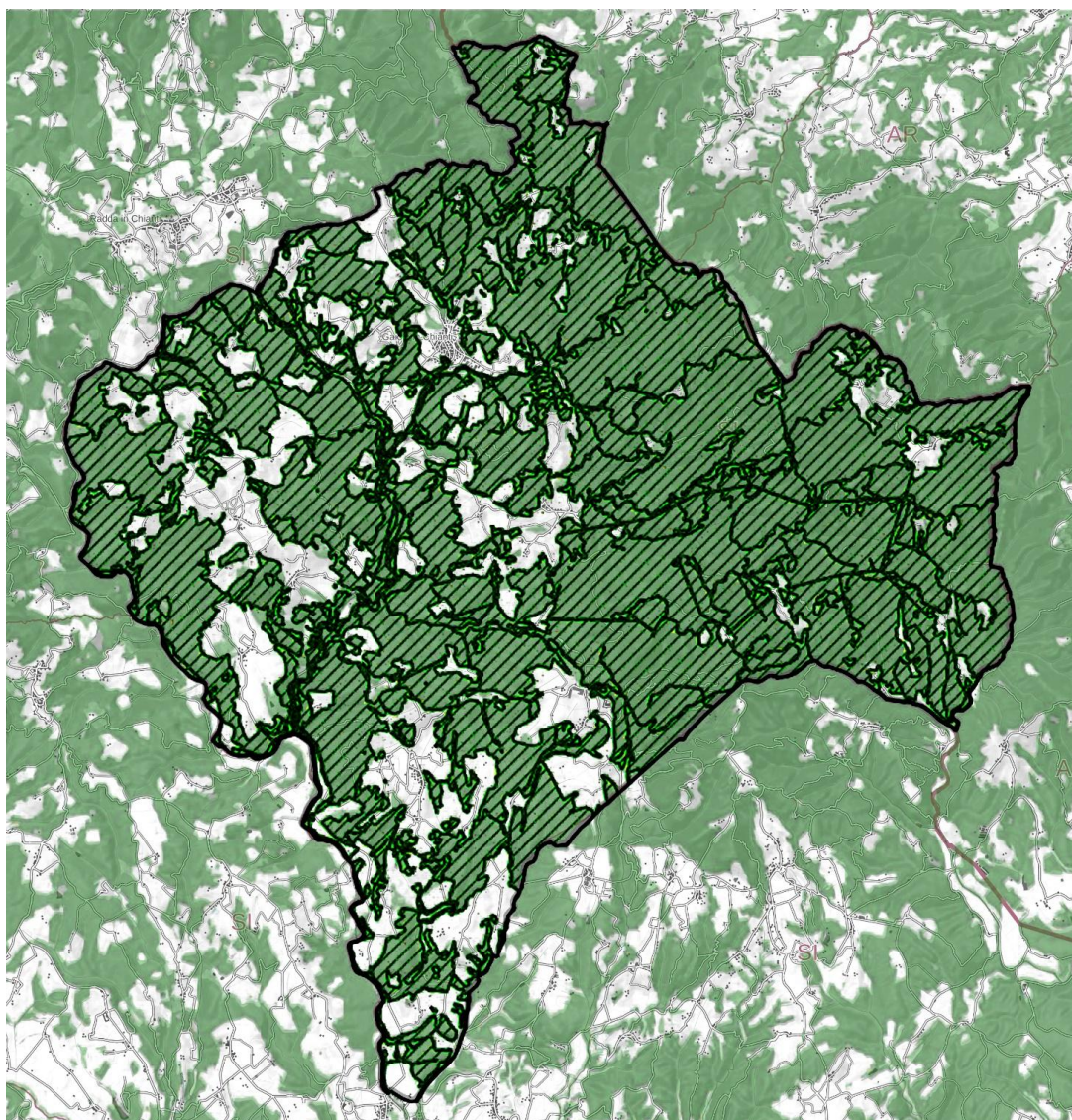


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000 (Fonte Geoscopio – WMS) con sovrapposizione alle aree boscate (art. 142, DLgs. N 42/2004, già L. 431/85) della carta dei vincoli del P.S.. (Legenda: con campitura piena verde il vincolo delineato dal P.P.R., con campitura a tratteggio lineare nero il vincolo del P.S.)

Considerazioni

In ordine generale la cartografia regionale attinente l'individuazione dei boschi risulta abbastanza coerente a quanto realmente esistente seppur con qualche accezione particolare come evidenziato nell'estratto della foto aerea del centro storico di Gaiole in Chianti.

Co.1 lett. h)	Aree tutelate per legge - Lett. h) - Le zone gravate da usi civici
Metadato- Spiegazione della realizzazione del dato regionale	Lo strato propone i comuni nei quali vi e' una presenza o assenza accertata di Usi civici nonche' di quelli in cui l'accertamento non e' stato eseguito.
Considerazioni	Dalle cartografie regionali risulta non definita la procedura di identificazione della presenza degli usi civici.

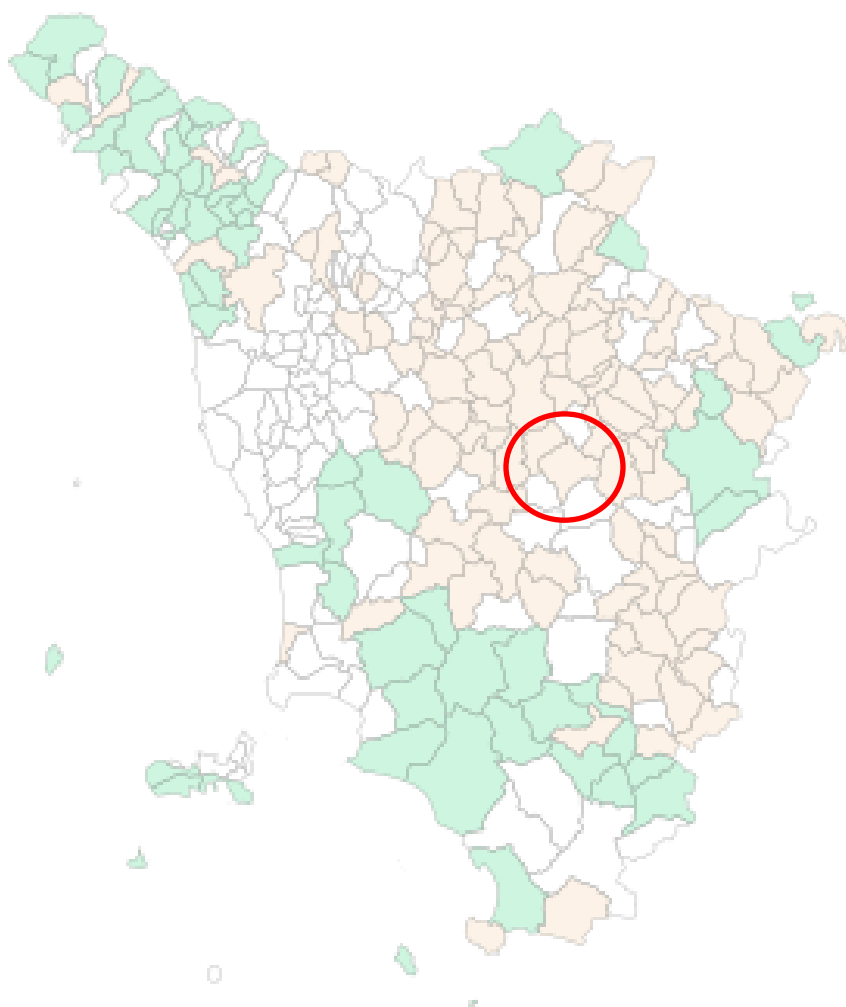
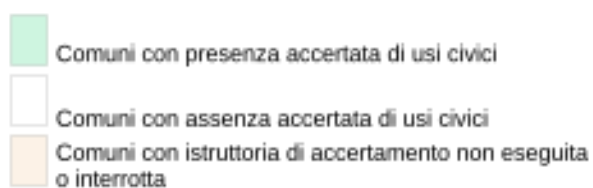






Figura 1 –Estratto del tematismo regionale del vincolo delle zone gravate da usi civici. Fonte Geoscopio - WMS

Co.1 lett. m)	<p>-Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici.</p> <p>- Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)</p> <p>-Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici</p> <p>-Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica coincidenti con le zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c).</p>
Metadato- Spiegazione della realizzazione del dato regionale	<p>Sono 4 tematismi realizzati secondo quanto spiegato nella nomenclatura. L'attestazione dei vincoli culturali viene rilasciata dalla competente Soprintendenza. In legenda si hanno le seguenti</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree tutelate per legge - Lett. m) - Le zone di interesse archeologico. Aree tutelate per legge - Lett. m) - Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) Aree tutelate per legge - Lett. m) - Le zone di interesse archeologico - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici. Aree tutelate per legge - Lett. m) - Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica coincidenti con le zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c)

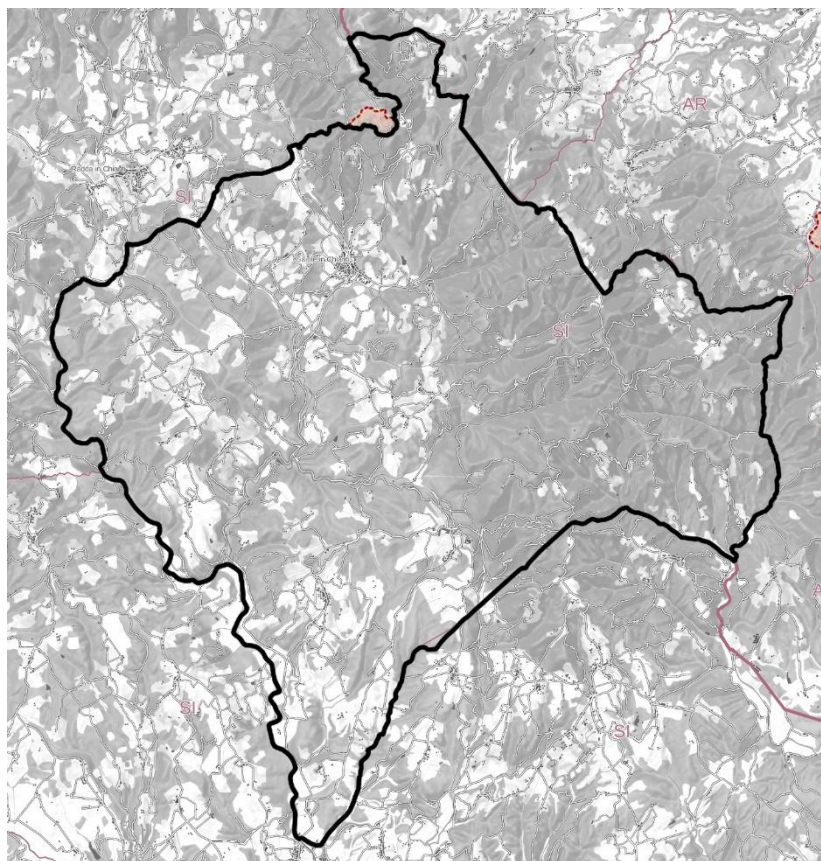


Figura 1 –Estratto dell’area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

Considerazioni

E’ riconosciuta un’area sul confine est del territorio comunale denominato “Abitato etrusco di Cetamura” (SI 18) che ricade erroneamente nel territorio comunale di Radda in Chianti e non sembra essere interessata da alcuna previsione.

Il PPR definisce le strategie, le misure e le regole /discipline volte a *“Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico dell’abitato etrusco di Cetamura”....*

“– conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l’integrità estetico percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;

– tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l’integrità”.

Nella scheda di vincolo si hanno le seguenti prescrizioni:

“1c – Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle

permanenze archeologiche e del sistema: abitato etrusco di Cetamura
– paesaggio circostante.

2c – Gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca ed eventuali successive stratificazioni, sono ammessi a condizione che: - siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali; - siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale; - sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

3c – L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

4c – Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

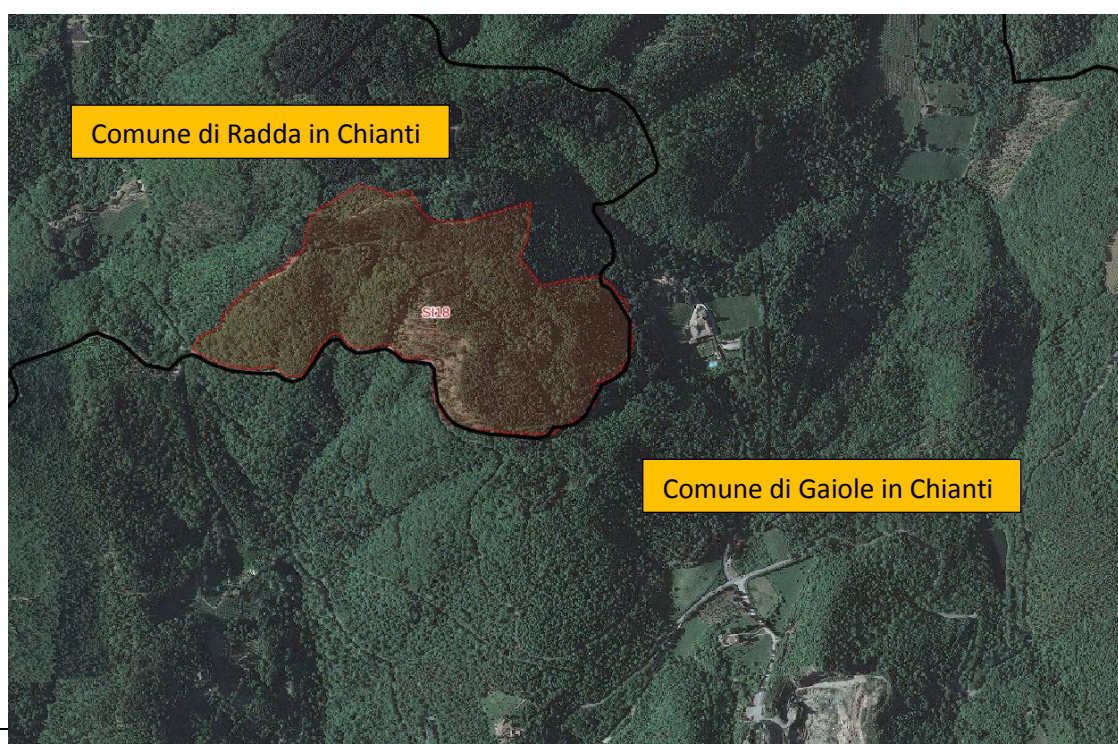


Figura 5 – Individuazione del vincolo su ortofotocarta del 2013 (volo A.G.E.A. 2013 R.T.). Fonte Geoscopio - WMS

In relazione alla disciplina del P.T.C.P. 2010 di Siena si richiama il *“Protocollo di intesa tra la Provincia di Siena e il Comune di Gaiole in Chianti avente per oggetto: attuazione dell’art. 30 “Direttive per la coerenza dei Piani comunali” comma 5 della disciplina del P.T.C.P..”* sottoscritto in data 10 settembre 2014. L’iter attinente la redazione della matrice (Ricognizione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio comunale per la verifica di coerenza con il P.T.C.P. 2010) si è svolto in parallelo alla formazione della presente Variante puntuale ed ha concluso il suo iter molto più tardi della adozione della variante in oggetto avvenuta in data 9 aprile 2014.

La tempistica diacronica ha permesso l’introduzione di contenuti, atti a riallineare la disciplina Comunale con quella Provinciale, là dove l’esito degli incontri sulle argomentazioni della matrice avevano dato luogo ad un contrasto tra le previsioni degli strumenti e atti di governo del territorio in essere nei due livelli amministrativi e pianificatori.

In particolare per quanto attiene la disciplina relativa agli artt. 13.13 e 13.14 del P.T.C.P. la presente variante innova ed introduce una disciplina specifica per le aree di pertinenza dei B.S.A. e degli aggregati. Tale disciplina, in data 19 dicembre 2014, ha ricevuto esito positivo, attraverso l’iter codificato dalla Provincia con cui è stato richiesto il parere del Nucleo Tecnico di Valutazione sui criteri introdotti nelle N.T.A. del R.U. per le previsioni ricadenti nelle aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici valutate.

Inoltre le incongruenze rilevate per alcune previsioni a San Sano sono state stralciate nella presente variante.

In ordine agli obiettivi della variante enumerati nella Relazione Generale DOC. 1:

- 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;
- Modificare il perimetro dello spazio da destinare a parcheggio nelle frazione di Galenda;
- Ripristinare la destinazione industriale nel capoluogo, in località “il Piano”, nell’area per ristrutturazione urbanistica B3;
- Aggiornare puntualmente la disciplina degli aspetti geologici,

a seguito delle osservazioni pervenute, controdedotte ed accolte, sono stati introdotti ulteriori obiettivi:

- Modificare la destinazione d’uso della pista di pattinaggio di Gaiole in parcheggio;
- Modificare il cambio di destinazione d’uso da verde e parcheggio a solo parcheggio a Rietine.

Gli obiettivi specifici individuati vengono messi a confronto con una matrice di coerenza con gli obiettivi del P.T.C.P.. Il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:

- coerenza forte:** quando esiste un nesso stretto, robusto e resistente tra temi guida e loro significato;
- coerenza debole:** quando esiste un nesso lasco e fiacco tra temi guida e loro significato;
- incoerente,** coerenza contrastante, quando il nesso, indipendentemente dall'intensità, è in contrasto con un tema guida e il suo significato;
- coerenza nulla,** quando non esiste nessun nesso tra temi guida e loro significato, o meglio un tema e il suo significato è indifferente rispetto all'obiettivo della variante.

Matrici di coerenza

Tab. 1 Matrice di coerenza tra Obiettivi principali della variante e Obiettivi generali del P.T.C.P.

Obiettivi della variante di Gaiole in Chianti	Obiettivi generali del P.T.C.P.						
	1. Assicurare ai cittadini di l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali	2. P.T.C. come presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela	3. Qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili	4. Agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. Migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale.	5. Contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo.	6. Consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica degli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa.	7. Un P.T.C. che sia un vero, intelligente ed efficace piano paesaggistico
1. Valutare e conseguentemente ridistribuire le quantità residue residenziali del piano strutturale tra le diverse U.T.O.E., nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano strutturale	N	N	N	N	N	F	N
2. Gestire il cambio di destinazione in zona rurale	N	N	N	N	D	D	D
3. Ripristinare la destinazione industriale nel capoluogo, in località "il Piano", nell'area per ristrutturazione urbanistica B3	N	N	N	N	D	N	D
4. Aggiornare puntualmente la disciplina degli aspetti geologici	N	F	N	N	N	N	N

5. Modificare la destinazione d'uso della pista di pattinaggio di Gaiole in parcheggio	N	N	N	D	N	N	N
6. Modificare il cambio di destinazione d'uso da verde e parcheggio a solo parcheggio a Rietine.	N	N	N	D	N	N	N

Tab. 2 Matrice di coerenza tra Obiettivi della variante e Obiettivi della strategia di sviluppo provinciale del P.T.C.P.

Obiettivi della variante di Gaiole in Chianti	Obiettivi della strategia di sviluppo provinciale del P.T.C.P.										
	Riquilibrare gli ambiti urbanizzati	Salvaguardia e valorizzazione delle infrastrutture di trasporto	Incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico	Manutenzione e promozione dei beni ambientali e culturali	Conservazione del paesaggio consolidato	Creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici	Evoluzione dei paesaggi rurali	Sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile	Promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impreservizi	Riabilitazione insediata come offerta di luogo per una società solidale, sicura e di qualità	Realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico
1. 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	F	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
2. Gestire il cambio di destinazione in zona rurale	N	N	N	D	N	N	D	N	N	N	N
3. Ripristinare la destinazione industriale	N	N	N	N	N	N	D	N	D	N	N

Obiettivi della variante di Gaiole in Chianti	Obiettivi della strategia di sviluppo provinciale del P.T.C.P.										
	Riqualificazione degli ambiti urbanizzati	Salvaguardia e valorizzazione delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico	Incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico	Manutenzione e promozione dei beni ambientali e culturali	Conservazione del paesaggio consolidato	Creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici	Evoluzione dei paesaggi rurali	Sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile	Promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impresa-servizi	Riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale, sicura e di qualità	Realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico
nel capoluogo, in località "il Piano", nell'area per ristrutturazione urbanistica B3											
4. Aggiornare puntualmente e la disciplina degli aspetti geologici	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
5. Modificare la destinazione d'uso della pista di pattinaggio di Gaiole in parcheggio	D	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
6. Modificare il cambio di destinazione d'uso da verde e parcheggio a solo parcheggio a Rietine.	D	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

Dall'analisi delle matrici riguardanti la coerenza esterna tra la variante e gli strumenti di pianificazione sovraordinata non emerge l'evidenza di incoerenze con gli obiettivi analizzati, in special modo attinenti il piano provinciale, ma sono piuttosto evidenti alcune coerenze deboli di non secondaria rilevanza. Importante risulta l'assenza di incoerenza tra gli obiettivi della variante e gli strumenti sovraordinati analizzati.